



**PENGARUH DESAIN FASADE TERHADAP NILAI JUAL/SEWA  
PADA APARTEMEN 1PARK AVENUE, JAKARTA SELATAN**

**SKRIPSI**

**JURUSAN ARSITEKTUR**

Ditujukan untuk memenuhi persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Teknik



**YORDIE WICAKSONO**

**NIM. 135060500111014**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS TEKNIK**

**MALANG**

**2017**



## LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya dan berdasarkan hasil penelusuran berbagai karya ilmiah, gagasan, dan masalah ilmiah yang diteliti dan diulas didalam naskah Skripsi yang berjudul “Pengaruh Desain Fasade Terhadap Nilai Jual/Sewa Pada Apartemen 1Park Avenue, Jakarta Selatan” ini adalah asli dari pemikiran saya. tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Skripsi ini dibatalkan serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang, 9 Juni 2017

Mahasiswa,

**Materai Rp 6.000, -**

Yordie Wicaksono

NIM. 135060500111014

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PENGARUH DESAIN FASADE TERHADAP NILAI JUAL/SEWA PADA  
APARTEMEN 1PARK AVENUE, JAKARTA SELATAN**

**SKRIPSI**

**JURUSAN ARSITEKTUR**

Ditujukan untuk memenuhi persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Teknik



**YORDIE WICAKSONO**

**NIM. 135060500111014**

Skripsi ini telah direvisi dan disetujui oleh dosen pembimbing  
pada tanggal 9 Juni 2017

Dosen Pembimbing

Ary Dedy Putranto, ST., MT.

NIP. 2011068201071001

Mengetahui  
Ketua Jurusan Arsitektur

Agung Murti Nugroho, ST., MT., Ph.D.

NIP. 197409152000121001



*Life's too short, time's not a thing that can be repeated.*

*Utilizing every time in our life can determine where we'll be.*

*Even after we returned to الله*

**Lembar peruntukan ini kupersembahkan**

**Untuk kedua orang tua ku, keluarga ku, dan teman-teman ku**

**Yang tercinta**

## PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya lah sehingga skripsi yang berjudul “Pengaruh Desain Fasade Terhadap Nilai Jual/Sewa Pada Apartemen 1Park Avenue, Jakarta Selatan” ini dapat diselesaikan dengan baik. Sholawat serta salam, semoga Allah selalu limpahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, keluarganya, sahabatnya, dan umatnya hingga akhir zaman.

Penulisan skripsi ini ditujukan guna untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya Malang. Dan penulisan Skripsi ini adalah sebuah bukti kontribusi peneliti terhadap pengembangan ilmu dalam bidang arsitektur.

Peneliti sadari bahwa selama penyusunan skripsi ini peneliti banyak mendapat bantuan, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu, peneliti merasa berkewajiban untuk menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua Orang Tua yang selalu memberikan do’a, dorongan, arahan, nasihat, meluangkan tenaga, pikiran, membiayai perkuliahan, dan lain-lain, yang tentu saja yang paling berjasa selama ini dalam kehidupan saya.
2. Ary Dedy Putranto, ST., MT. selaku dosen pembimbing saya yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk membimbing saya dalam menyelesaikan tugas skripsi ini.
3. Eryani Nurma Yulita ST., MT., MSc. & Andika Citraningrum ST., MT., MSc. selaku tim dosen penguji yang telah bersedia untuk menguji saya. Terimakasih atas waktu dan sarannya yang telah diberikan guna untuk menyempurnakan tugas skripsi ini agar menjadi lebih baik lagi.
4. Ir. Baskoro Tedjo, MSEB, Ph.D. selaku arsitek praktisi dan sekaligus orang terdekat saya dibidang ilmu arsitektur yang menjadi panutan dan penyemangat saya berkuliah di Jurusan Arsitektur agar menjadi arsitek yang hebat.
5. Dr. Ir. Surjono, MTP. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik FT-UB yang sudah memberikan kemudahan dalam keperluan perizinan ke objek penelitian untuk menyelesaikan tugas skripsi ini.



6. Agung Murti Nugroho, ST., MT., Ph.D. selaku Ketua Jurusan Arsitektur FT-UB yang selalu memberikan dorongan agar mahasiswa/i nya selalu semangat dalam mengerjakan tugas skripsinya.
7. Alm. Ir. Totok Sugiarto selaku mantan dosen wali saya yang selalu memberikan dukungan dan semangat dari awal saya kuliah di Jurusan Arsitektur FT-UB. Semoga jasa dan kebaikan yang selalu beliau berikan dapat menjadi cahaya penerang dan pahala yang terus mengalir untuk beliau. Aamiin.
8. Ir. Jenny Ernawati, MSP, Ph.D. selaku dosen wali yang ikut memberikan dorongan dan semangat kepada saya untuk menyelesaikan tugas skripsi ini.
9. Ir. Chairil Budiarto Amiuza, MSA. selaku Kepala Laboratorium Dokumentasi dan Tugas Akhir yang telah memberikan waktu, arahan, dan tenaga kepada saya agar proses pengerjaan skripsi ini dapat mudah terselesaikan dari awal hingga akhir.
10. Ir. Triandi Laksmiwati selaku dosen yang paling dekat yang ikut memberikan dorongan dan semangat serta masukan kepada saya dalam menjalani kuliah di arsitektur terutama pada tugas studio dari awal hingga akhir dan juga tugas skripsi.
11. Wasiska Iyati, ST., MT. selaku dosen yang selalu meluangkan waktunya untuk membantu saya agar proses pengerjaan skripsi ini berjalan dengan lancar.
12. Seluruh dosen Jurusan Arsitektur FT-UB yang telah memberikan saya banyak sekali ilmu mengenai arsitektur dari tahun pertama hingga sekarang.
13. Ir. Dadi Kusnadi selaku arsitek praktisi bangunan tinggi dan bangunan komersial yang selalu memberikan banyak ilmu kepada saya dan menjadi penyemangat saya dalam pengerjaan skripsi ini agar dapat cepat selesai, lulus menjadi sarjana arsitek, dan cepat bekerja.
14. PT. Intiland Development Tbk selaku perusahaan pengembang/developer yang membangun Apartemen 1Park Avenue yang telah memberikan izin kepada saya untuk dapat meneliti bangunan tersebut sebagai objek penelitian dalam skripsi saya.
15. Ir. Yudhi Siwi Prihadi selaku salah satu dari pihak *owner* dalam pembangunan Apartemen 1Park Avenue yang membantu dan mempermudah saya dalam hal pengumpulan data-data dilapangan untuk menyelesaikan tugas skripsi ini.



16. Ir. Adam Wiryawan, MS. dan keluarga selaku keluarga saya yang selalu memberikan jasanya selama saya tinggal di Malang dan memberikan saya dorongan, arahan, pikiran, dan tenaga selama proses pengerjaan tugas skripsi ini.
17. Sari Handayani, STP. selaku orang yang selalu memberikan saya arahan dan masukan dari awal pengerjaan skripsi hingga terselesaikannya tugas skripsi ini dengan baik dan tepat waktu.
18. Alm. Bapak Subagio dan Ibu Suratmi selaku orang tua kost saya di Perumahan Bukit Hijau Blok F-120 dari awal saya tinggal di Malang yang selalu memberikan saya do'a, arahan, bimbingan, dan nasihat agar cepat diselesaikannya tugas skripsi ini tepat waktu dan cepat bekerja.
19. Adi Surya Pranata, S.Psi. selaku teman kost saya yang paling dekat yang selalu memberikan canda dan tawa selama tinggal di Malang dan juga telah membantu saya memberi arahan dalam tugas skripsi ini agar dapat terselesaikan dengan baik.
20. Kakak dan adik-adik ku yang selalu memberikan energi positif dan semangat dalam mengerjakan tugas skripsi ini.
21. Ayu Diarifa Tamara, orang yang paling dekat diantara teman-teman lainnya. Selalu memberikan arahan, nasihat, dan mendengarkan keluhan serta memberikan solusi. Orang yang selalu membuat saya semangat dalam mengerjakan tugas skripsi ini agar dapat cepat selesai, lulus menjadi sarjana, dan cepat bekerja.
22. Masykur Ali dan Ariza Rufaidah selaku sahabat paling dekat selama di Malang, terimakasih untuk selalu memberikan semangat dalam pengerjaan skripsi ini, memberikan canda dan tawa, jalan-jalan sewaktu suntuk, mendengarkan keluhan serta memberikan solusi, bercerita tentang apapun yang membuat kita semakin dekat, saling memberi oleh-oleh satu sama lain ketika kita sedang pergi berlibur, makan pancong dan minum STMJ bersama, sewaktu alim dan nakal bersama, dan semoga sukses pun bersama. Aamiin.
23. Dewini, Salma, Nerisa, Trixie, Naufal, Dimas, Gilang, Karin, Sara, dan Meiyer selaku teman seperjuangan selama berkuliah di Malang yang selalu memberikan hiburan, canda, dan tawa ketika kapan pun saat kita bertemu.



24. Ela Tiara, Jhon Andrew Pasaribu, Afra Hana Melita, Annisa Tiar Hapsari, dan Juni Adhari selaku senior saya yang paling dekat selama berkuliah di Malang yang telah memberikan saya masukan, arahan, bimbingan, dan nasihat agar proses pengerjaan skripsi maupun proses studi di Jurusan Arsitektur FT-UB ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.
25. Keluarga Besar Kontrakan Konco, Griya Shanta Eksekutif Blok M-362 yang telah memberikan saya hiburan canda dan tawa ketika sedang sulit, memberikan makanan ketika tidak punya uang, dan memberikan nasihat ketika sedang khilaf.
26. Teman-teman angkatan 2013 yang selalu menghibur, menjadi teman diskusi untuk saling bertukar pikiran, dan memberikan masukan serta arahan selama saya kuliah.
27. HMA dan KBMA yang telah membantu dan mewadahi saya untuk selalu berkembang selama proses perkuliahan di Jurusan Arsitektur FT-UB dan akan selalu menjadi keluarga besar saya dalam bidang ilmu Arsitektur.
28. Teman-teman seperjuangan di Kota Serang yang senantiasa memberikan hiburan canda dan tawa ketika jenuh.
29. Seluruh rekan dan kerabat yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang sudah berpartisipasi secara langsung maupun tidak langsung dalam proses pengerjaan tugas skripsi ini.

Malang, 9 Juni 2017

Penulis

**DAFTAR ISI**

	Halaman
<b>PENGANTAR</b> .....	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>RINGKASAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>SUMMARY</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.1.1 Objek Studi Apartemen 1Park Avenue.....	2
1.1.2 Faktor Pengolahan Desain Fasade Apartemen 1Park Avenue.....	2
1.1.3 Faktor-Faktor Lain Pendorong Peningkatan Nilai Jual Apartemen.....	3
1.2 Identifikasi Masalah.....	5
1.3 Rumusan Masalah.....	6
1.4 Batasan Masalah.....	6
1.5 Tujuan Penelitian.....	6
1.6 Manfaat Penelitian.....	7
1.7 Kerangka Pemikiran.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
2.1 Tinjauan Fasade Bangunan.....	9
2.1.1 Definisi Fasade.....	9
2.1.2 Jenis-Jenis Fasade.....	10
2.1.3 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Fasade.....	10
2.1.4 Elemen-Elemen Pendukung Fasade.....	11
2.1.5 Komposisi Fasade.....	14
2.2 Teori Bentuk.....	16
2.2.1 Pengertian Bentuk Dalam Arsitektur.....	16
2.2.2 Ciri-Ciri Visual Bentuk.....	16
2.3 Teknologi Material.....	19
2.3.1 Pengertian Material Komposit.....	19



2.4	Teknologi Material <i>Glassfibre Reinforced Concrete (GRC)</i> .....	22
2.4.1	Beton GRC dan Beton Pracetak.....	22
2.4.2	Kegunaan Material GRC.....	24
2.4.3	Manfaat dan Keunggulan Material GRC.....	26
2.4.4	Spesifikasi Material GRC.....	28
2.5	Tinjauan Apartemen.....	30
2.5.1	Definisi Apartemen.....	30
2.5.2	Fungsi Apartemen.....	31
2.5.3	Sejarah Apartemen.....	31
2.5.4	Perkembangan Apartemen di Jakarta.....	33
2.5.5	Klasifikasi Apartemen.....	33
2.6	Teori Keputusan Pembelian.....	40
2.6.1	Pengertian Umum Keputusan.....	40
2.6.2	Keputusan Pembelian.....	41
2.7	Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	42
2.8	Kerangka Teori.....	44
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>		<b>45</b>
3.1	Metode Umum Penelitian.....	45
3.2	Objek dan Lokasi Penelitian.....	46
3.2.1	Objek Penelitian.....	46
3.2.2	Lokasi Penelitian.....	46
3.3	Jenis dan Metode Pengumpulan Data.....	47
3.3.1	Jenis-Jenis Data.....	47
3.3.2	Metode Pengumpulan Data.....	48
3.4	Variabel Penelitian.....	50
3.5	Populasi dan Sampel Penelitian.....	52
3.5.1	Populasi.....	52
3.5.2	Sampel.....	52
3.6	Instrumen Penelitian.....	53
3.7	Teknik Pengukuran dan Analisis Data.....	56
3.7.1	Teknik Pengukuran Data.....	56
3.7.2	Metode Analisis Data.....	57



3.8	Waktu Penelitian .....	61
3.9	Diagram Alur Penelitian.....	62

#### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN ..... 63**

4.1	Deskripsi Objek Penelitian.....	63
4.1.1	PT. Intiland Development Tbk.....	63
4.1.2	Apartemen 1Park Avenue.....	67
4.2	Deskripsi Identitas Responden.....	72
4.2.1	Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	72
4.2.2	Karakteristik Responden Berdasarkan Suku Bangsa .....	73
4.2.3	Karakteristik Responden Berdasarkan Usia .....	74
4.2.4	Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan.....	75
4.2.5	Karakteristik Responden Berdasarkan Penghasilan .....	76
4.2.6	Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan .....	77
4.3	Distribusi Variabel Penelitian .....	78
4.3.1	Distribusi Frekuensi Elemen-Element Pendukung Fasade ( $X_1$ ).....	78
4.3.2	Distribusi Frekuensi Komposisi Fasade ( $X_2$ ) .....	81
4.3.3	Distribusi Frekuensi Bentuk ( $X_3$ ) .....	83
4.3.4	Distribusi Frekuensi Material Fasade – GRC ( $X_4$ ).....	86
4.3.5	Distribusi Frekuensi Keputusan Pembelian (Y).....	89
4.4	Pengujian Data Statistik .....	91
4.4.1	Hasil Uji Instrumen Penelitian .....	91
4.4.2	Hasil Uji Asumsi Klasik.....	93
4.4.3	Hasil Analisis Regresi Berganda .....	96
4.4.4	Hasil Pengujian Hipotesis.....	100
4.5	Interpretasi dan Implikasi Penelitian.....	106
4.6	Alternatif Desain Fasade Apartemen 1Park Avenue.....	109
4.6.1	Hasil dan Pembahasan Alternatif Desain Fasade .....	110
4.6.2	Umpan Balik Responden Terhadap Alternatif Desain Fasade .....	146

#### **BAB V PENUTUP ..... 151**

5.1	Kesimpulan.....	151
5.2	Saran.....	153

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

No.	Judul	Halaman
Tabel 2.1	Manfaat dan Keunggulan Material GRC.....	26
Tabel 2.2	Penelitian Terdahulu.....	42
Tabel 3.1	Contoh Penilaian Skala Likert.....	57
Tabel 4.1	Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	72
Tabel 4.2	Karakteristik Responden Berdasarkan Suku Bangsa.....	73
Tabel 4.3	Karakteristik Responden Berdasarkan Usia.....	74
Tabel 4.4	Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan.....	75
Tabel 4.5	Karakteristik Responden Berdasarkan Penghasilan.....	76
Tabel 4.6	Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan.....	77
Tabel 4.7	Distirbusi Frekuensi Jawaban Responden Atas Variabel $X_1$ .....	78
Tabel 4.8	Distirbusi Frekuensi Jawaban Responden Atas Variabel $X_2$ .....	81
Tabel 4.9	Distirbusi Frekuensi Jawaban Responden Atas Variabel $X_3$ .....	84
Tabel 4.10	Distirbusi Frekuensi Jawaban Responden Atas Variabel $X_4$ .....	86
Tabel 4.11	Distirbusi Frekuensi Jawaban Responden Atas Variabel Y.....	89
Tabel 4.12	Hasil Pengujian Validitas Variabel.....	91
Tabel 4.13	Hasil Uji Reliabilitas.....	93
Tabel 4.14	Hasil Uji Asumsi Multikolinieritas.....	94
Tabel 4.15	Rekapitulasi Hasil Analisis Regresi Berganda.....	96
Tabel 4.16	Urutan Peringkat Faktor-Faktor Pendorong Pembelian Apartemen.....	100
Tabel 4.17	Alternatif Desain Fasade Apartemen 1Park Avenue.....	110
Tabel 4.18	Nilai Rata-Rata Indikator Pintu Balkon.....	120
Tabel 4.19	Nilai Rata-Rata Indikator Jendela.....	120
Tabel 4.20	Nilai Rata-Rata Indikator Dinding.....	121
Tabel 4.21	Alternatif Desain Pada Indikator Dinding.....	122
Tabel 4.22	Nilai Rata-Rata Indikator Atap.....	123
Tabel 4.23	Alternatif Desain Pada Indikator Atap.....	123
Tabel 4.24	Nilai Rata-Rata Indikator Geometri.....	125
Tabel 4.25	Alternatif Desain Pada Indikator Geometri.....	126
Tabel 4.26	Nilai Rata-Rata Indikator Simetri.....	127
Tabel 4.27	Alternatif Desain Pada Indikator Simetri.....	127
Tabel 4.28	Nilai Rata-Rata Indikator Kontras.....	128



Tabel 4.29	Alternatif Desain Pada Indikator Kontras.....	129
Tabel 4.30	Nilai Rata-Rata Indikator Ritme.....	130
Tabel 4.31	Alternatif Desain Pada Indikator Ritme.....	130
Tabel 4.32	Nilai Rata-Rata Indikator Proporsi.....	131
Tabel 4.33	Alternatif Desain Pada Indikator Proporsi.....	132
Tabel 4.34	Nilai Rata-Rata Indikator Skala.....	133
Tabel 4.35	Nilai Rata-Rata Indikator Wujud.....	134
Tabel 4.36	Alternatif Desain Pada Indikator Wujud.....	135
Tabel 4.37	Nilai Rata-Rata Indikator Dimensi.....	135
Tabel 4.38	Alternatif Desain Pada Indikator Dimensi.....	136
Tabel 4.39	Nilai Rata-Rata Indikator Warna.....	137
Tabel 4.40	Alternatif Desain Pada Indikator Warna.....	138
Tabel 4.41	Nilai Rata-Rata Indikator Tekstur.....	139
Tabel 4.42	Nilai Rata-Rata Indikator Posisi.....	139
Tabel 4.43	Alternatif Desain Pada Indikator Posisi.....	140
Tabel 4.44	Nilai Rata-Rata Indikator Orientasi.....	141
Tabel 4.45	Alternatif Desain Pada Indikator Orientasi.....	141
Tabel 4.46	Nilai Rata-Rata Indikator Inersia Visual.....	142
Tabel 4.47	Alternatif Desain Pada Indikator Inersia Visual.....	143
Tabel 4.48	Nilai Rata-Rata Variabel Material Fasade - GRC.....	144
Tabel 4.49	Alternatif Desain Pada Variabel Material Fasade - GRC.....	145
Tabel 4.50	Identitas Responden.....	147
Tabel 4.51	Penilaian Responden Terhadap Item Pertanyaan 1.....	148
Tabel 4.52	Penilaian Responden Terhadap Item Pertanyaan 2.....	148
Tabel 4.53	Penilaian Responden Terhadap Item Pertanyaan 3.....	149
Tabel 4.54	Urutan Peringkat Alternatif Desain Fasade.....	150

## DAFTAR GAMBAR

No.	Judul	Halaman
Gambar 1.1	Diagram Kerangka Pemikiran .....	8
Gambar 2.1	Pintu Lobi Apartemen .....	12
Gambar 2.2	Pintu Balkon Apartemen .....	12
Gambar 2.3	Penerapan Jendela Pada Apartemen .....	13
Gambar 2.4	Pemasangan Dinding Pada Apartemen.....	13
Gambar 2.5	Desain Atap Pada Apartemen.....	14
Gambar 2.6	Lingkaran Warna .....	17
Gambar 2.7	<i>Fiberglass</i> .....	20
Gambar 2.8	<i>Laminated Glass</i> .....	21
Gambar 2.9	Beton.....	21
Gambar 2.10	<i>Glassfibre Reinforced Concrete (GRC)</i> .....	22
Gambar 2.11	Penggunaan Beton GRC Pada Fasade Bangunan.....	23
Gambar 2.12	Beton Pracetak .....	23
Gambar 2.13	<i>GRC Cladding</i> .....	25
Gambar 2.14	Apartemen Ratu Plaza .....	32
Gambar 2.15	Apartemen Taman Rasuna.....	32
Gambar 2.16	Apartemen Bentuk Slab .....	33
Gambar 2.17	Apartemen Bentuk Tower .....	34
Gambar 2.18	Apartemen Bentuk Varian .....	34
Gambar 2.19	Apartemen <i>Low-Rise</i> .....	35
Gambar 2.20	Apartemen <i>Middle-Rise</i> .....	35
Gambar 2.21	Apartemen <i>High-Rise</i> .....	36
Gambar 2.22	Denah <i>Tower Plan</i> .....	36
Gambar 2.23	Denah <i>Expanded Tower Plan</i> .....	37
Gambar 2.24	Denah <i>Cross Plan</i> .....	37
Gambar 2.25	Denah <i>Five Wing Plan</i> .....	38
Gambar 2.26	Denah <i>Circular Plan</i> .....	38
Gambar 2.27	Denah <i>Spiral Plan</i> .....	39
Gambar 2.28	Denah <i>Free-Form Plan</i> .....	39
Gambar 2.29	Denah <i>Terrace Plan</i> .....	40
Gambar 2.30	Kerangka Teori .....	44



Gambar 3.1	Apartemen 1Park Avenue .....	46
Gambar 3.2	Lokasi Apartemen 1Park Avenue .....	47
Gambar 3.3	Diagram Alur Penelitian .....	62
Gambar 4.1	Logo PT. Intiland Development Tbk.....	64
Gambar 4.2	Struktur Organisasi PT. Intiland Development Tbk .....	66
Gambar 4.3	Thomas Elliott <i>Architect</i> .....	67
Gambar 4.4	Unit Tipe 2 + 1 BR .....	68
Gambar 4.5	Unit Tipe 3 BR.....	69
Gambar 4.6	Lokasi Apartemen 1Park Avenue Skala Kota .....	70
Gambar 4.7	Konsep <i>Water Living</i> Apartemen 1Park Avenue.....	71
Gambar 4.8	Desain Atap Datar Apartemen 1Park Avenue .....	80
Gambar 4.9	Penggunaan Kaca Film Pada Bukaan .....	80
Gambar 4.10	Geometri Pada Fasade Yang Membentuk Segi Empat.....	83
Gambar 4.11	Perbandingan Dinding Masif Dengan Dinding Kaca .....	83
Gambar 4.12	Wujud Apartemen 1Park Avenue Dari Kejauhan.....	85
Gambar 4.13	Wujud Apartemen 1Park Avenue Sebagai Fungsi Hunian.....	86
Gambar 4.14	Grafik Scatterplot Hasil Uji Asumsi Heterokedastisitas.....	94
Gambar 4.15	Grafik P-P Plot Hasil Uji Asumsi Normalitas .....	95
Gambar 4.16	Histogram Hasil Uji Asumsi Normalitas .....	96
Gambar 4.17	Hasil Uji Regresi Secara Parsial .....	102
Gambar 4.18	Hasil Uji Regresi Secara Simultan.....	105

**DAFTAR LAMPIRAN**

No.	Judul	Halaman
Lampiran 1.	Lembar Kuesioner .....	155
Lampiran 2.	Data Hasil Kuesioner.....	156
Lampiran 3.	Lembar Kuesioner ( <i>Feedback</i> ).....	157
Lampiran 4.	Data Hasil Kuesioner ( <i>Feedback</i> ).....	158
Lampiran 5.	Distribusi Frekuensi.....	159
Lampiran 6.	Uji Validitas dan Uji Reliabilitas.....	160
Lampiran 7.	Uji Asumsi Klasik .....	161
Lampiran 8.	Analisis Regresi Berganda.....	162
Lampiran 9.	Alternatif Desain Fasade Apartemen 1Park Avenue.....	163
Lampiran 10.	Gambar Kerja Apartemen 1Park Avenue.....	164

## RINGKASAN

**Yordie Wicaksono**, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya, Januari 2017, *Pengaruh Desain Fasade Terhadap Nilai Jual/Sewa Pada Apartemen 1Park Avenue, Jakarta Selatan*, Dosen Pembimbing: Ary Dedy Putranto.

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami peningkatan yang sangat pesat pada dekade terakhir ini, seperti yang dapat dilihat dari banyaknya pembangunan hunian seperti apartemen di Kota Jakarta dan sekitarnya. Dengan demikian banyak bermunculan pengembang-pengembang baru yang sekarang saling bersaing untuk membangun bisnis properti mereka khususnya apartemen. Para pengembang pun memiliki caranya tersendiri dalam menarik minat konsumen agar dapat membeli unit apartemen yang mereka tawarkan, seperti halnya dalam pengolahan desain fasade bangunannya yang menjadi hal wajib dalam persaingan agar bangunan yang mereka bangun dapat terlihat menarik ketika dilihat, meskipun terdapatnya faktor-faktor lain yang dapat menjadi pendorong bagi peningkatan nilai jual pada sebuah bangunan apartemen. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar tingkat keberhasilan faktor desain fasade dalam mempengaruhi keputusan pembelian dan mengetahui dari setiap variabel-variabel desain fasade yang berpengaruh terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif - kuantitatif dengan perhitungan statistik untuk menguji variabel-variabel dari desain fasade yaitu elemen-elemen pendukung fasade, komposisi fasade, bentuk, dan material fasade - GRC yang berpengaruh terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue. Sampel yang ditunjukkan adalah penghuni apartemen yang berjumlah 147 responden dengan teknik penarikan sampel yaitu probabilitas secara acak. Untuk mengetahui tingkat penilaian responden terhadap faktor-faktor yang diuji adalah yang pertama dengan menggunakan skala prioritas berdasarkan deskriptif responden yang menilai tingkat keberhasilan faktor desain fasade dalam mempengaruhi keputusan pembelian, dan yang kedua adalah dengan menggunakan skala Likert yang menilai dari setiap variabel-variabel desain fasade yang berpengaruh terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue dengan model perhitungan statistik menggunakan *software* SPSS.

Hasil penelitian dengan perhitungan statistik menunjukkan bahwa, meskipun faktor lokasi merupakan faktor yang paling berpengaruh, namun faktor desain fasade mempunyai pengaruh yang sangat besar juga terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue. Karena faktor tersebut berada di peringkat kedua dengan mengalahkan faktor-faktor lainnya seperti faktor fasilitas, harga unit, spesifikasi bangunan, pengembang, dan proporsi area parkir. Lalu untuk hasil penelitian dari variabel-variabel desain fasade yang berpengaruh terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue adalah bahwa secara individu, semua variabel-variabel tersebut yaitu elemen-elemen pendukung fasade, komposisi fasade, bentuk, dan material fasade – GRC memiliki pengaruh yang nyata terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue.

**Kata Kunci** : Desain Fasade, Keputusan Pembelian Penghuni Apartemen

## SUMMARY

**Yordie Wicaksono**, Department of Architecture, Faculty of Engineering, University of Brawijaya, January 2017, *Impact of Facade Design on Value Sell or Rent in 1Park Avenue Apartment, South Jakarta*, Academic Supervisor: Ary Dedy Putranto.

Development of property business in Indonesia has increased very rapidly in the last decade, as can be seen from many residential constructions such as apartments in Jakarta City and surrounding areas. So many new developers popped up and now competing to build their property business, especially apartments. The developers also have their own way in attracting consumers to buy the apartments they offer, as well as the building facade's design process that is required in property business' rivalry so the building they built looks attractive to see, despite the presence of other factors that could be a booster for selling value's increment in an apartment building. This study aims to determine how much the success level of facade design factor affects purchasing decisions and determine each facade design variables that impact on purchasing decisions from apartment's residents in 1Park Avenue Apartment.

The research method that used is descriptive - quantitative method with statistical calculations to examine the variables of the facade design which are facade's supporting elements, facade composition, shape, and facade material – GRC that have impact on purchasing decisions from apartment's residents in 1Park Avenue Apartment. Intended samples are residents of apartment, amount to 147 respondents with random sampling technique - probability sampling. To determine the level of respondents' assessment of the tested factors, first is using the priority scale based on respondents' descriptive that assesses the success level of the facade design factors in affecting purchasing decisions, and second is using a Likert scale that assesses of each facade design variables that affect the purchasing decisions from apartment's residents in 1Park Avenue Apartment with statistical calculation model using SPSS software.

The study result with statistical calculations shows that, although the location factor is the most affectional factor, but the facade design factors have a huge impact too on purchasing decisions from apartment's residents in 1Park Avenue Apartment. Because this factor is ranked second by beating the other factors such as facility factors, unit price, building specifications, developers, and the proportion of parking area. Then for the study results of each facade design variables that impact on purchasing decisions of the 1Park Avenue apartment's residents is that individually, all these variables which are the facade's supporting elements, facade composition, shape, and facade material – GRC has a real impact on purchasing decisions from apartment's residents in 1Park Avenue Apartment.

**Keywords** : Facade Design, Purchasing Decisions from Apartment's Residents



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami peningkatan yang sangat pesat pada dekade terakhir ini. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan hunian seperti apartemen di Kota Jakarta dan sekitarnya yang sekedarnya hanya dijadikan sebagai lahan investasi selain menjadi tempat tinggal. Dengan demikian banyak bermunculan pengembang-pengembang baru yang sekarang saling bersaing untuk membangun bisnis properti mereka khususnya apartemen, karena kebutuhan akan hunian vertikal semakin meningkat seperti pada masyarakat yang tinggal di lingkungan perkotaan dan juga minat masyarakat untuk berinvestasi di apartemen sangatlah tinggi. Para pengembang pun memiliki caranya tersendiri agar dapat mampu menarik minat konsumen dalam membeli unit apartemen yang mereka tawarkan, seperti halnya dalam pengolahan desain fasade bangunannya yang menjadi hal wajib dalam persaingan agar bangunan yang mereka bangun dapat terlihat menarik ketika dilihat, meskipun terdapatnya faktor-faktor lain yang dapat menjadi pendorong agar unit apartemen yang ditawarkan dapat cepat habis terjual.

Fasade atau bagian tampak luar bangunan merupakan unsur yang sangat penting dan tidak dapat dihilangkan dari suatu produk karya desain arsitektur karena dari fungsinya tersebut sangat lah banyak bagi bangunan seperti misalnya terhadap keestetikaan bangunannya yang dapat menarik perhatian jika dilihat dari luar. Arti kata “fasade” (*facade*) diambil dari kata “*facies*” yang merupakan persamaan kata dari “*face*” (wajah) dan “*appearance*” (penampilan). Maka dari itu, dalam membicarakan hal tampilan atau wajah bangunan, maka yang dimaksudkan adalah fasade bangunan itu sendiri yang terlihat dari luar sebagai tampilan dari wajah bangunannya.

Seiring dengan berjalannya waktu, pengolahan dalam mendesain fasade bangunan semakin mudah. Teknologi fabrikasi sekarang dapat mampu menciptakan material fasade yang dapat membentuk beraneka ragam desain fasade yang sesuai dengan keinginan perancang agar dapat mampu memenuhi kaidah-kaidah merancang dalam ilmu arsitektur seperti halnya dalam mengolah komposisi fasadenya, bentuknya, dan lain-lain.

PT. Intiland Development Tbk adalah salah satu pengembang atau developer terkemuka di Indonesia yang pengalamannya sangat banyak dibidang properti dan termasuk pengembang yang membangun Apartemen 1Park Avenue. Apartemen 1Park Avenue sendiri adalah hunian vertikal yang berada di Kebayoran Lama - Jakarta Selatan, yang jika dilihat dari pengolahan desain fasade bangunannya, desain tampilan luar pada apartemen ini terlihat sangat menarik. Dalam hal mengolah tampilan luar atau desain fasade pada sebuah bangunan, hal tersebut menjadi salah satu faktor yang sangat penting bagi arsitek dalam merancang bangunannya agar dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat yang melihat. Terlebih lagi, pada Apartemen 1Park Avenue ini merupakan bangunan dengan klasifikasi apartemen tingkat tinggi (*High-rise*) yang tentu dapat dilihat oleh masyarakat dari kejauhan, yang jika saat melihat bangunannya masyarakat dapat merasa kagum dan juga dapat menjadi sebuah kebanggaan ketika tinggal atau mempunyai unit di apartemen tersebut.

### **1.1.1 Objek Studi Apartemen 1Park Avenue**

Apartemen 1Park Avenue merupakan bangunan apartemen yang berlokasi di Jalan Kyai Moh. Syafii Hadzami, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Apartemen ini memiliki 4 tower yaitu; Tower Royal, Tower Queen, Tower King, dan Tower Hamilton. Dari seluruh tower yang ada, telah menjadi satu kesatuan dalam menciptakan suatu hunian vertikal yang berkelas dimana lokasi apartemen ini dibangun, lalu ditambah dengan tampilan luar bangunan yang indah, dan fasilitas-fasilitas apartemen yang sangat menarik seperti kolam renang yang sangat luas. Diantara faktor-faktor yang terlihat jelas secara langsung tersebut, dapat dikatakan baik dalam upaya meningkatkan penjualan pada apartemen ini. Dan terbukti bahwa Apartemen 1Park Avenue diawal tahun 2017 ini tercatat sudah terjual kurang lebih 95%, yang artinya minat konsumen dalam membeli unit di apartemen ini sangat tinggi.

### **1.1.2 Faktor Pengolahan Desain Fasade Apartemen 1Park Avenue**

Dalam membangun apartemen ini, pihak pengembang memiliki konsultan fasade sendiri yang bernama PT. Paul Adam Facades. Konsultan tersebut memiliki tugas untuk mengolah tampilan pada fasade bangunannya mulai dari bentuknya, desain elemen-elemen pendukungnya, komposisi fasadenya, serta memilih teknologi material fasade yang akan digunakan kedalam bangunan. Seperti halnya dalam pemilihan material fasade, pemilik proyek (pengembang) dan konsultan fasade sepakat bahwa

material fasade yang digunakan harus mudah dalam proses *maintenance*, lalu material fasade harus dapat dengan mudah dibentuk dan diaplikasikan sesuai dengan apa yang diinginkan, dan spesifikasi dari material fasade yang digunakan pun harus dinilai sangat baik bagi bangunan nantinya.

*Glassfibre Reinforced Concrete* (GRC) adalah material fasade yang dipilih dan digunakan dalam merancang tampilan luar atau desain fasade pada Apartemen 1Park Avenue. Karena material GRC ini dinilai sangat baik dan memenuhi kriteria yang diharapkan oleh pihak pengembang. Keunggulan dari material GRC ini diantaranya adalah; dapat mudah dibentuk sesuai dengan keinginan, tahan terhadap erosi cuaca, tahan api, ringan, mudah dalam proses *maintenance*, dan masih banyak lagi.

### 1.1.3 Faktor-Faktor Lain Pendorong Peningkatan Nilai Jual Apartemen

Hunian apartemen belakangan ini semakin diminati oleh masyarakat, khususnya mereka yang tinggal di lingkungan perkotaan. Apartemen dinilai lebih praktis dibanding model hunian lainnya karena sudah siap ditinggali dan telah dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang kehidupan sehari-hari yang disediakan oleh pengembang. Maka tak heran, nilai *prestige* dalam sebuah bangunan apartemen pun terus mengalami peningkatan dan selalu bersaing satu sama lain.

Selain dari desain fasade bangunan, berikut adalah faktor-faktor lain yang sudah dipertimbangkan yang dapat meningkatkan nilai jual/sewa pada sebuah bangunan apartemen yaitu:

- Lokasi

Lokasi apartemen adalah tempat dimana apartemen tersebut akan dibangun yang nantinya akan berpengaruh besar terhadap nilai jualnya. Semakin strategis lokasinya, maka apartemen tersebut akan semakin diminati oleh konsumen karena nantinya penghuni akan semakin mudah untuk memenuhi apapun kebutuhan kesehariannya.

- Fasilitas

Fasilitas-fasilitas penunjang yang disediakan oleh pihak pengembang yang terdapat di apartemen akan berpengaruh terhadap nilai jual. Semakin lengkap fasilitasnya, maka keputusan konsumen untuk membeli unit di apartemen tersebut pun akan semakin tinggi. Karena fasilitas-fasilitas tersebut nantinya akan dapat memenuhi

kebutuhan penunjang penghuni. Seperti halnya fasilitas yang harus wajib ada dalam sebuah bangunan apartemen diantaranya adalah; kolam renang, toko obat, minimarket, restoran, kafe, sarana olahraga, dan lain-lain.

- **Spesifikasi Bangunan**

Spesifikasi dalam suatu bangunan berarti membahas dari bahan bangunan yang digunakan. Dengan menggunakan bahan bangunan yang berkualitas, maka bangunan akan kokoh dan tahan lama yang tentunya konsumen akan dapat tertarik untuk membeli unit di apartemen tersebut. Masalah dalam spesifikasi bangunan disini tidak hanya bicara soal tampilan yang terlihat langsung, melainkan dari seluruh bahan yang digunakan untuk membangun bangunan tersebut. Mulai dari tahap awal penancangan tiang pondasi hingga tahap akhir yaitu *finishing* pada bangunan. Karena konsumen tidak akan mau mengambil resiko jika suatu saat nanti unit atau bangunan apartemen yang mereka beli/sewa akan cepat rusak termakan umur.

- **Proporsi Area Parkir**

Faktor proporsi area parkir dinilai sangat penting bagi bangunan apartemen, belum lagi jika lokasi apartemen tersebut berada dikota besar yang dimana lahan kosong semakin sulit tersedia dan harga tanah yang semakin mahal yang dirasa sangat berat bagi pengembang jika dengan hanya membangun gedung parkir pada lahan yang mereka punya dengan tidak digabungkannya dengan fungsi lain yang dapat dijual.

Dengan tersedianya area parkir yang memadai yang dilihat dari jumlah parkir yang ada maupun dari luasan tempat parkir kendaraan, konsumen akan merasa nyaman saat memikirkan kendaraannya dan tidak sulit untuk mencari tempat parkir meskipun disaat waktu-waktu sibuk. Karena dikota besar tidak semua apartemen memiliki lahan parkir yang memadai, seperti pada apartemen yang memiliki lahan parkir yang hanya didedikasikan untuk beberapa tipe unit apartemen tertentu saja yang disediakan.

- **Harga Unit**

Harga dalam membeli unit apartemen bukan dinilai dari mahal atau murahnya suatu unit apartemen yang ditawarkan, melainkan dari harga yang sudah ditentukan oleh pihak pengembang harus sebanding dengan apa yang akan konsumen dapat setelah membeli atau tinggal di apartemen tersebut. Tentu faktor-faktor lain yang telah disebutkan sebelumnya seperti lokasi, fasilitas, tampilan bangunan, dan lain-lain

menjadi penentu harga unit apartemen yang ditawarkan. Dengan sebandingnya antara harga dan keuntungan yang akan didapat setelah membeli, konsumen pasti akan puas.

- **Pengembang/Developer**

Faktor pengembang dinilai dari rekam jejak suatu developer dalam mengembangkan hunian apartemen. Jika sekali aja terdapat nilai merah, maka nilai kepercayaan masyarakat atau calon konsumen terhadap developer tersebut akan berkurang. Sebaliknya jika rekam jejak developer tersebut dimata masyarakat baik, maka nama baik dari perusahaan developer tersebut akan dapat menjadi salah satu faktor pendorong dalam meningkatkan nilai jual apartemen yang mereka tawarkan.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Di Indonesia sudah banyak sekali bangunan apartemen yang menjulang tinggi yang menghiasi kota Jakarta, bahkan pada dekade terakhir ini pembangunan apartemen semakin banyak terdapat dikota penunjang Ibukota. Maka dari itu pihak pengembang dalam membangun apartemen agar apartemen yang mereka tawarkan dapat cepat terjual salah satunya adalah harus dapat mempertimbangkan dalam mengolah tampilan luar atau fasade bangunannya sedemikian rupa agar dapat menarik perhatian masyarakat yang melihat. Karena faktor pada tampilan fasade bangunan adalah hal yang dapat dilihat langsung oleh mata dan paling mudah dipahami oleh masyarakat awam yang melihat bangunan tersebut.

Apartemen 1Park Avenue adalah salah satu dari bangunan apartemen yang ada di Kota Jakarta Selatan. Dalam mengolah tampilan fasade bangunannya, pengembang dan konsultan fasade memilih material GRC sebagai kunci utama dalam hal mengolah desain fasadanya. Karena dari material GRC ini perancang dapat berkreasi semaksimal mungkin dalam mengolah desain fasadanya karena dapat dibentuk sesuai dengan keinginan yang dapat memenuhi kaidah-kaidah merancang dalam ilmu arsitektur seperti halnya dalam mengolah komposisi fasadanya, bentuknya, dan lain-lain. Selain itu, masih banyak lagi keunggulan yang terdapat dari material GRC diantaranya adalah; kuat, ringan, tahan api, dan lain-lain.

Tujuannya pun perlu penilaian dari penghuni (responden) Apartemen 1Park Avenue agar dapat mengetahui seberapa besar pengaruh dari faktor desain fasade terhadap keputusan mereka dalam membeli/menyewa unit di apartemen tersebut dan mengetahui variabel-variabel dari desain fasade apa saja yang berpengaruh terhadap keputusan mereka dalam membeli/menyewa unit di apartemen tersebut.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Dari identifikasi masalah yang sudah dijelaskan sebelumnya, dapat dirumuskan pertanyaan untuk permasalahan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Seberapa besar pengaruh desain fasade terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue?
2. Apakah dari setiap variabel-variabel desain fasade berpengaruh terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue?

### **1.4 Batasan Masalah**

Bersadarkan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, penelitian ini membatasi masalah yang dikaji yaitu sebagai berikut:

1. Tampilan fasade Apartemen 1Park Avenue.
2. Variabel-variabel yang terdapat pada desain fasade Apartemen 1Park Avenue.
3. Tingkat pengaruh faktor desain fasade terhadap nilai jual/sewa pada Apartemen 1Park Avenue.

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan yaitu:

1. Mengetahui seberapa besar pengaruh faktor desain fasade jika dibanding dengan faktor-faktor lainnya yang sudah dipertimbangkan terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue.
2. Mengetahui dari setiap variabel-variabel desain fasade (elemen-elemen pendukung fasade, komposisi fasade, bentuk, dan material fasade - GRC) yang berpengaruh terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue.
3. Dapat memberikan alternatif desain fasade pada tampilan bangunan Apartemen 1Park Avenue berdasarkan kriteria-kriteria yang diinginkan oleh penghuni apartemen yang dilihat dari hasil rata-rata penilaian oleh seluruh responden pada kuesioner nantinya yang diharapkan dapat lebih mampu meningkatkan nilai jual.

## 1.6 Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini, peneliti mengharapkan sesuatu yang akan dapat bermanfaat yang tidak hanya bagi satu pihak namun juga bagi beberapa pihak yang terkait yaitu:

- **Manfaat Teoritis**

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan literatur tentang faktor dalam mengolah tampilan fasade bangunan. Tidak hanya bagi bangunan apartemen, namun bagi bangunan-bangunan lainnya yang dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan maupun kajian pustaka, serta bagi peneliti yang ingin mengkaji lebih lanjut yang berhubungan dengan pendidikan.

- **Manfaat Praktis**

- **Bagi PT. Intiland Development Tbk**

Hasil dari penelitian ini adalah sebagai informasi mengenai besaran pengaruh dari masing-masing faktor yang sudah dipertimbangkan terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue.

- **Bagi Universitas Brawijaya**

Hasil dari penelitian ini merupakan perwujudan khususnya pada bidang penelitian yang digunakan perguruan tinggi sebagai persembahan kepada masyarakat dan pihak-pihak terkait.

- **Bagi Mahasiswa**

Diharapkan dapat mampu menambah wawasan tentang kaidah-kaidah ilmu arsitektur dalam mengolah tampilan fasade bangunan tinggi khususnya bangunan apartemen pada tugas studio arsitektur dan untuk mengadakan atau meneliti lebih lanjut tentang kajian ini dalam bidang pendidikan.

- **Bagi Pengembang / Developer**

Dapat memberikan informasi mengenai besaran pengaruh dari setiap faktor pendorong bagi peningkatan nilai jual apartemen yang sudah dipertimbangkan dalam penelitian ini. Tentu dalam hal ini pengembang dapat mempertimbangkan faktor-faktor tersebut sebagai tolak ukur saat akan membangun apartemen agar apartemen yang mereka tawarkan dapat cepat habis terjual oleh masyarakat.

## 1.7 Kerangka Pemikiran

### LATAR BELAKANG

1. Perkembangan pembangunan dan permintaan apartemen semakin meningkat
2. Fasade merupakan unsur terpenting dalam sebuah karya desain arsitektur
3. Pemilihan material fasade merupakan hal yang wajib dipertimbangkan dalam mengolah tampilan fasade bangunan
4. Faktor-faktor lain yang dapat menjadi pendorong bagi peningkatan nilai jual/sewa pada sebuah bangunan apartemen selain dari faktor desain fasade bangunannya

### IDENTIFIKASI MASALAH

1. Faktor dalam tampilan fasade bangunan menjadi hal yang paling mudah dilihat oleh mata dan dipahami langsung oleh masyarakat awam
2. Pemilihan material fasade dinilai sangat penting karena salah satunya akan mempengaruhi bentuk pada tampilan fasade yang sesuai dengan keinginan
3. Perlunya penilaian dari penghuni apartemen (responden) agar dapat mengetahui seberapa besar pengaruh dari faktor desain fasade terhadap keputusan penghuni dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue. Dan mengetahui variabel-variabel dari desain fasade apa saja yang berpengaruh terhadap keputusan penghuni dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue

### RUMUSAN MASALAH

1. Seberapa besar pengaruh desain fasade terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue?
2. Apakah dari setiap variabel-variabel desain fasade berpengaruh terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue?

### BATASAN MASALAH

1. Tampilan fasade Apartemen 1Park Avenue.
2. Variabel-variabel yang terdapat pada desain fasade Apartemen 1Park Avenue.
3. Tingkat pengaruh faktor desain fasade terhadap nilai jual/sewa pada Apartemen 1Park Avenue.

**Gambar 1.1** Diagram Kerangka Pemikiran

Sumber: Data olahan pribadi, 2017



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Fasade Bangunan

Fasade adalah desain yang menampilkan tampak atau wajah dari suatu bangunan yang nantinya dapat menjadi sebuah ciri atau karakter dari bangunan itu sendiri. Dengan kata lain bangunan tersebut memiliki ciri pada bagian wajah yang dapat menarik perhatian jika dilihat dari luar bangunan, karena fasade bangunan ini merupakan yang paling sering diberi penilaian oleh para pengamat tanpa memeriksa terlebih dahulu keseluruhan bangunan baik dari sisi luar, maupun dari sisi dalam bangunan. Penilaian tersebut tidak hanya dilakukan oleh para arsitek tetapi juga oleh masyarakat awam (Prijetomo, 1987). Jika dalam membicarakan suatu permasalahan pada tampak sebuah bangunan yaitu fasade, yang dimaksudkan adalah bagian depan yang menghadap jalan. Di lain pihak, bagian belakang dianggap sebagai ruang eksterior pribadi. Kedua fenomena depan dan belakang ini berhubungan dengan secara garis besar pada satu sisi lainnya terhadap representasi pribadi dari para penghuninya. Dibandingkan dengan karakter fasade yang menghadap jalan yang lebih representatif, bagian belakang pada sebuah bangunan lebih terbuka dan berkomunikasi dengan pekarangan, taman, dan lansekap.

##### 2.1.1 Definisi Fasade

Fasade masih tetap menjadi elemen arsitektur terpenting yang mampu menyuarakan fungsi dan makna sebuah bangunan (Krier, 1988). Kesempurnaan pada sebuah tubuh bangunan adalah prioritas utama yang melampaui penciptaan bagian khusus untuk dipamerkan menghadap ke sebuah jalan. Fasade tidak lah semata-mata memenuhi persyaratan alami yang ditentukan oleh organisasi ruang dibalikinya, akan tetapi fasade juga menyampaikan keadaan budaya saat bangunan itu dibangun.

Arti kata “fasade” (*facade*) diambil dari kata “*facies*” yang merupakan persamaan kata dari “*face*” (wajah) dan “*appearance*” (penampilan). Maka dari itu, dalam membicarakan hal tampilan atau wajah bangunan, maka yang dimaksudkan adalah fasade bangunan itu sendiri yang terlihat dari luar sebagai tampilan wajah bangunan.

Fasade mengungkapkan kriteria tatanan dan penataan, dan berjasa memberikan kemungkinan dan kreativitas dalam ornamentasi dan dekorasi. Suatu fasade juga mewakili penampilan bangunan dari sisi luar yang nikmati oleh masyarakat yang ada disekitarnya atau yang melewati bangunan tersebut (Imelda Akmal: Rumah Ide, 2002).

### 2.1.2 Jenis-Jenis Fasade

- *Single* – Fasade

*Single* fasade merupakan fasade tunggal dari sebuah bangunan yang langsung berinteraksi dengan lingkungan luar bangunan, sehingga kemampuannya sangat riskan terhadap ancaman dari lingkungan luar. Fasade tunggal biasanya berbentuk dinding masif dengan bahan beton atau batu bata. Namun, pada pengaplikasian lainnya fasade tunggal juga diaplikasikan berupa bukaan yaitu jendela atau dinding transparan yang menggunakan material kaca.

- *Double* – Fasade

Fasade ganda merupakan konstruksi selubung bangunan yang terdiri dari 2 lapisan kulit bangunan yang dipisahkan dengan rongga atau jarak tertentu antara lapisan dalam dengan lapisan luar yang dimana rongga tersebut difungsikan sebagai saluran pergerakan udara (Saelens, 2002).

### 2.1.3 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Fasade

Dalam mengolah tampilan fasade pada sebuah bangunan selalu dipengaruhi oleh dua hal yaitu:

1. Faktor Dalam

Yaitu berupa hal-hal yang berada didalam bangunan itu sendiri, seperti denah dan potongan bangunan.

2. Faktor Luar

Yaitu berupa hal-hal yang berada diluar bangunan itu sendiri. Akan tetapi secara langsung maupun tidak, akan sangat penting untuk dipertimbangkan pengaruhnya dalam pengolahan tampak luar bangunan yang dimaksud, seperti letak tapak, arah orientasi matahari, dan sebagainya.

### 2.1.4 Elemen-Elemen Pendukung Fasade

Elemen-elemen pendukung fasade adalah sebagai suatu keseluruhan dari fasade bangunan. Elemen-elemen tersebut diantaranya adalah; pintu, jendela, atap, dan sebagainya. Karena dari sifat alaminya hal tersebut merupakan benda-benda yang berbeda sehingga memiliki bentuk, warna, dan jenis material yang berbeda (Krier, 1988). Semua bagian ini harus dikenali secara individu, meskipun bahasa umum yang mempersatukan mereka sebagai suatu keseluruhan juga harus ditemukan. Jika tidak melakukan pendekatan terhadap rancangan fasade sebagai suatu karya seni swatantra melainkan dalam konteksnya perlu menggunakan elemen yang berbeda sebagai pemisah antara bentuk yang baru dari bentuk yang lama, selain sebagai penyambung atau penghubung antara keduanya. Maka dari itu, tahap awal dalam pemilihan elemen-elemen ini harus dikaitkan dengan bahasa fasade sebelumnya. Menurut (Krier, 1988), elemen-elemen arsitektur pendukung fasade adalah:

#### 1. Pintu

Pintu memainkan peranan yang menentukan dalam menghasilkan arah dan makna yang tepat pada suatu ruang. Ukuran umum yang digunakan adalah perbandingan proporsi 1:2 atau 1:3. Ukuran pintu selalu memiliki makna yang berbeda, misalnya pintu berukuran pendek untuk masuk ke dalam ruangan yang lebih privat. Posisi sebuah pintu dapat dipengaruhi oleh fungsi, bahkan pada batasan-batasan tertentu, yang memiliki keharmonisan geometris dengan ruangan tersebut.

Pada umumnya desain pintu utama (lobi) pada bangunan apartemen dan juga pintu menuju balkon di unit apartemen menggunakan material kaca. Dari kedua hal tersebut memiliki fungsi yang sama yaitu agar ruang dalam dan ruang luar dapat saling terhubung. Untuk pintu lobi pada bangunan apartemen bersifat publik yang dimana tempat keluar masuknya pengguna bangunan. Selain itu tujuan dalam hal tersebut agar dapat memudahkan pengguna bangunan untuk mengetahui pintu masuk utama menuju bangunan. Lalu untuk pintu menuju balkon apartemen menggunakan material kaca dikarenakan supaya penghuni apartemen dapat menikmati view kota yang didapat dari ketinggian unit yang mereka huni.



**Gambar 2.1** Pintu Lobi Apartemen

Sumber: <http://rumahdijual.com/jakarta-selatan/179149-apartment-condotel-horison.html>



**Gambar 2.2** Pintu Balkon Apartemen

Sumber: <http://infolengkapartemen.blogspot.co.id/2016/03/membuat-apartemen-yang-ramah-bagi-anak.html>

## 2. Jendela

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam penataan jendela pada fasade, adalah:

- Proporsi geometris fasade
- Penataan komposisi
- Memperhatikan keharmonisan proporsi geometri. Karena distribusi jendela pada fasade, merupakan salah satu efek tertentu yang dapat dipertegas atau bahkan dihilangkan
- Jendela dapat bergabung dalam kelompok-kelompok kecil atau membagi fasade dengan elemen-elemen yang hampir terpisah dan membentuk simbol tertentu



**Gambar 2.3** Penerapan Jendela Pada Apartemen

Sumber: <http://tergila.com/tips-sewa-apartemen-berdasarkan-jangka-waktu/>

Pembagian-pembagian jendela bermula dari yang berkaitan dengan jenis bukaan yang dihadapi seseorang. Pembagian ini harus sesuai dengan fungsi dasar, seperti bukaan atau ventilasi. Bangunan apartemen pada umumnya memiliki tujuan untuk memaksimalkan potensi view yang ada yang dilihat dari dalam ruangan atau unit apartemen, maka dari itu biasanya jenis bukaan pada apartemen memiliki dimensi yang besar bahkan volumenya sama dengan dinding.

### 3. Dinding

Penataan dinding dapat diperlakukan sebagai bagian seni pahat sebuah bangunan. Bagian khusus dari suatu bangunan dapat diekspos dengan latar depan dan latar belakang yang ditentukan.



**Gambar 2.4** Pemasangan Dinding Pada Apartemen

Sumber: <http://s1112.photobucket.com/user/anwar3105/media/193.jpg.html>

#### 4. Atap

Atap merupakan mahkota bangunan yang disangga dengan badan bangunannya yaitu dinding. Atap merupakan bagian dari struktur bangunan yang berfungsi sebagai penutup atau pelindung bangunan dari panas matahari dan hujan sehingga memberikan kenyamanan bagi pengguna bangunan.



**Gambar 2.5** Desain Atap Pada Apartemen

Sumber: <http://www.hobiproperti.xyz/2016/04/10-pemenang-kategori-superblok.html>

#### 5. Sun Shading

Fasade beradaptasi dengan cuaca karena adanya ornamen diatas tembok, yaitu teritisan atau biasa disebut *sun shading*.

##### 2.1.5 Komposisi Fasade

Perkembangan fasade pada sebuah bangunan sangat bergantung pada perubahan-perubahan sosial budaya masyarakat. Keberagaman tampilan fasade bangunan merupakan modifikasi berbagai unsur desain yang dari waktu ke waktu mengalami transformasi. Perlengkapan visual bentuk yang menjadi objek transformasi dan modifikasi bentuk elemen pada fasade bangunan meliputi sosok, ukuran, warna, tekstur, posisi, orientasi, dan inersia visual (Ching, 1979). Selain tradisi lokal, budaya luar melalui informasi yang didapat masyarakat memberikan pengaruh yang kuat

terhadap pemilihan perlengkapan visual bentuk sehingga tampilan sosok, warna, ukuran, tekstur, dan lain-lain, seringkali menggambarkan bagaimana kondisi serta *trend* apa yang sedang muncul pada saat desain fasade itu dibuat.

Untuk melakukan studi pada arsitektur fasade, menurut (Ching, 1979) adalah komponen visual yang menjadi objek transformasi dan modifikasi dari fasade bangunan dapat diamati dengan membuat klasifikasi melalui prinsip-prinsip gagasan formatif yang menekankan pada geometri, simetri, kontras, ritme, proporsi, dan skala.

#### 1. Geometri

Geometri pada fasade yaitu gagasan formatif dalam arsitektur yang mewujudkan prinsip-prinsip geometri pada bidang maupun benda suatu lingkungan binaan, segitiga, lingkaran, segi empat, beserta varian-variannya.

#### 2. Simetri

Simetri yaitu gagasan formatif yang mengarahkan desain bangunan melalui keseimbangan yang terjadi pada bentuk-bentuk lingkungan binaan. Dibagi menjadi; simetri dengan keseimbangan mutlak, simetri dengan keseimbangan geometri, simetri dengan keseimbangan diagonal.

Untuk membangun suatu keseimbangan komposisi, simetri harus jauh lebih dominan dari asimetri. Fasade harus memiliki tampilan yang mencerminkan solusi terencananya yang berbeda tetapi tetap simetris pada diri mereka sendiri (analogi terhadap tubuh manusia). Tampak samping seperti yang terlihat, dapat memainkan peran minor dalam menyeimbangkan tampak depan dan belakang.

#### 3. Kontras

Kontras kedalaman yaitu gagasan formatif yang mempertimbangkan warna dan pencahayaan kedalaman menjadi perbedaan gelap terang yang terjadi pada elemen fasade. Tingkat perbedaan dikategorikan menjadi tiga; sangat gelap, gelap, dan terang.

#### 4. Ritme

Ritme yaitu tipologi gambaran yang menunjukkan komponen bangunan dalam bentuk repetisi baik dalam skala besar maupun skala kecil. Komponen yang dimaksud dapat berupa pintu, jendela, atau ornamen. Semakin sedikit ukuran skala yang berulang dikategorikan ritme monoton, jika semakin banyak dikategorikan dinamis.

## 5. Proporsi

Proporsi yaitu perbandingan antara satu bagian dengan bagian lainnya pada salah satu elemen fasad. Dalam menentukan proporsi pada sebuah bangunan biasanya dengan mempertimbangkan batasan-batasan yang diterapkan pada bentuk, sifat alami bahan, fungsi struktur, atau oleh proses produksi. Penentuan proporsi bentuk dan ruang untuk mengolah bentuk-bentuk arsitektur, mengembangkan bentuk-bentuk geometri dasar dan sebagainya.

## 6. Skala

Skala dalam arsitektur menunjukkan perbandingan antara elemen bangunan atau ruang dengan elemen tertentu dengan ukurannya bagi manusia. Pada konteks fasade bangunan, skala merupakan proporsi yang dipakai untuk menetapkan ukuran dan dimensi-dimensi dari elemen fasade.

## 2.2 Teori Bentuk

### 2.2.1 Pengertian Bentuk Dalam Arsitektur

Terdapatnya beberapa pengertian bentuk dalam arsitektur menurut para ahli yaitu:

- Suatu perwujudan dari organisasi ruang yang merupakan hasil dari suatu proses pemikiran. Proses ini didasari atas pertimbangan fungsi dan usaha pernyataan diri/ekspresi (Hugo Haring).
- Wujud dari penyelesaian akhir dari konstruksi yang pengertiannya sama (Mies Van der Rohe).
- Suatu keseluruhan dari fungsi-fungsi yang bekerja secara bersamaan, yang hasilnya merupakan susunan benda (Benyamin Handler).
- Hasil dipenuhinya syarat-syarat kokoh, guna, dan indah (Vitruvius).

### 2.2.2 Ciri-Ciri Visual Bentuk

Berikut adalah ciri-ciri visual bentuk menurut (Ching, 1996) yaitu:

- Wujud

Wujud adalah sarana pokok yang memungkinkan kita mengenal, mengidentifikasi, dan mengkategorikan gambar-gambar dan bentuk-bentuk tertentu dari permukaan-permukaan dan sisi-sisi suatu bentuk.

- **Dimensi**

Dimensi yaitu panjang, lebar, dan tinggi. Dimensi-dimensi ini menentukan proporsinya, sedangkan skala ditentukan oleh perbandingan ukuran relatifnya terhadap bentuk-bentuk lain disekelilingnya.

- **Warna**

Warna adalah corak, intensitas, nada pada permukaan suatu bentuk, dan merupakan atribut yang paling mencolok yang membedakan suatu bentuk terhadap lingkungannya. Warna juga mempengaruhi bobot visual suatu bentuk serta digunakan sebagai representasi alam untuk menekankan sifat objek secara nyata dan menjadi suatu perwakilan atau bagian dari simbol.



**Gambar 2.6** Lingkaran Warna

Sumber: <http://rosekes.blogspot.co.id/2011/12/colour-theory-part-iv.html>

Karakteristik warna menurut Albert Munsell (1858) yaitu:

**Warna hangat** : Merah, kuning, coklat, jingga, dan pada lingkaran warna berada dari merah ke kuning

**Warna sejuk** : Dalam lingkaran warna terletak dari hijau ke ungu melalui biru

**Warna Tegas** : Biru, merah, kuning, putih, dan hitam

**Warna tua** : Warna-warna yang mendekati warna hitam (coklat tua, biru tua, dan sebagainya)

**Warna muda** : Warna-warna yang mendekati putih

Selain mempunyai karakteristik, warna juga dapat menciptakan suasana yang kita harapkan dan memiliki efek psikologis yang berbeda-beda (Laksmiwati, 2012) yaitu:

**Merah** : Warna yang menarik perhatian, dinamis dan merangsang otak. Warna merah medium berkesan semangat dan warna merah cerah melambangkan asmara dan nafsu juga romantis serta feminim

**Jingga** : Warna yang sejuk, nyaman, dan gembira juga memiliki kesan yang dinamis dan atraktif

**Kuning** : Warna yang menarik perhatian, ceria, dan kontras, namun warna gelap dapat menyerap warna kuning apabila kombinasi tidak pas

**Ungu** : Warna ungu tua melambangkan keagungan dan kebesaran, ungu muda melambangkan kebijaksanaan. Warna ini memiliki sifat yang tenang, lembut, duka, sendu, dan anggun

**Biru** : Warna yang sejuk, tenang, dan mengurangi rangsangan. Warna biru tua melambangkan kesuksesan dan biru muda melambangkan kebahagiaan

**Hijau** : Warna yang paling dekat dengan alam, sejuk, hidup, dan tenang. Warna hijau dapat dikombinasikan dengan semua warna

**Coklat** : Warna yang hangat, gersang, alami, damai, suram, dan tenang. Warna coklat dapat dikombinasikan dengan warna kuning, emas, dan jingga yang dapat menekankan semangat

**Abu-Abu** : Warna yang berkesan dingin, ringan, tenang, lembut, dan formal. Kombinasi warnanya harus tepat dengan warna-warna yang hidup agar tidak mematikan semangat

**Hitam** : Warna yang keras, berat, dan berkesan duka cita. Namun warna hitam dapat meninggikan kontras warna jika dikombinasikan dengan warna lain

- **Tekstur**

Tekstur adalah karakter permukaan suatu bentuk. Tekstur mempengaruhi baik perasaan kita pada waktu menyentuh maupun kualitas pemantulan cahaya saat menimpa permukaan bentuk tersebut.

- **Posisi**

Posisi adalah letak relatif suatu bentuk terhadap suatu lingkungan atau medan visual. Posisi suatu benda dapat mempengaruhi sifat suatu benda tersebut.

- **Orientasi**

Orientasi adalah posisi relatif suatu bentuk terhadap bidang dasar, arah mata angin, atau terhadap pandangan seseorang yang melihatnya.

- Inersia Visual

Inersia visual adalah tingkat konsentrasi dan stabilitas suatu bentuk. Inersia suatu bentuk tergantung pada geometri dan orientasinya yang relatif terhadap bidang dasar, gaya tarik bumi, dan garis pandang manusia

### 2.3 Teknologi Material

Teknologi material adalah ilmu teknik yang mempelajari tentang sifat material, fungsi material, penerapan material, dan pengembangan material. Sedangkan material adalah sesuatu yang memiliki massa. Dan jika dari pengertian sebelumnya maka yang dimaksud dengan teknologi material teknik adalah material yang digunakan untuk membentuk sebuah benda lalu digunakan untuk merekayasa dalam bidang teknik (Alfajri, 2015).

#### 2.3.1 Pengertian Material Komposit

Material teknik dapat diklasifikasikan menjadi 4 yaitu, logam, keramik, kaca, dan komposit polimer (Alfajri, 2015). Perkembangan teknologi material telah menciptakan material dengan jenis baru yang disusun secara bertumpuk dari beberapa lapisan, inilah yang sekarang disebut sebagai material komposit. Komposit adalah bahan gabungan dua atau lebih yang terdiri dari komponen bahan utama (matriks) dan bahan rangka (*reinforcement*) atau penguat (Ginting, 2006).

Matriks berfungsi sebagai pengikat dari rangka penguat tadi, dan jika dikenai beban ia akan terdeformasi dan mendistribusikan beban (tegangan) tadi keseluruhan unsur-unsur isian penguat, dan berfungsi sebagai unsur penguat struktur komposit. Sedangkan material-material penguat pada umumnya merupakan unsur kekuatan komposit. Selain itu, material juga tahan terhadap panas, reaksi kimia, konduktor listrik, dan sifat-sifat yang lain (Sulaiman, 1997). Bahan rangka yang sering digunakan untuk penguat adalah serat alam selulosa dan serat sintesis (Ginting, 2006).

Adapun sifat maupun karakteristik dari material komposit yaitu:

- Material yang menjadi penyusun komposit:  
Karakteristik komposit ditentukan berdasarkan karakteristik material penyusun menurut *Rule of mixture* sehingga akan berbanding secara proporsional.
- Interaksi antar penyusun:  
Bila terjadi interaksi antar penyusun akan meningkatkan sifat dari komposit.

- Bentuk dan penyusunan struktural dari penyusun:

Bentuk dan cara penyusunan komposit akan mempengaruhi dari karakteristik komposit itu sendiri.

Pada umumnya material komposit unggul karena mempunyai sifat-sifat yang tidak dimiliki oleh kelompok material lain. Disamping itu, material komposit mempunyai keistimewaan yaitu mudah dibentuk. Pemilihan matriks (material dasar) umumnya ditentukan oleh kondisi fisik dan mekanik yang dimana tempat komposit tersebut akan digunakan (Sulaiman, 1997). Adapun jenis-jenis dari material komposit yang dikategorikan menjadi 3 bagian (Kenbae, 2009) yaitu:

#### 1. Material Komposit Serat

Jenis ini merupakan komposit yang terdiri dari serat dan bahan dasar yang kemudian diproduksi secara fabrikasi. Contohnya adalah perpaduan antara material plastik dengan serat kaca yang menghasilkan FRP (*Fiber Reinforce Plastic*) atau sering disebut dengan nama *fiberglass*.



**Gambar 2.7** *Fiberglass*

Sumber: <http://bargain-outlets.com/focus-post/bathtubs-showers-acrylic-vs-fiberglass>

#### 2. Material Komposit Lapis

Jenis ini merupakan komposit yang terdiri dari lapisan dan bahan penguat. Contohnya adalah *Laminated Glass* yaitu kaca yang terdiri dari 2 lapisan yang kemudian direkatkan dengan *polyvinyl butiral film* (PVB).



**Gambar 2.8** Laminated Glass

Sumber: [https://www.alibaba.com/product-detail/Reasonable-tempered-laminated-glass-price\\_1699660537.html](https://www.alibaba.com/product-detail/Reasonable-tempered-laminated-glass-price_1699660537.html)

### 3. Material Komposit Partikel

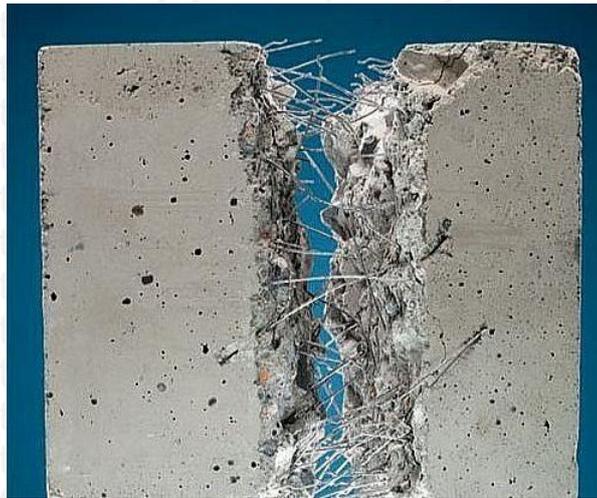
Jenis ini merupakan komposit yang terdiri dari partikel dan bahan penguat. Contohnya seperti partikel batu dan pasir yang dicampur dengan semen sehingga menghasilkan beton.



**Gambar 2.9** Beton

Sumber: <http://www.hargasatuan.com/membuat-1-m3-beton-mutu-fc-217-mpa-k-250-slump-12-%C2%B1-2-cm-wc-056/block-beton>

Dari jenis-jenis material komposit diatas, sangat memungkinkan untuk dikembangkan ke berbagai bidang manufaktur. Contoh perusahaan atau bidang yang memanfaatkan serta memaksimalkan penggunaan material komposit adalah bidang arsitektur. Dalam bidang arsitektur, material komposit saat ini dimanfaatkan untuk memproduksi berbagai panel produk komposit. *Glassfibre Reinforced Concrete* (GRC) adalah salah satu contoh perkembangan dari produk komposit yang berbahan dasar semen yang dicampur dengan serat *fiberglass*. GRC ini memiliki pengertian yaitu produk beton pracetak hasil dari percampuran antara semen dan agregat (sekumpulan butir-butir percahan batu, kerikil, pasir) yang diperkuat dengan serat *fiberglass* serta bahan penguat tambahan (PT. Ponco Joyo Artikon, 2014).



**Gambar 2.10** *Glassfibre Reinforced Concrete (GRC)*

Sumber: <http://www.howtobuildahouseblog.com/the-four-types-of-fiber-reinforced-concrete/#axzz4XbiD9mgD>

## 2.4 Teknologi Material *Glassfibre Reinforced Concrete (GRC)*

*Glassfibre Reinforced Cement (GRC)* adalah suatu produk material yang terdiri dari campuran semen dan agregat yang diperkuat dengan *fiberglass*. *Fiberglass* sendiri berfungsi untuk meningkatkan kekuatan dan fleksibilitas dari beton, menciptakan bahan yang ringan namun kuat yang dapat dicetak dan dicor ke hampir semua bentuk atau struktur. Secara umum GRC terdiri dari 2 macam, yaitu GRC panel produksi pabrik dan GRC cetak. GRC panel produksi pabrik berupa lembaran dengan ukuran 1,20 x 2,40m. Sedangkan GRC cetak bisa dibentuk sesuai dengan keinginan seperti profilan-profilan, ornamen dekorasi, dll.

Material GRC ini telah diakui oleh banyak kontraktor dan konsultan karena memiliki banyak keunggulan dibanding dengan produk beton pracetak lainnya. Karakteristik GRC yang lebih ringan, kuat, tahan di segala cuaca (hujan, panas, bahkan musim salju), tahan korosi, pengikisan, serangga, perubahan suhu, dan tidak dapat terbakar (sesuai dengan hasil tes BS 476, Part 4: 1970), menjadi keistimewaan tersendiri yang relatif tidak dimiliki oleh produk beton cor lainnya (PT. Ponco Joyo Artikon, 2014).

### 2.4.1 Beton GRC dan Beton Pracetak

Terdapatnya perbedaan antara beton GRC dan beton pracetak meskipun dari kedua jenis tersebut memiliki kesamaan yaitu terbuat dari beton. Namun, terdapat perbedaan yang cukup mendasar yaitu:

### 1. Beton GRC (*Glassfibre Reinforced Concrete*)

Jenis ini merupakan produk berbahan dasar komposit (semen + agregat + serat alkali). Karakter dari beton GRC lebih fleksibel untuk dibentuk sesuai dengan keinginan dan biasanya penggunaan material beton GRC ini difungsikan untuk penghias atau fasade dalam sebuah bangunan arsitektural.



**Gambar 2.11** Penggunaan Beton GRC Pada Fasade Bangunan

Sumber: <http://www.materialstoday.com/composite-applications/features/lighter-stronger-greener-building-with-composites/>

### 2. Beton Pracetak

Jenis ini merupakan produk berbahan dasar beton alami (semen + agregat halus dan kasar). Karakter dari beton pracetak lebih masif sehingga memiliki kekuatan yang sangat baik dalam menahan beban secara struktural.



**Gambar 2.12** Beton Pracetak

Sumber: <http://arafuru.com/properti/proses-pembuatan-beton-pracetak-secara-lengkap.html>

### 2.4.2 Kegunaan Material GRC

Potensi GRC tidak hanya terbatas pada imajinasi saja, melainkan merupakan pilihan yang tepat untuk arsitek dan insinyur dalam merancang sistem *cladding* yang lebih detail untuk pola yang rumit, bahkan pada bentuk tiga dimensi. GRC biasanya diaplikasikan pada eksterior atau fasade bangunan karena karakternya yang tidak lapuk. Keragaman yang unik dan fleksibilitas dari materialnya memungkinkan GRC dapat dibentuk atau dicor pada permukaan yang sulit sekalipun. Kegunaan GRC lainnya adalah dapat diaplikasikan dalam berbagai ragam desain, mulai dari arsitektur klasik, bentuk kontemporer, hingga desain futuristik, tergantung pada inovasi atau inspirasi bentuk dan struktur desain yang diinginkan oleh perancang. GRC tidak hanya terbatas pada desain yang baru saja, akan tetapi sangat baik juga untuk reproduksi dan renovasi (PT. Ponco Joyo Artikon, 2014).

Material GRC umumnya dapat digunakan pada setiap elemen pelengkap bangunan arsitektural yaitu:

- Arsitektur : *Cladding* GRC, cetakan GRC, lansekap GRC, krawangan GRC.
- Bangunan : Atap GRC, dinding dan jendela GRC, renovasi, pondasi GRC lantai GRC, bangunan modular GRC.
- *Engineering* : Permanen bekisting GRC, utilitas GRC, akustik GRC, jembatan, terowongan, drainase air.

GRC *Cladding* adalah salah satu produk GRC yang diaplikasikan diatas atau diluar - dalam material konstruksi utamanya dan dijadikan sebagai lapisan luar dengan tujuan menginfiltrasi efek cuaca dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai estetika. GRC *Cladding* juga berfungsi sebagai struktur eksterior yang dipasang pada dinding luar sekaligus berfungsi sebagai *finishing*. selain itu GRC *cladding* juga berfungsi sebagai kerangka penopang struktur utama eksterior, sebagai proteksi agar bangunan tidak mudah terkena kotoran atau polusi dari luar yang bisa mengakibatkan rusaknya struktur utama eksterior, dan menjadi salah satu elemen yang mempercantik tampilan bangunan. Fungsi-fungsi tersebut terintegrasi menjadi satu pola desain *cladding* yang dipersiapkan untuk multifungsi.

Pada umumnya produk *cladding* GRC ini memiliki karakter ketebalan rata-rata antara 8mm hingga 12mm, meskipun tidak menutup kemungkinan jika ada permintaan

khusus mengenai ketebalannya. Bentuk, motif, dan dimensi dari produk ini juga sangat beragam, hal ini dapat disesuaikan dan ditentukan dengan bentuk dan kebutuhan menurut spesifikasi yang diminta oleh konsumen di lapangan.

Pada umumnya produk GRC panel *cladding* ini diaplikasikan pada bangunan arsitektur besar/tinggi yang salah satunya adalah bangunan Apartemen 1Park Avenue. Hal ini dikarenakan produk GRC lebih ringan dari produk beton pracetak lainnya sehingga mengurangi beban konstruksi pada bangunan.



**Gambar 2.13** GRC *Cladding*

Sumber: <http://grcartikon.co.id/grc-cladding/>

Sama seperti beton biasa, GRC dapat mengakomodasi berbagai hiasan artistik termasuk aspek pewarnaan, *finishing*, pigmentasi yang tidak terpisahkan, dekoratif yang sangat detail, *texturing*, dan masih banyak lagi. Keuntungan menggunakan GRC yang lebih baik lainnya adalah dapat dicat, diukir, dipoles, *sandblasted*, stensilan, atau dibiarkan dengan *finishing* baku untuk tampilan alami. Semua keunggulan GRC tersebut akan sangat membantu dalam merealisasikan semua inspirasi, impian, dan keinginan perancang pada kebutuhan material arsitektural yang lebih detail, lebih ringan, lebih kuat, dan lebih ekonomis dibanding sistem produksi beton lainnya.

Salah satu hal paling utama yang menarik dari penggunaan material GRC ini adalah kemudahan dalam pemasangannya. Secara umum kemudahan itu bisa dilakukan dengan cara memasang rangka besi terlebih dahulu sebagai penahan beban. Selanjutnya, barulah panel-panel GRC dipasang pada rangka-rangka besi tersebut dengan teknik penyambungan antar panel menggunakan perekat. GRC setebal 9 mm digunakan untuk listplank, *false column*, *cladding*, plafon, dan lain-lain. Sedangkan GRC dengan ketebalan 10 mm digunakan untuk talang, atap kubah, dan lain-lain.

### 2.4.3 Manfaat dan Keunggulan Material GRC

Dalam dunia arsitektur, manfaat dan keunggulan GRC sudah banyak dirasakan dan terbukti. Manfaat dan keunggulan GRC dapat dilihat dari berbagai segi diantaranya; estetika, pilihan desain, tingkat kekuatan, cara pemeliharaan, dsb. Bagi arsitek dan insinyur, berbagai manfaat dan keunggulan GRC tersebut dianggap sebagai nilai tambah yang sangat sesuai dengan kebutuhan arsitektur karena dilihat dari daya tahan dan fleksibilitasnya. GRC dapat dikreasikan dengan cara dicor atau dicetak menjadi bentuk yang sesuai dengan keinginan. Selain itu, perancang juga dapat memberi warna dan membentuk teksturnya sesuai dengan keinginan juga.

Manfaat dan keunggulan GRC lainnya adalah menawarkan fleksibilitas yang tidak tertandingi dengan kemampuan secara akurat dalam mereproduksi setiap desain kecil atau besar, termasuk pola yang rumit, rincian halus, bentuk kompleks, dan bahan kurva. GRC dapat terselesaikan dengan baik dalam pengerjaan tekstur yang berukuran lebar dengan ragam pilihan warna. Hal ini dapat memberikan kemudahan perancang dalam mengontrol agar lebih maksimal dalam permukaan detail dan kualitas akhir.

Berikut merupakan beberapa manfaat dan keunggulan dari material GRC dibidang arsitektur yang dijelaskan secara ringkas yaitu:

**Tabel 2.1** Manfaat dan Keunggulan Material GRC

ATRIBUT	PENJELASAN
Estetika	Material GRC dapat memberikan tampilan dengan nuansa seperti batu alam, beton pracetak arsitektur, terakota, kayu, atau bentuk panel yang halus. Hal ini memungkinkan seorang perancang dapat lebih bebas dalam mengkreasikan bentuk, warna, dan tekstur dari bahan.

---

**Desain**

Dapat diaplikasikan ke hampir semua bentuk. GRC dapat didesain sebagai panel dinding, kolom, relief, kubah, kolom, hiasan perapian, cetakan, medali, dan semua jenis bentuk GRC.

---

**Ketahanan**

Material GRC dapat tahan terhadap erosi cuaca, termasuk cuaca yang sangat dingin. GRC lebih unggul dari beton konvensional. GRC lebih tahan terhadap karat dibanding baja dan bahkan dapat digunakan di air garam dan lingkungan bawah laut.

---

**Ramah Lingkungan**

Material GRC memiliki dampak lingkungan yang jauh lebih rendah dibanding dengan beton konvensional, batu, atau bahan lainnya. Material ini dibuat dengan bahan mineral; semen, agregat, dan *glassfibre*. Selain itu, material GRC lebih ramah pada kesehatan manusia karena tidak mengandung bahan asbestos yang mengandung karbon.

---

**Tahan Api**

Material GRC terbuat dari mineral dan tidak akan mudah terbakar. Selain itu, sifat konkrit yang tahan panas walaupun panas yang tinggi, GRC dapat melindungi bahan belakangnya dari api dan panas yang hingga mencapai suhu 140<sup>o</sup> C. GRC juga telah lulus uji tahan api sesuai dengan hasil tes BS 476, Part 4: 1970.

---

**Ringan**

GRC memiliki ketebalan yang tipis namun kuat, beratnya 80% sampai 95% lebih rendah dari beton padat. Hal ini membuat GRC lebih mudah dan lebih cepat untuk diaplikasikan dan mengurangi beban pada struktur bangunan. Bobot yang lebih ringan dan bahan yang lebih kuat juga menghemat biaya transportasi, dan

---

---

memungkinkan kebebasan desain yang lebih. Dengan menggunakan bahan yang terformulasi, dapat mengurangi dampak pencemaran lingkungan dan energi yang terkandung dalam bangunan.

---

#### **Kekuatan**

Material GRC memiliki sifat yang kuat dan terbukti kemampuannya untuk menahan beban gempa dan angin badai. Untuk elemen arsitektur, kuat dapat mempunyai arti yaitu dengan hanya memiliki sedikit peluang untuk mengalami kerusakan, lebih mudah untuk diaplikasikan, dan tahan lama.

---

#### **Pemeliharaan**

Material GRC tidak membutuhkan perawatan secara khusus selama tidak terkena kondisi yang teramat ekstrim. Hanya saja butuh perawatan cat jika dibutuhkan.

---

Sumber: PT. Ponco Joyo Artikon, 2014

### **2.4.4 Spesifikasi Material GRC**

Material komposit GRC juga dikenal sebagai campuran beton dan serat kaca, baik dari serat kaca dan matriks yang berfungsi untuk mempertahankan karakteristik fisik dan kimianya sekaligus menawarkan sinergi. Secara umum, serat kaca berfungsi untuk perkuatan pada beban pokok, sedangkan matriks membuat material komposit tetap berada di lokasi yang diinginkan dan orientasi yang sesuai dengan desain awal. Bahan tahan alkali berfungsi sebagai penahan beban dan melindungi material komposit dari kerusakan lingkungan. Bahkan, *glassfibre* memberikan kekuatan untuk matriks dan fungsi yang berguna lainnya dalam material komposit yang diperkuat serat. Dari semua itu, *glassfibre* dapat dimasukkan ke dalamnya dengan matriks yang berukuran panjang/lembaran atau cincang (*choped*) pendek.

Pada tahun 1960, GRC dikembangkan sebagai alternatif korosi bebas untuk baja tradisional yang diperkuat semen. Sampai tahun 1970-an, formula GRC mulai digunakan secara luas. Pada saat ini, *Glassfibre Reinforced Concrete (GRC)* adalah

bahan yang membuat kontribusi yang sangat signifikan secara ekonomi untuk teknologi yang lebih bijaksana dan berestetika pada industri konstruksi. Hal ini telah menjadi pilihan pertama bagi banyak arsitek, insinyur, dan pengembang di seluruh dunia ketika mencari sistem *cladding* kontemporer (PT. Ponco Joyo Artikon, 2014).

Produk dari industri GRC rata-rata memiliki kesamaan karakteristik kekuatan yang tinggi, ringan, dan fleksibel dari bentuk dan ukuran yang sama dengan bahan *cladding* lainnya. GRC digunakan dalam berbagai fitur arsitektur dengan fleksibilitas untuk memenuhi syarat kinerja, penampilan, dan parameter biaya proyek. Tergantung pada persyaratan kinerja, berbagai bahan yang digunakan seperti akrilik polimer, pengering, dan adiktif dapat digunakan untuk meningkatkan stabilitas jangka panjang dari produk GRC. Selain itu, GRC merupakan komposit yang ramah lingkungan dengan konsumsi rendah energi dan bahan baku alami.

Adapun sifat mekanis dari material GRC yang bervariasi tergantung dari jenis ketebalannya (PT. Ponco Joyo Artikon, 2014) yaitu sebagai berikut:

- Berat panel 8mm = 17,6 kg/m<sup>2</sup> (tanpa rip)
- Berat panel 10mm = 20,2 kg/m<sup>2</sup> (tanpa rip)
- #et = 6 N/mm<sup>2</sup> = 60 kg/cm<sup>2</sup>
- #tr = 3 N/mm<sup>2</sup> = 30 kg/cm<sup>2</sup>
- Benturan 15-30 Nmm/mm<sup>2</sup>
- Tekanan hancur 60-100 Nmm/mm<sup>2</sup> = 6-10 kg/mm<sup>2</sup>
- Modulus young 1,5-2 Nn/mm<sup>2</sup> = 153-204 kg/mm<sup>2</sup>
- Lenturan batas elastis 14-17 N/mm<sup>2</sup> = 1,5-1,7 kg/mm<sup>2</sup>
- Batas patah 35-45 N/mm<sup>2</sup> = 3,5-4,6 kg/mm<sup>2</sup>
- Tarik batas elastis 35-45 N/mm<sup>2</sup> = 0,9-1 kg/mm<sup>2</sup>
- Batas putus 14-17 N/mm<sup>2</sup> = 1,5-1,7 kg/mm<sup>2</sup>
- Geser pons 30-55 N/mm<sup>2</sup> = 3-5 kg/mm<sup>2</sup>

Catatan: 1 kg = 9,807 Newton, 1 N = 0,102 kg, BJ = 2,2 Ton/m<sup>3</sup>

Sifat dari serat fiber alkali yang digunakan adalah sebagai berikut:

- Kekuatan tarik elemen 3.500 MPa
- Kekuatan tarik benang 1.700 MPa

- Modul elastisitas young 72.000 MPa
- Berat Jenis 2,68
- Strain pada titik panas 2 H%
- Peresapan air · Suhu luluh 860
- Tahan api

Dengan standar dan karakteristik yang tercantum di atas, GRC juga dapat diaplikasikan untuk konsep bangun arsitektur interior maupun eksterior, seperti:

1. Bangunan: langit-langit, atap, panel akustik.
2. Sipil: pipa talang, kubah masjid, saluran kanal, saluran air.
3. Lain-lain: dekorasi langit-langit, bak mandi, ornamen dan ukiran, dan lain-lain.

## 2.5 Tinjauan Apartemen

### 2.5.1 Definisi Apartemen

- Apartemen adalah suatu tempat tinggal pada bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, dan kamar mandi yang terletak pada satu lantai. Selain itu, apartemen merupakan bangunan tingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal. (Kamus Umum Bahasa Indonesia, 1994).
- Apartemen merupakan bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi yang dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan. (Ernst Neufert, 1980).
- Apartemen diartikan sebagai beberapa unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama (Kevin Lynch dan Gary Hack, 1984).
- Apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa tipe hunian yang berupa rumah flat atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi permasalahan pada perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau diperkotaan. (Endy Marlina, 2008).

## 2.5.2 Fungsi Apartemen

Apartemen sebagai sebuah bangunan memiliki fungsi yang dibagi menjadi 4 yaitu:

### 1. Fungsi Sosial

Apartemen sebagai fungsi hunian harus memiliki fungsi yang sama seperti pemukiman yang dimana didalamnya terbagi menjadi beberapa bagian yaitu kamar tidur, ruang keluarga, ruang makan, dapur, terkecuali pada unit apartemen tipe studio karena semua bagian tersebut menjadi satu dalam sebuah ruangan yang terpisah dari kamar mandi. Selain itu, fungsi apartemen merupakan hunian yang harus dapat mengaplikasikan kegiatan sehari-hari penghuni dalam suatu pemukiman secara rutin.

### 2. Fungsi Sosial

Apartemen sebagai fungsi sosial adalah untuk berinteraksinya antar sesama penghuni apartemen agar penghuni satu dengan yang lainnya memiliki hubungan interaksi yang baik.

### 3. Fungsi Pendukung

Fungsi ini dalam bangunan apartemen adalah merupakan fungsi sekunder yang dapat meningkatkan kenyamanan dan kepuasan bagi para penghuninya. Beberapa fungsi pendukung yang biasanya terdapat dalam sebuah bangunan apartemen adalah:

- Layanan Olahraga : Lapangan tennis, *jogging track*, *gym & fitness centre*, kolam renang, lapangan badminton, tennis meja, dll.
- Layanan Komersial : Cafe, restoran, minimarket, karaoke, dll.
- Layanan Kesehatan : Poliklinik dan apotek

### 4. Fungsi Rekreasi

Apartemen sebagai fungsi rekreasi biasanya merupakan taman hijau (lansekap) atau ruang terbuka yang diperuntukan untuk para penghuni apartemen yang disediakan oleh pihak pengelola.

## 2.5.3 Sejarah Apartemen

Menurut buku “Indonesia Apartment, 2007”, selama kurang lebih 20 tahun pemukiman sub-urban menjadi pilihan favorit penduduk Jakarta. Namun sekarang ini

pemukiman sub-urban mulai terasa banyak kelemahannya. Jarak antara rumah tinggal dan tempat bekerja menjadi masalah utama. Jarak tempuh yang jauh, maka waktu tempuh otomatis semakin lama, kemacetan, dan masalah-masalah lain. Oleh karena itu, pada zaman sekarang ini membeli rumah tinggal didaerah sub-urban tidak lagi menjadi pilihan utama.

Kehadiran hunian apartemen di Jakarta berawal pada empat dasawarsa yang lalu. Pada tahun 1974 berdiri sebuah bangunan apartemen pertama di Jakarta yaitu Apartemen Ratu Plaza di JL. Jenderal Sudirman, Jakarta Selatan. Ratu plaza ini merupakan *mixed-use building* antara hunian dan pusat perbelanjaan, dan target pasar dari Ratu Plaza ini adalah kaum menengah keatas di Jakarta. Lalu berdiri apartemen Taman Rasuna pada tahun 1980-an dan apartemen Rasuna inilah yang menjadi pelopor pembangunan apartemen-apartemen lain di Jakarta.



**Gambar 2.14** Apartemen Ratu Plaza

Sumber: <http://www.cariruangkantor.com/property/sewa-ruang-kantor-ratu-plaza-sudirman-jakarta-2>



**Gambar 2.15** Apartemen Taman Rasuna

Sumber: <http://propertiesjakarta.com/properties/jual-apartemen-taman-rasuna/>

#### 2.5.4 Perkembangan Apartemen di Jakarta

Perkembangan apartemen di Jakarta sangat pesat yang dapat dilihat dari banyaknya apartemen yang berdiri sampai sekarang ini, bahkan dikota penyangga Jakarta pun sekarang semakin maraknya persaingan pembangunan apartemen dari pihak pengembang dalam membangun bisnis propertinya. Berdasarkan data dari Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), terbukti bahwa perkembangan apartemen di Kota Jakarta sangat pesat dengan nilai peningkatan yang signifikan. Pada tahun 2003 terdapat 2.361 unit apartemen, yang meningkat menjadi 20.358 unit pada tahun 2004, 18.627 unit pada tahun 2005, dan 26.066 unit pada tahun 2006. Pembangunan apartemen masih akan terus berjalan selama permintaan dan kebutuhan masih tetap ada sampai mencapai titik jenuh.

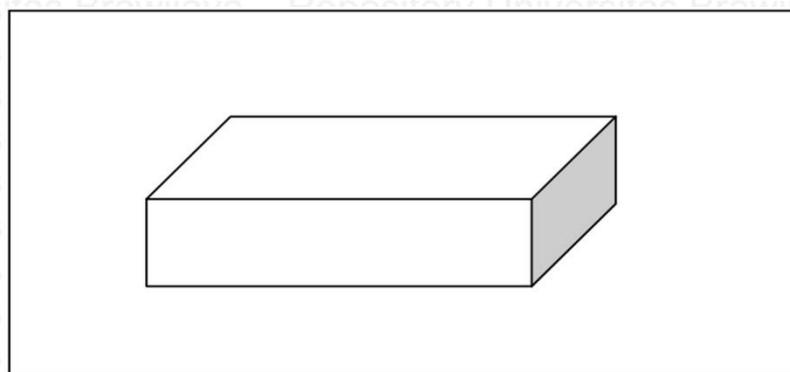
#### 2.5.5 Klasifikasi Apartemen

##### A. Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

Terdapat 3 macam jenis apartemen berdasarkan dari bentuk massa bangunannya (*Apartments: Their Design and Development*) yaitu:

##### 1. Apartemen Bentuk Slab

Pada apartemen ini, bangunan berbentuk slab yaitu antara tinggi bangunan dengan lebar/panjang bangunan hampir sebanding, sehingga bangunan berbentuk seperti kotak yang pipih. Biasanya pada bangunan apartemen ini memiliki koridor yang memanjang dengan unit-unit hunian yang berada disalah satu atau kedua sisi koridor.

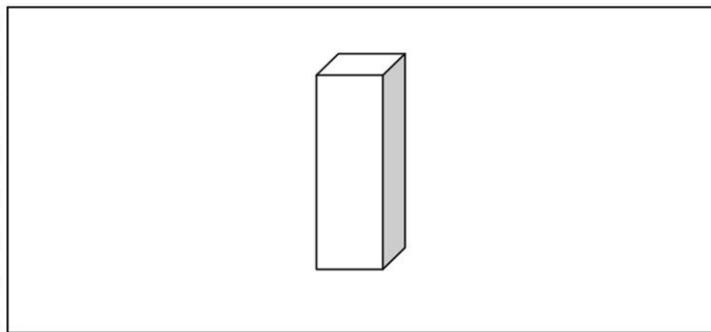


**Gambar 2.16** Apartemen Bentuk Slab

Sumber: <http://anditriplea.blogspot.co.id/2011/05/jenis-apartemen.html>

## 2. Apartemen Bentuk Tower

Pada apartemen berbentuk tower, panjang/lebar bangunannya lebih kecil jika dibanding dengan tinggi bangunannya sehingga bangunan lebih terlihat seperti tiang. Biasanya ketinggian bangunan ini memiliki lantai hingga 20 lapis keatas. Sistem sirkulasi bangunannya menggunakan sistem *core* karena menggunakan *lift*. Ada 2 macam apartemen berbentuk tower yaitu *single tower* dan *multi tower* atau mempunyai lebih dari satu tower pada bangunannya.

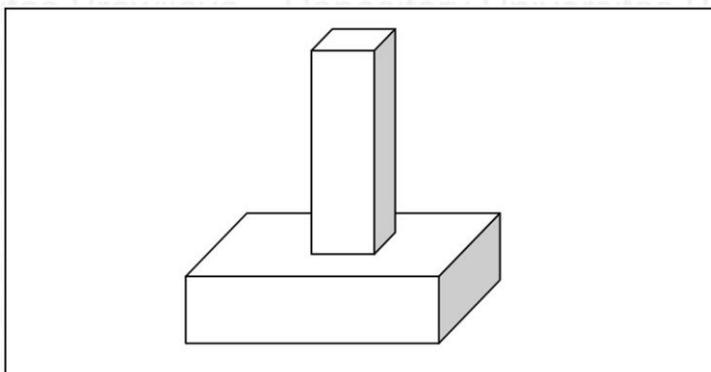


**Gambar 2.17** Apartemen Bentuk Tower

Sumber: <http://anditriplea.blogspot.co.id/2011/05/jenis-apartemen.html>

## 3. Apartemen Bentuk Varian

Apartemen berbentuk varian merupakan gabungan antara apartemen bentuk tower dengan apartemen bentuk slab. Biasanya dalam apartemen ini, bentuk slab difungsikan untuk area komersil seperti retail-retail sewa, *meeting point*, dan fasilitas penunjang lainnya yang ditujukan untuk penghuni apartemen maupun pengunjung bangunan. Sedangkan pada bentuk tower difungsikan untuk area hunian dan fasilitas yang sifatnya lebih privat.



**Gambar 2.18** Apartemen Bentuk Varian

Sumber: <http://anditriplea.blogspot.co.id/2011/05/jenis-apartemen.html>

## B. Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan

Ada beberapa macam jenis apartemen berdasarkan dari ketinggian bangunannya (Paul Samuel, 1967) yaitu:

### 1. Apartemen *Low-Rise*

Apartemen ini biasanya memiliki ketinggian antara 2 - 4 lantai. Jenis apartemen ini dapat terbagi lagi menjadi beberapa tipe yaitu; *Garden Apartment, Row House, Townhouse, dan Maisonette*.



**Gambar 2.19** Apartemen *Low-Rise*

Sumber: <http://www.lotusgreens.in/woodviewresidences/image-gallery.php>

### 2. Apartemen *Mid-Rise*

Ciri-ciri utama apartemen tipe *Mid-Rise* ini yaitu memiliki ketinggian antara 4 - 8 lantai.



**Gambar 2.20** Apartemen *Middle-Rise*

Sumber: <https://id.pinterest.com/pin/341499584221595226/>

### 3. Apartemen *High-Rise*

Apartemen tipe *High-Rise* ini memiliki ketinggian diatas 8 lantai. Pada umumnya apartemen ini merupakan apartemen untuk golongan menengah

keatas karena biasanya dibangun di daerah yang memiliki keterbatasan lahan dengan harga lahan yang mahal. Lokasi apartemen ini seringkali ditemukan didaerah perkotaan dan cukup dekat dengan pusat bisnis.



**Gambar 2.21** Apartemen *High-Rise*

Sumber: <https://id.pinterest.com/pin/276760339577104069/>

### C. Apartemen Berdasarkan Bentuk Denah

Terdapat beberapa macam jenis apartemen berdasarkan dari bentuk denah bangunannya (De Chiara Joseph, 1984) yaitu:

#### 1. *Tower Plan*

Pada denah apartemen ini terdapatnya sebuah *core* yang berada ditengah bangunan yang dikelilingi oleh unit-unit apartemen. *Layout* pada bangunan ini sendiri memiliki lantai tipikal disetiap lapisnya terkecuali pada lantai yang paling atas karena biasanya difungsikan untuk unit *penthouse* atau fasilitas lainnya dari apartemen.

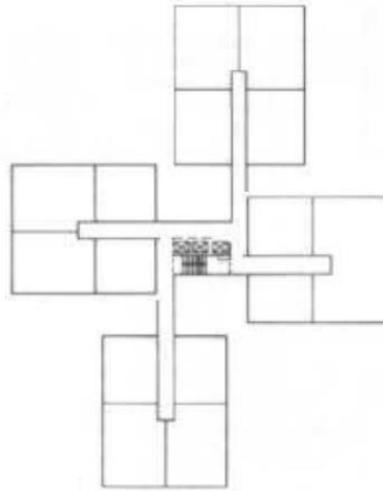


**Gambar 2.22** Denah *Tower Plan*

Sumber: <http://www.topleadersrealty.com/lotuspond/floorplan.html>

## 2. *Expanded Tower Plan*

Bentuk denah apartemen ini sama dengan *tower plan*. Akan tetapi dapat diperpanjang pada salah satu atau kedua sisi pada tower untuk menambah jumlah unit hunian.



**Gambar 2.23** Denah *Expanded Tower Plan*

Sumber: De Chiara, 2001

## 3. *Cross Plan*

Denah apartemen ini memiliki empat sayap yang sama dan posisi *core* berada dibagian tengah. biasanya pada pengaturan tiap unit apartemen ditempatkannya empat unit pada setiap sayap bangunan sehingga disetiap lantai memiliki enam belas unit apartemen.

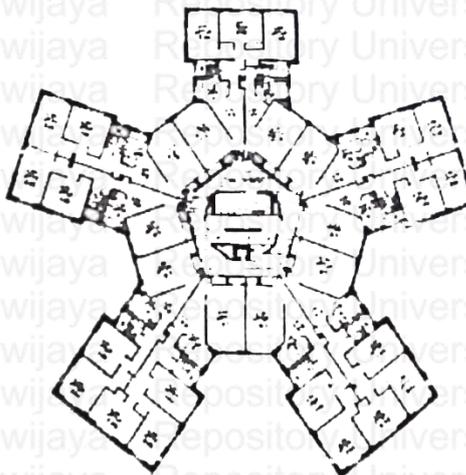


**Gambar 2.24** Denah *Cross Plan*

Sumber: De Chiara, 2001

#### 4. *Five Wing Plan*

Bentuk denah apartemen ini sama dengan *cross plan*, akan tetapi pada bentuk ini mempunyai lima sayap. Biasanya terdapat sepuluh unit disetiap lantai dengan penempatan dua unit disetiap sayap. Selain itu akses menuju unit apartemen langsung melalui *core* bangunan.

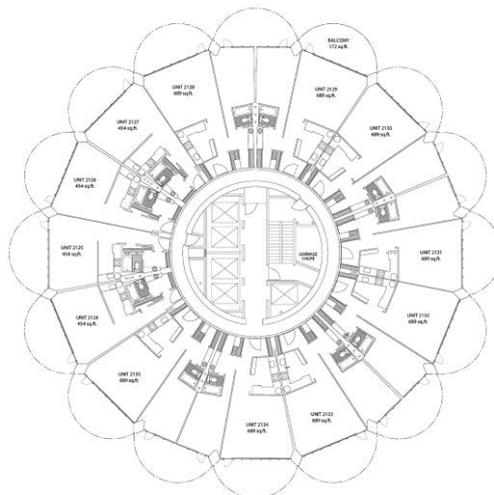


**Gambar 2.25** Denah *Five Wing Plan*

Sumber: De Chiara, 2001

#### 5. *Circular Plan*

Bentuk denah apartemen ini terdiri dari satu koridor pusat yang dikelilingi oleh unit-unit apartemen. Jumlah unit pada setiap lantainya bergantung pada luas dari setiap unit dan dari luas diameter bangunannya.

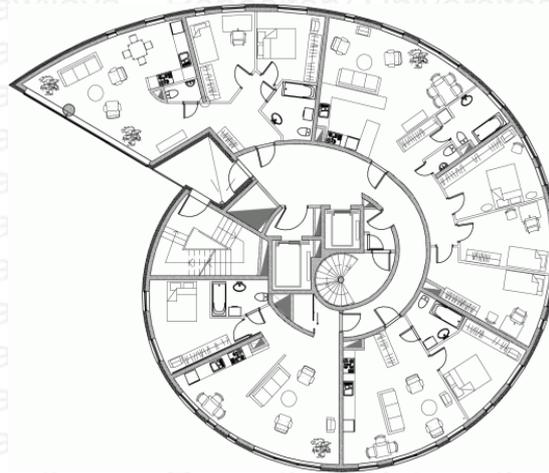


**Gambar 2.26** Denah *Circular Plan*

Sumber: <https://www.mcmdaily.com/marina-city/>

## 6. *Spiral Plan*

Bentuk denah apartemen ini hampir sama dengan *circular plan* karena dari bentuknya yang melingkar. Akan tetapi bangunan ini tidak menggunakan kolom melainkan menggunakan delapan proyeksi radial dari beton pra-tekan.



**Gambar 2.27** Denah *Spiral Plan*

Sumber: <https://id.pinterest.com/pin/509821620289797320/>

## 7. *Free-Form Plan*

Bentuk dari *free-form plan* dapat menciptakan suatu efek yang menarik serta dramatis. Bentuk dari bangunan ini biasanya dikembangkan untuk dapat menghasilkan sebuah jenis yang unik dari struktur bangunannya.

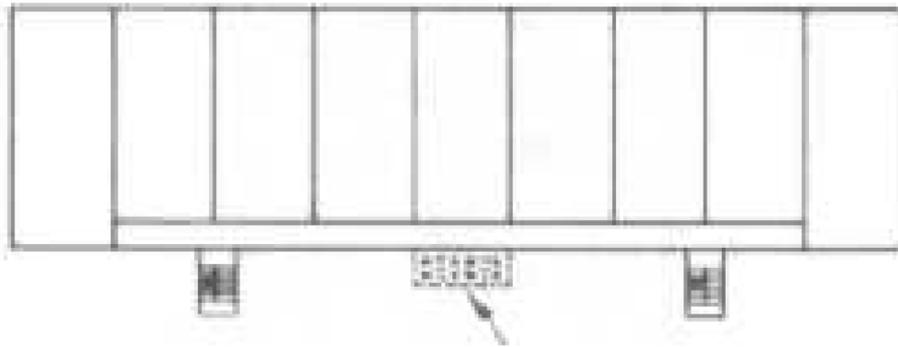


**Gambar 2.28** Denah *Free-Form Plan*

Sumber: <http://www.nidhiland.com/willows-residences-mangalore.php#!prettyPhoto>

## 8. Terrace Plan

Bentuk denah apartemen ini biasanya menggunakan sistem satu koridor. Pada setiap lantainya dibuat mundur dari lantai yang berada dibawahnya. Hal tersebut agar dapat menciptakan sebuah teras yang mempunyai orientasi bangunan yang menghadap matahari.



**Gambar 2.29** Denah Terrace Plan

Sumber: De Chiara, 2001

## 2.6 Teori Keputusan Pembelian

### 2.6.1 Pengertian Umum Keputusan

Keputusan (*decision*) adalah pilihan (*choice*), yaitu pilihan dari dua atau lebih kemungkinan. Namun, hampir tidak merupakan pilihan antara yang benar dan yang salah, akan tetapi justru yang sering terjadi adalah pilihan antara yang “hampir benar” dan yang “mungkin salah”. Meskipun keputusan biasa dikatakan sama dengan pilihan, ada perbedaan penting di antara keduanya. Keputusan adalah “pilihan nyata” karena pilihan diartikan sebagai pilihan tentang tujuan termasuk pilihan tentang cara untuk mencapai tujuan itu, apakah pada tingkat perorangan atau pada tingkat kolektif. Keputusan kaitannya dengan proses yang merupakan keadaan akhir dari suatu proses yang lebih dinamis yang diberi label pengambilan keputusan. Keputusan dipandang sebagai proses karena terdiri atas satu seri aktivitas yang berkaitan dan tidak hanya dianggap sebagai tindakan bijaksana.

Menurut (Amirullah, 2002), dikatakan bahwa pengambilan keputusan adalah suatu proses penilaian dan pemilihan dari berbagai alternatif yang sesuai dengan kepentingan-kepentingan tertentu dengan menetapkan pilihan yang dianggap penting.

## 2.6.2 Keputusan Pembelian

Keputusan pembelian merupakan proses dalam pembelian yang nyata, apakah membeli atau tidak (Handoko, 2008). Ada lima tahap yang dilalui konsumen dalam proses pembeliannya yaitu; pengenalan masalah, pencarian informasi, evaluasi alternatif, keputusan pembelian, dan perilaku sesudah pembelian. Model ini menekankan bahwa proses pembelian dimulai jauh sebelum pembelian aktual dan mempunyai konsekuensi dalam waktu lama setelahnya (Kotler dan Keller, 2009).

- **Pengenalan Masalah**

Proses dimulai saat pembeli menyadari adanya masalah atau kebutuhan. Pembeli merasakan adanya perbedaan antara yang nyata dan yang diinginkan. Kebutuhan ini disebabkan karena adanya rangsangan internal maupun eksternal.

- **Pencarian Informasi**

Seorang konsumen yang terdorong dengan mencari informasi lebih lanjut pada sesuatu yang dibutuhkannya. Jika dorongan konsumen itu kuat dan produk tersebut berada didekatnya, mungkin konsumen akan langsung membelinya. Jika tidak, kebutuhan konsumen ini hanya akan menjadi ingatan saja.

- **Evaluasi Alternatif**

Konsumen memproses informasi tentang pilihan merek untuk membuat keputusan terakhir. Pertama, dilihat bahwa konsumen tersebut mempunyai kebutuhan. Konsumen akan mencari manfaat tertentu dan selanjutnya melihat kepada atribut produk. Konsumen akan memberikan bobot yang berbeda untuk setiap atribut produk yang sesuai dengan kepentingannya.

- **Keputusan Pembelian**

Pada tahap evaluasi, konsumen menyusun merek-merek dalam himpunan pilihan mereka serta membentuk niat pembeliannya. Biasanya konsumen akan memilih merek yang mereka sukai. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa terdapatnya faktor-faktor lain yang mempengaruhi mereka dalam membuat keputusan pembelian seperti halnya dari sikap orang lain dan dari keadaan yang tidak terduga.

- **Perilaku Sesudah Pembelian**

Sesudah pembelian terhadap suatu produk, konsumen akan mengalami beberapa tingkat kepuasan atau ketidakpuasan.

## 2.7 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang relevan dapat menjadi sumber referensi yang menunjang untuk pengembangan dalam penelitian yang sedang dilakukan oleh peneliti. Untuk memberikan gambaran dari penelitian terdahulu yang dipilih oleh peneliti sebagai referensi bagi penelitian yang sedang dilakukan, maka disajikannya dalam tabel berikut:

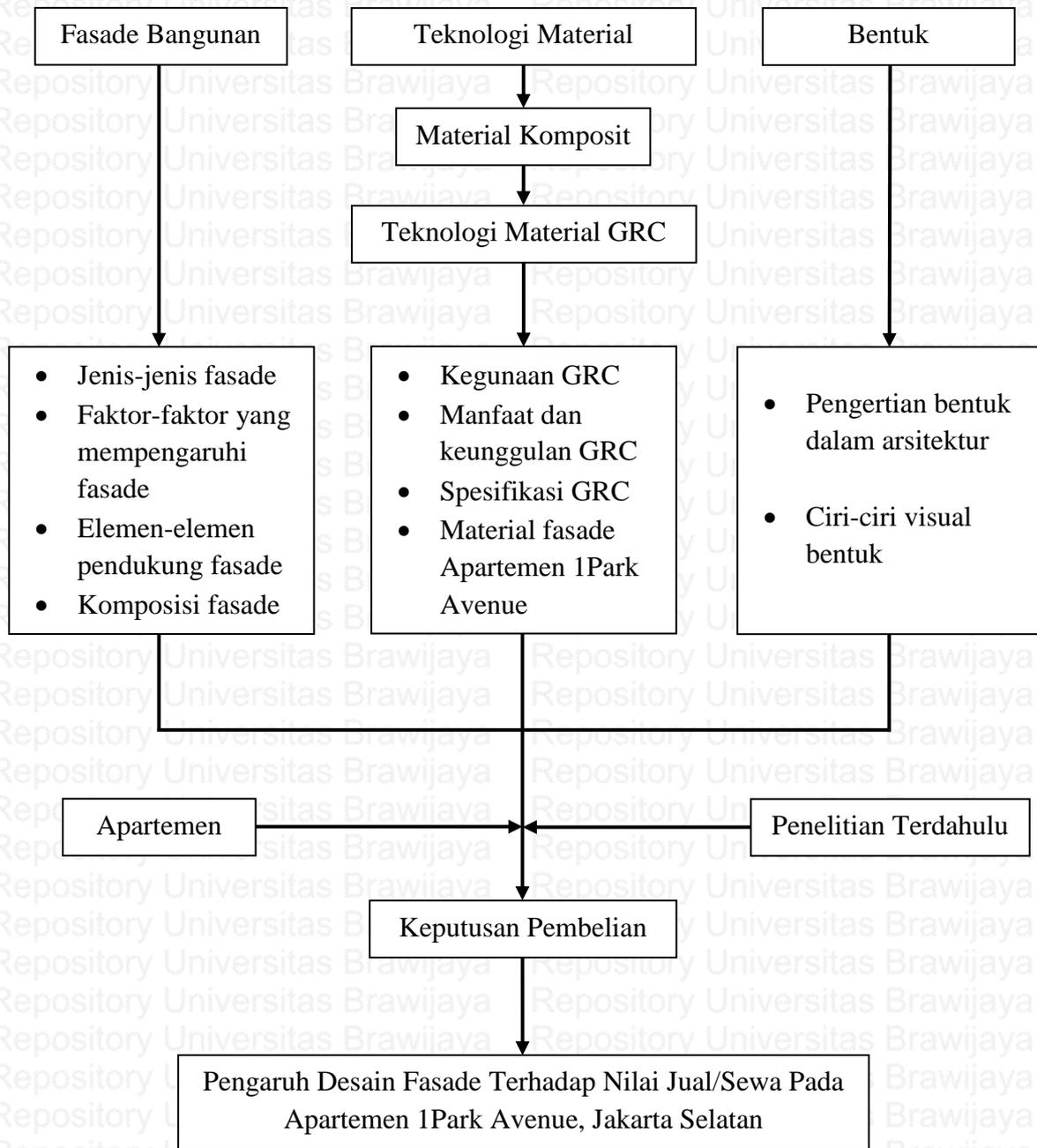
**Tabel 2.2** Penelitian Terdahulu

No	Penelitian Terdahulu	Lingkup Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Manfaat Terhadap Kajian
1.	Aplikasi Material Pada Bangunan Modern Ditinjau Dari Estetika Fasade, Studi Kasus: Museum Upi Bandung	Membahas tentang gaya desain arsitektur modern dari estetika fasade yang memperlihatkan ciri dari bangunannya dengan material yang digunakan.	Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif – analitik terhadap teori aplikasi material, konsep bangunan modern, fasade terhadap estetika, bertujuan untuk memahami keterkaitan pemilihan, pemasangan, dan teknologi material terhadap estetika fasade. Pada proses analisis menggunakan metode pendekatan kualitatif yaitu pemilihan, pemasangan, dan teknologi material kaca, beton, <i>Stainless Steel Cladding</i> , dan <i>Aluminium Composite Panel Cladding</i> , yang ditinjau dari estetika fasade, warna, dan tekstur. Terkecuali pada analisis pemilihan material ditinjau dari estetika fasade irama, dimensi, dan proporsi, serta mengolah data dari hasil kuesioner dilakukannya analisis yang menggunakan metode dengan pendekatan kuantitatif.	Mengetahui apa saja material yang digunakan pada bangunan yang dilihat dari bentuk, warna, dan fungsinya. Dari hasil analisa yang telah dikaji, munculnya sebuah gambaran dari hasil studi kasus yaitu pada bangunan museum ini yang dinyatakan bahwa benar adanya dari bangunan Museum UPI ini telah memenuhi syarat sebagai ciri dari bangunan arsitektur modern yang ditinjau dari estetika fasade.	Mengetahui hubungan antara desain fasade bangunan dengan teori yang digunakan.

No	Penelitian Terdahulu	Lingkup Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Manfaat Terhadap Kajian
2.	Kajian Bentuk dan Fasad Hotel Gino Feruci Bandung	Membahas tentang karakteristik yang muncul dari desain bentuk dan fasade pada sebuah bangunan yang nantinya akan membentuk citra dari bangunan atau kawasan dimana lokasi bangunan itu berada.	Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif - analitik dengan menganalisa data-data yang didapat berupa gambar kerja hasil dari observasi lapangan dan studi literatur yang menghasilkan sebuah gambaran tentang studi kasus bangunan yang dikaji.	Objek penelitian mempunyai bentuk dasar persegi panjang yang mengalami transformasi bentuk berupa perubahan <i>addictive</i> dan <i>subtractive</i> , sehingga menjadi sebuah kesatuan bentuk yang utuh dari bangunan. Penggabungan beberapa bentuk dasar dari massa bangunan hotel ini memiliki proporsi dan skala ketinggian yang berbeda sehingga terlihat jelas perbedaan antara massa bangunan tower dengan massa bangunan podiumnya. Selain itu pengolahan fasade pada bangunan terlihat dinamis dan tidak acak-acakan meskipun diolah secara abstrak yang disesuaikan dengan bentuk.	Objek yang diteliti sama yaitu hunian vertikal dan salah satunya membahas tentang fasade bangunannya, yang dimana dapat membantu dalam mencari teori yang berhubungan dengan fasade dan juga dapat memberi gambaran tentang bagaimana dalam mengolah desain fasade pada hunian vertikal.
3.	Analisis Pengaruh Produk, Harga, Promosi, dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah	Membahas tentang pengaruh produk, harga, promosi, dan lokasi terhadap keputusan pembelian di Perumahan Graha Estetika Semarang terkait dengan kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan pokok	Metode yang digunakan pada penelitian ini menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif yang dihitung menggunakan perhitungan statistik dengan <i>software</i> SPSS dari data yang diperoleh melalui kuesioner terhadap variabel-variabel yang diuji.	Secara parsial terdapat pengaruh yang signifikan dari variabel produk, harga, promosi, dan lokasi terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Graha Estetika Semarang. Selain itu hasil dari penelitian ini juga menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan dari variabel produk, harga, promosi, dan lokasi secara simultan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Graha Estetika Semarang.	Metode penelitian yang digunakan secara garis besar dapat menjadi sumber referensi bagi penelitian yang sedang dilakukan. Selain itu, untuk teori tentang keputusan pembelian juga dapat menjadi sumber referensi bagi variabel Y untuk digunakan dalam penelitian yang sedang dilakukan.

Sumber: Dari berbagai macam sumber, 2017

## 2.8 Kerangka Teori



**Gambar 2.30** Kerangka Teori

Sumber: Data olahan pribadi, 2017



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Metode Umum Penelitian

Penelitian yang berjudul “Pengaruh Desain Fasade Terhadap Nilai Jual/Sewa Pada Apartemen 1Park Avenue, Jakarta Selatan” ini adalah merupakan jenis penelitian deskriptif dengan metode kuantitatif. Penelitian deskriptif adalah suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun fenomena buatan manusia. Fenomena itu bisa berupa bentuk, aktivitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan, dan perbedaan antara fenomena yang satu dengan fenomena lainnya (Sukmadinata, 2006). Selain itu, deskriptif juga dapat diartikan sebagai prosedur untuk memecahkan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang ada.

Sedangkan untuk metode kuantitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara random, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, dan analisis data bersifat kuantitatif atau statistik dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan (Sugiyono, 2015). Sedangkan positivisme itu sendiri merupakan etimologi yang berasal dari kata *positive*, yang dalam bahasa filsafat bermakna sebagai suatu peristiwa yang benar-benar terjadi yang dapat dialami sebagai suatu realita. Maka dari itu, apa yang disebut sebagai positivisme bertentangan dengan apa yang hanya ada didalam angan-angan, atau terdiri dari apa yang hanya merupakan konstruksi atas kreasi kemampuan untuk berpikir dari akal manusia.

Berdasarkan pengertian diatas, hal tersebut mendukung pemahaman bahwa metode deskriptif - kuantitatif yang peneliti gunakan ini dilakukan untuk memberikan gambaran dari penilaian responden (penghuni apartemen) terhadap besaran pengaruh dari desain fasade dan variabel-variabelnya dalam usaha menarik minat mereka yang telah membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan cara mendeskripsikan desain fasade pada bangunan tersebut secara faktual dilapangan sebagai sebuah fenomena, yang hasil dari penelitian ini nantinya akan diukur menggunakan metode kuantitatif dengan perhitungan statistik.

## 3.2 Objek dan Lokasi Penelitian

### 3.2.1 Objek Penelitian

Objek penelitian ini merupakan hunian vertikal yang berada di Kebayoran Lama - Jakarta Selatan yang bernama Apartemen 1Park Avenue. Dalam satu lokasi tapak, apartemen ini memiliki 4 tower yaitu; Tower Royal, Tower Queen, Tower King, dan Tower Hamilton, yang semuanya memiliki jumlah lantai sebanyak 33 lapis termasuk 4 lantai basement dengan total ketinggian 116,05 meter.



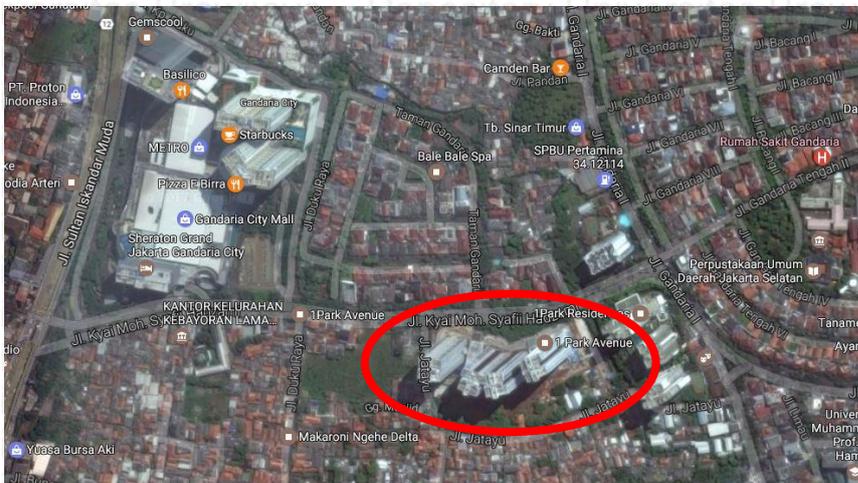
**Gambar 3.1** Apartemen 1Park Avenue

Sumber: Dokumen perusahaan, 2017

### 3.2.2 Lokasi Penelitian

Lokasi Apartemen 1Park Avenue ini berada di Jalan Kyai Moh. Syafii Hadzami RT.09/RW.06, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, DKI Jakarta. Lokasi apartemen ini berada diperbatasan wilayah antara Kebayoran Lama dan Kebayoran Baru yang dipisahkan dengan sungai yang ada disisi timur tapak atau bangunan apartemen ini.

Kota Jakarta merupakan dataran rendah dengan luas 661,62 km<sup>2</sup> dan terletak ditinggikan 7 meter dari permukaan air laut dengan temperatur rata – rata 25° - 34°C. Kota Jakarta memiliki letak astronomis yaitu 6° LS – 7° LS dan 106° BT – 108° BT.



**Gambar 3.2** Lokasi Apartemen 1Park Avenue

Sumber: <https://www.google.co.id/maps/@-6.2448133,106.7860618,1065m/data=!3m1!1e3?hl=en>

### 3.3 Jenis dan Metode Pengumpulan Data

#### 3.3.1 Jenis-Jenis Data

Jenis-jenis data yang dikumpulkan yang berkaitan dengan penelitian mengenai desain fasade Apartemen 1Park Avenue dibagi menjadi 2 macam yaitu:

##### 1. Data Primer

Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya tanpa perantara yang secara khusus dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab permasalahan dari penelitian (Indrianto dan Supomo, 2002). Data primer yang diperlukan dalam penelitian ini yaitu data fisik dari Apartemen 1Park Avenue yang berkaitan dengan fasade bangunannya, jumlah penghuni apartemen, dan selanjutnya hasil jawaban responden (penghuni apartemen) dari pengisian kuesioner.

Data fisik dari Apartemen 1Park Avenue adalah berupa informasi tentang jenis material fasade yang digunakan serta tujuannya dalam hal pengaplikasian material tersebut dalam mengolah tampilan fasade bangunannya yang dilakukan dengan metode wawancara secara langsung dengan pihak-pihak terkait yang ada dilapangan. Selain itu, pengamatan secara langsung dilapangan dilakukan untuk mengetahui secara jelas tampilan fisik dari bangunan Apartemen 1Park Avenue yang kemudian

diperolehnya foto-foto dokumentasi dari bangunan tersebut yang diambil dengan alat bantu berupa kamera *handphone*. Lalu untuk mendapatkan data jumlah penghuni apartemen dilakukannya wawancara dengan pihak *marketing*. Dan untuk hasil jawaban responden dari pengisian kuesioner didapatkan setelah dilakukannya pengumpulan data secara keseluruhan untuk membuat lembar kuesioner yang hasilnya nanti akan menjawab permasalahan yang ada pada penelitian ini.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui perantara (Indrianto dan Supomo, 2002). Seperti data yang diperoleh melalui perantara dalam penelitian ini yaitu dari penelitian terdahulu, literatur, jaringan internet, maupun data dari pihak-pihak terkait dilapangan. Data-data yang diperoleh dari penelitian terdahulu dan literatur adalah berupa jurnal, buku-buku penelitian, dan sejenisnya yang akan digunakan sebagai acuan dalam penyusunan tinjauan pustaka dan juga sebagai referensi penelitian.

Data-data yang diperoleh dari jaringan internet adalah berupa foto-foto objek penelitian, informasi mengenai objek penelitian secara umum, jurnal, dan hal-hal yang berkaitan dengan penelitian yang tersebar luas diinternet yang digunakan sebagai referensi bagi penelitian yang sedang dilakukan peneliti.

Sedangkan data sekunder yang diperoleh dari pihak-pihak terkait dilapangan adalah berupa gambar kerja dari objek penelitian. Gambar kerja yang dibutuhkan adalah tampak bangunan yang nantinya akan digunakan sebagai acuan untuk pengukuran dimensi bangunan, bentuk fasade bangunan, dan lain lain, yang tentu dari semua hal tersebut berkaitan dengan variabel-variabel yang ada pada penelitian ini yang akan dianalisa dan diidentifikasi untuk dijadikan pertanyaan atau pernyataan didalam lembar kuesioner.

### 3.3.2 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah teknik dalam memperoleh data-data melalui pencatatan hal-hal, peristiwa-peristiwa, keterangan-keterangan, dan karakteristik, baik sebagian maupun secara keseluruhan yang akan menunjang bagi penelitian (Hasan, 2002). Metode pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian ini dibagi menjadi 2 macam yaitu:

## 1. Data Primer

Metode pengumpulan data primer adalah metode pengumpulan data yang dicapai melalui tinjauan lokasi penelitian maupun interaksi secara langsung dengan pihak-pihak terkait dilapangan. Pengumpulan data primer yang dilakukan adalah:

### a. Survei Lapangan

Pengamatan secara langsung dilakukan untuk mendapatkan data dilapangan berupa foto-foto dokumentasi mengenai kondisi eksisting dari tampilan luar bangunan Apartemen 1Park Avenue yang dikumpulkan menggunakan kamera *handphone*.

### b. Wawancara

Metode wawancara dengan pihak-pihak terkait dilapangan dilakukan untuk mendapatkan data berupa informasi mengenai jenis material fasade yang digunakan serta tujuannya dalam hal pengaplikasian material tersebut dalam mengolah tampilan fasade bangunannya yang dikumpulkan dengan menggunakan alat tulis dan lembar catatan. Selanjutnya adalah wawancara dengan pihak *marketing* untuk mendapatkan data jumlah penghuni apartemen yang menghuni untuk dijadikan patokan jumlah populasi pada penelitian ini.

### c. Kuesioner

Lembar kuesioner adalah teknik pengumpulan data yang paling utama, hal ini dilakukan karena bertujuan untuk mendapatkan hasil atau jawaban dari permasalahan yang ada pada penelitian. Responden (penghuni apartemen) dalam melakukan pengisian pada lembar kuesioner akan diberikan pertanyaan dan pernyataan yang berkaitan dari permasalahan yang ada pada penelitian ini.

## 2. Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder adalah metode pengumpulan data yang diperoleh dari studi literatur, jaringan internet, maupun dari pihak-pihak terkait yang ada dilapangan. Pengumpulan data sekunder yang dilakukan adalah:

### a. Studi Literatur

Studi literatur digunakan untuk mendapatkan data berupa jurnal, buku-buku penelitian, dan sejenisnya yang berkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan oleh peneliti untuk dijadikan referensi.

b. Jaringan Internet

*Internet browsing* dilakukan untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan objek penelitian yaitu berupa foto bangunan, informasi mengenai bangunan secara umum, dan sebagainya. Selain itu, jaringan internet juga digunakan untuk mencari referensi yang berkaitan dengan studi literatur yang tersebar luas diinternet.

c. Pihak-Pihak Terkait

Data sekunder yang berasal dari pihak-pihak terkait yang ada dilapangan adalah berupa gambar kerja dari objek penelitian. Gambar kerja yang dibutuhkan adalah tampak bangunan yang nantinya akan digunakan sebagai acuan untuk pengukuran dimensi bangunan, bentuk fasade bangunan, dan lain lain, yang tentu dari semua hal tersebut berkaitan dengan variabel-variabel yang ada pada penelitian ini yang akan dianalisa dan diidentifikasi untuk dijadikan pertanyaan atau pernyataan didalam lembar kuesioner.

### 3.4 Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal yang diteliti kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2009). Dalam penelitian ini jenis variabel yang digunakan adalah variabel bebas dan terikat, yang dimana variabel bebas adalah variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel terikat (variabel independen). Sedangkan variabel terikat adalah variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat karena adanya variabel bebas (variabel dependen). Konsep dari variabel bebas dalam penelitian ini adalah “desain fasade” yang mempunyai empat variabel bebas yang akan diteliti apakah berpengaruh atau tidak dari masing-masing variabel tersebut terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue, dan selanjutnya untuk variabel terikatnya dalam penelitian ini adalah “nilai jual”.

- Konsep variabel bebas adalah “desain fasade” yang terdiri dari empat variabel bebas yang sudah ditentukan yaitu:

1. Elemen-Element Pendukung Fasade ( $X_1$ );

Pintu, jendela, dinding, dan atap.

2. Komposisi Fasade ( $X_2$ );

Geometri, simetri, kontras, ritme, proporsi, dan skala.

3. Bentuk ( $X_3$ );

Wujud, dimensi, warna, tekstur, posisi, orientasi, dan inersia visual.

4. Material Fasade - GRC ( $X_4$ );

Estetika, desain, ketahanan, ramah lingkungan, kekuatan, dan pemeliharaan.

Indikator-indikator tersebut ditentukan berdasarkan gambaran nyata atau keadaan faktual yang ada dilapangan yang digunakan untuk penilaian responden dari setiap variabel-variabel bebas yang ada.

- Variabel Terikat (Y) adalah “nilai jual”, yang dimana dalam penelitian ini arti kata nilai jual lebih cenderung pada “keputusan pembelian” penghuni pada Apartemen 1Park Avenue. Adapun indikator-indikator dari keputusan pembelian yang sudah ditentukan berdasarkan permasalahan yang ada pada penelitian ini yaitu diantaranya adalah; pengenalan masalah, pencarian informasi, evaluasi alternatif, dan keputusan pembelian.

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan *pilot study* terlebih dahulu terhadap desain fasade dengan faktor-faktor lainnya yang menjadi pendorong bagi peningkatan nilai jual pada sebuah bangunan apartemen yang sudah dipertimbangkan untuk menjawab rumusan masalah yang pertama. Hal ini bertujuan untuk melihat seberapa besar hasil skor yang didapat dari masing-masing faktor yang diuji yang merupakan sebagai pendorong bagi keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue.

Adapun faktor-faktor yang akan diuji yaitu sebagai berikut:

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| 1. Desain Fasade        | 5. Proporsi Area Parkir |
| 2. Lokasi               | 6. Harga Unit           |
| 3. Fasilitas            | 7. Pengembang/Developer |
| 4. Spesifikasi Bangunan |                         |

*Pilot study* sendiri adalah sebuah pengujian awal atau upaya coba-coba dari peneliti atas instrumen penelitian. Adapun keuntungan dari pelaksanaan *pilot study* yaitu diantaranya; memberi peringatan lebih awal tentang kemungkinan penelitian utama akan gagal dan menjadi petunjuk bagi peneliti pada bagian mana protokol yang akan gagal dijalankan.

### 3.5 Populasi dan Sampel

#### 3.5.1 Populasi

Dalam sebuah penelitian dibutuhkan subjek yang dijadikan sebagai sarana untuk melakukan penelitian yang jika subjek-subjek tersebut dikumpulkan akan disebut sebagai populasi dalam penelitian. Dalam ilmu statistika, populasi adalah kelompok individu yang mempunyai karakteristik tertentu yang sesuai dengan topik penelitian. Populasi juga merupakan sebagai wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh periset untuk diteliti kemudian ditarik sebuah kesimpulan (Sugiyono, 2013).

Populasi dalam penelitian ini adalah penghuni Apartemen 1Park Avenue yang berjumlah 2.483 orang. Jumlah populasi tersebut didapatkan dari hasil wawancara oleh pihak *marketing* dilapangan. Penghuni apartemen dipilih sebagai populasi penelitian karena dilihat dari tujuan utama dan dari rumusan masalah yang ada pada penelitian ini yang dikatakan bahwa penghuni apartemen adalah sebagai subyek dalam permasalahan yang akan diselesaikan dari penelitian ini.

#### 3.5.2 Sampel

Sampel merupakan bagian yang akan dipelajari dan diamati karakteristiknya sehingga dianggap dapat memberikan gambaran yang jelas guna menggeneralisasikan populasi berdasarkan sampelnya (Soehartono, 2011). Lebih jelas lagi, sampel merupakan bagian yang berasal dari populasi, sehingga sampel dapat menjadi perwakilan dari populasi.

Besarnya jumlah sampel pada penelitian ini ditentukan dengan menggunakan rumus Slovin (Sevilla et. al., 1960) yaitu sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Dimana:

$n$  = Ukuran atau jumlah sampel

$N$  = Ukuran atau jumlah populasi

$e$  = Batas toleransi kesalahan sampel yang masih dapat ditolerir (*error tolerance*). Presisi tingkat kesalahan yang ditetapkan sebesar 8%.

Berdasarkan rumus penentuan jumlah sampel dengan menggunakan rumus Slovin diatas, maka dapat diaplikasikan sebagai berikut:

$$n = \frac{2483}{1 + 2483 \times 0,08^2} = \frac{2483}{1 + 2483 \times 0,0064} = \frac{2483}{1 + 15,891} = 147 \text{ orang}$$

Berdasarkan hasil perhitungan dari rumus Slovin diatas dengan batas toleransi kesalahan 8%, maka jumlah sampel yang terpilih dalam penelitian ini berjumlah 147 orang dari total keseluruhan populasi. Setelah mendapatkan jumlah sampel yang sudah ditentukan, selanjutnya adalah memilih teknik yang akan digunakan untuk pemilihan sampel penelitian. Jenis teknik sampel pada penelitian ini menggunakan teknik *probability sampling* yang artinya populasi atau dari seluruh penghuni Apartemen 1Park Avenue memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sampel. Lebih jelas lagi bahwa dalam menentukan sampel pada penelitian ini dilakukannya secara acak kepada seluruh penghuni Apartemen 1Park Avenue yang tidak didasari oleh kriteria-kriteria tertentu maupun keinginan dari peneliti terhadap populasinya. Lalu setelah menentukan teknik dalam pemilihan sampel yaitu dengan *probability sampling*, langkah selanjutnya adalah menentukan metode dalam penarikan sampel dari probabilitas itu sendiri. Metode *simple random sampling* dipilih karena metode ini merupakan sebagai sebuah teknik penarikan sampel yang memilih secara acak terhadap populasinya yang memungkinkan dari setiap elemen dalam populasi akan memiliki peluang yang sama untuk dijadikan sampel dari penelitian (Asep, 2005).

### 3.6 Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian adalah semua alat yang digunakan untuk mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyajikan data-data atau mengumpulkan, memeriksa, dan menyelidiki suatu masalah secara sistematis serta objektif dengan tujuan memecahkan suatu persoalan atau menguji suatu hipotesis pada penelitian. Adapun instrumen penelitian yang digunakan untuk membantu dan mempermudah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

#### a. Lembar Kuesioner

Lembar kuesioner pada penelitian ini dibagi menjadi 2 tahap dalam kegunaannya. Kuesioner pada tahap pertama merupakan kuesioner data yang digunakan untuk mengetahui hasil dari penilaian responden (penghuni apartemen) terhadap hipotesis

penelitian, yaitu untuk menjawab rumusan masalah yang ada pada penelitian ini. Lalu untuk kuesioner pada tahap kedua merupakan kuesioner umpan balik (*feedback*) yang dilakukan setelah mendapatkan hasil dari kuesioner pada tahap pertama, yaitu untuk mengetahui penilaian responden (penghuni apartemen) terhadap alternatif desain fasade yang sudah dibuat oleh peneliti, apakah dari alternatif desain fasade tersebut dapat lebih terlihat menarik dari desain eksistingnya sehingga dapat lebih mampu untuk meningkatkan nilai jual pada Apartemen 1Park Avenue. Berikut adalah bagian-bagian dari kuesioner pada tahap pertama yaitu sebagai berikut:

- **Bagian Pertama**

Bagian ini berisi tentang identitas responden yang terdiri dari; jenis kelamin, suku bangsa, usia, pekerjaan, penghasilan, dan pendidikan terakhir responden.

- **Bagian Kedua**

Pada bagian ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah yang pertama, yaitu berisi tentang pertanyaan dan pernyataan yang bertujuan untuk menguji tingkat keberhasilan penelitian yang sedang dilakukan, dengan mengetahui seberapa besar tingkat penilaian penghuni apartemen terhadap faktor-faktor yang diuji dalam mempengaruhi keputusan mereka untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue.

Faktor-faktor yang akan diuji yaitu dari desain fasade itu sendiri yang menjadi kunci dari tingkat keberhasilan pada penelitian ini, lalu lokasi, fasilitas, spesifikasi bangunan, proporsi area parkir, harga unit apartemen, dan pengembang/developer, yang nantinya responden akan diberikan pertanyaan terbuka terlebih dahulu untuk memberikan jawaban bebas terhadap faktor-faktor yang diuji. Setelah itu responden diberikan pernyataan tertutup guna untuk mengetahui tingkatan dari ketujuh faktor tersebut yang paling berpengaruh terhadap keputusan pembelian mereka pada Apartemen 1Park Avenue yang diukur dengan skala prioritas berdasarkan deskriptif responden dengan mengurutkan faktor-faktor yang pengaruhnya paling besar hingga ke yang pengaruhnya paling kecil.

- **Bagian Ketiga**

Bagian ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah yang kedua, yaitu dengan responden (penghuni apartemen) memberikan penilaiannya terhadap indikator-indikator dari semua variabel yang ada. Dalam prosesnya, pertama

responden akan memberikan penilaiannya terhadap variabel-variabel dari desain fasade yang sudah ditentukan yang direpresentasikan melalui beberapa gambar dari tampilan fasade bangunan Apartemen 1Park Avenue dan dari informasi lainnya yang berkaitan dengan apa yang sedang diteliti sebagai petunjuk bagi penilaian mereka. Lalu kedua responden akan memberikan penilaiannya terhadap indikator-indikator dari keputusan pembelian (nilai jual) yang berhubungan dengan mengapa mereka memilih untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue. Isi kuesioner yang diberikan kepada responden yaitu pertanyaan terbuka terlebih dahulu, setelah itu responden diberikan pertanyaan dan pernyataan tertutup yang penilaiannya diukur dengan skala Likert.

Berikut adalah bagian-bagian dari kuesioner pada tahap kedua yaitu sebagai berikut:

- **Bagian Pertama**

Bagian ini berisi tentang identitas responden yang terdiri dari; jenis kelamin, usia, dan pekerjaan responden.

- **Bagian Kedua**

Pada bagian ini berisikan tentang pertanyaan mengenai penilaian responden terhadap alternatif desain fasade yang sudah dibuat yang dibandingkan dengan desain eksistingnya dari Apartemen 1Park Avenue. Dan setelah itu responden akan memilih dari keempat alternatif desain fasade tersebut mana yang paling menarik bagi mereka dari segi tampilan luar bangunannya secara keseluruhan.

b. **Alat Tulis**

Alat tulis digunakan untuk meminjamkannya kepada responden ketika tidak membawa alat tulis saat dimintai penilaiannya melalui kuesioner.

c. **Software SPSS**

*Software* ini digunakan sebagai alat bantu dalam mengolah data statistik. Seperti halnya dalam melakukan uji validitas, *software* ini digunakan sebagai alat perhitungan untuk menemukan nomor-nomor item yang valid dan yang gugur.

d. **Software SkecthUp**

*Software* ini digunakan sebagai alat bantu *modeling* dalam membuat alternatif desain fasade pada Apartemen 1Park Avenue.

### 3.7 Teknik Pengukuran dan Analisis Data

#### 3.7.1 Teknik Pengukuran Data

Teknik dalam pengukuran data pada penelitian ini dibagi menjadi 2 cara, yaitu yang pertama menggunakan skala prioritas untuk menjawab rumusan masalah yang pertama, lalu yang kedua menggunakan skala Likert untuk menjawab rumusan masalah yang kedua. Adapun pengertian dan penjelasannya dari masing-masing skala perhitungan yang digunakan pada penelitian ini yaitu sebagai berikut:

##### A. Skala Prioritas

Skala prioritas adalah level atau tingkatan kondisi untuk menentukan dan membandingkan seberapa besar dan seberapa pentingnya hal tersebut harus dilakukan (Waluyo dkk, 2008).

Dalam penelitian ini, faktor-faktor yang menjadi pendorong bagi peningkatan nilai jual apartemen yang sudah dipertimbangkan diuji dengan menggunakan skala prioritas berdasarkan deskriptif responden. Responden (penghuni apartemen) dalam menjawab pertanyaan tertutup dengan skala prioritas ini yaitu dengan memilih tingkatan dari ketujuh faktor yang sudah dipertimbangkan yang paling berpengaruh terhadap keputusan mereka dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue adalah dengan mengurutkan dari faktor-faktor tersebut yang pengaruhnya paling besar hingga ke yang pengaruhnya paling kecil.

Terdapat tujuh faktor pendorong yang akan di uji, dimana dari ketujuh faktor tersebut masing-masing akan diberi skor dari urutan yang paling besar hingga urutan yang paling kecil. Urutan pilihan pertama yang teratas akan diberi skor 7 hingga mengurut sampai pilihan yang terakhir akan diberi skor 1.

##### B. Skala Likert

Skala pengukuran utama yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan skala Likert yang diciptakan oleh Rensis Likert. Skala Likert adalah suatu skala psikometrik yang umum digunakan dalam kuesioner dan merupakan skala yang paling banyak digunakan dalam riset yang berupa survei. Selain itu, skala Likert juga dapat digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial (Sugiyono, 2010).

Ketika responden (penghuni apartemen) memberikan tanggapannya dalam skala Likert, responden menentukan tingkat persetujuannya terhadap suatu pertanyaan atau pernyataan dengan memilih salah satu dari pilihan yang tersedia. Biasanya jawaban yang disediakan hanya ada 5 pilihan skala yaitu; sangat tidak setuju, tidak setuju, netral, setuju, dan sangat setuju.

Dengan skala Likert, maka dari setiap variabel-variabel yang akan diukur akan dijabarkan menjadi indikator-indikator yang sudah ditentukan dari setiap variabelnya. Kemudian indikator-indikator tersebut akan dijadikan sebagai tolak ukur dalam menyusun item-item instrumen dalam kuesioner yang dapat berupa pertanyaan atau pernyataan, baik bersifat *favorable* (positif) maupun bersifat *unfavorable* (negatif). Berikut adalah contoh penilaian dari skala Likert:

**Tabel 3.1** Contoh Penilaian Skala Likert

No.	Keterangan	Skor Positif	Skor Negatif
1.	Sangat Setuju/Baik	5	1
2.	Setuju/Baik	4	2
3.	Netral	3	3
4.	Tidak Setuju/Baik	2	4
5.	Sangat Tidak Setuju/Baik	1	5

Sumber: Sugiyono, 2010

### 3.7.2 Metode Analisis Data

Menganalisis data adalah suatu proses dalam mengorganisasikan dan mengatur atau mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesa yang disarankan data (Hasan, 2002).

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis kuantitatif. Teknik analisis data pada penelitian kuantitatif ini menggunakan statistik deskriptif. Dimana statistik deskriptif itu sendiri adalah statistik yang digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya berdasarkan fakta dilapangan (Sugiyono, 2012).

Didalam penelitian ini teknik analisis data yang digunakan adalah uji validitas, uji reliabilitas, uji asumsi klasik, analisis regresi berganda, dan uji hipotesis dengan menggunakan uji t dan uji F. Adapun urutan, penjelasan, dan tujuannya dari masing-masing teknik analisis data tersebut yaitu sebagai berikut.

#### A. Pengujian Instrumen Penelitian

- Uji Validitas

Sebelum instrumen penelitian digunakan untuk mengumpulkan data, perlu dilakukannya pengujian validitas. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan data yang valid dari instrumen yang valid. Suatu Penelitian dikatakan sah atau valid jika mampu mengukur apa yang diinginkan oleh peneliti. Validitas atau kesahihan adalah suatu pengukuran yang mengacu pada proses dimana pengukuran tersebut harus benar-benar bebas dari kesalahan sistematis dan kesalahan random (Widayat, 2004).

Perhitungan ini akan dilakukan dengan menggunakan *software* SPSS untuk menemukan nomor-nomor item yang valid dan yang gugur. Selain itu, perhitungan ini juga perlu dikonsultasikan dengan tabel *r product moment* dengan kriteria penilaian uji validitas yaitu; apabila nilai *r* hitung  $> r$  tabel (pada taraf  $\alpha$  5%) atau nilai sig.  $\leq 0,05$  maka dapat dikatakan item kuesioner tersebut valid, dan apabila nilai *r* hitung  $\leq r$  tabel (pada taraf  $\alpha$  5%) atau nilai sig.  $> 0,05$  maka dapat dikatakan item kuesioner tersebut tidak valid.

- Uji Reliabilitas

Setelah instrumen diuji validitasnya maka langkah selanjutnya adalah menguji reliabilitasnya. Reliabilitas merupakan tingkat kefungsian suatu alat ukur apabila alat tersebut dapat memberikan hasil yang sama dengan pengukuran yang berulang kali dengan syarat bahwa kondisi pengukuran tersebut tidak berubah (Sugiyono, 2012). Suatu pendekatan yang cukup populer untuk mengatasi persoalan ini adalah dengan menggunakan koefisien *alpha cronbach*. Nilai *alpha cronbach* berkisar antara 0 sampai 1. Tindakan pengukuran akan dikatakan reliabel jika nilai *aplha cronbach* pada masing-masing variabelnya mencapai atau lebih dari 0,6 (Widayat, 2004).

## B. Uji Asumsi Klasik

Dalam melakukan analisis data kuantitatif, seringkali peneliti menggunakan uji persyaratan analisis. Dalam pembahasan ini, akan dibahas tentang persyaratan uji analisis untuk regresi berganda yang biasa disebut dengan istilah uji asumsi klasik. Agar model regresi tidak bias atau agar model regresi BLUE (*Best Linear Unbiased Estimator*), maka perlu dilakukan uji asumsi klasik terlebih dahulu (Gujarati, 2006). Dalam uji persyaratan analisis atau uji asumsi klasik untuk regresi berganda dengan OLS (*Ordinary Least Square*), ada beberapa asumsi yang harus dipenuhi diantaranya adalah tidak ada multikolinieritas, tidak ada heterokedastisitas, dan berdistribusi normal (normalitas). Adapun penjelasan dan tujuannya dari masing-masing uji asumsi tersebut yaitu sebagai berikut:

- Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk menguji apakah dari model regresi ditemukan korelasi antar variabel bebas. Model yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel bebas (Ghozali, 2001). Jika variabel bebas saling berkorelasi, maka tidak orthogonal. Variabel orthogonal sendiri adalah variabel bebas yang nilai korelasi antar sesama variabel bebas sama dengan 0. Selain itu, dapat juga dilihat dari nilai *tolerance* atau *Variante Inflation Factor* (VIF). Nilai *tolerance* yang besarnya diatas 0,1 dan atau nilai VIF yang besarnya dibawah angka 10, menunjukkan bahwa tidak ada multikolinieritas pada variabel bebasnya (Priyatno, 2009).

- Uji Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas bertujuan untuk menganalisis apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain (Ghozali, 2001). Jika *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut homoskedastisitas. Dan sebaliknya, jika *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain berbeda disebut heteroskedastisitas.

Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas. Salah satu cara untuk mendeteksi ada tidaknya heterokedastisitas dalam sebuah data dapat dilakukan dengan melihat grafik scatterplot pada *output* SPSS. Ciri pada

grafik scatterplot yang ada pada *output* SPSS yaitu dengan menunjukkannya pola tertentu seperti titik-titik yang membentuk pola yang teratur seperti bergelombang atau menyebar kemudian menyempit, maka dapat disimpulkan bahwa telah terjadi heterokedastisitas. Dan sebaliknya, jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik yang menyebar berada diatas atau dibawah angka 0 pada sumbu Y didalam grafik scatterplot, maka indikasinya adalah tidak terjadi heterokedastisitas (Priyatno, 2009).

- Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi, variabel bebas, dan variabel terikatnya memiliki distribusi data normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah yang memiliki distribusi data normal atau mendekati normal (Ghozali, 2001). Untuk menguji apakah distibusi data tersebut normal atau tidak, dalam hal ini dapat dilihat dari grafik *normal probabilty plot* (P-P Plot) pada *output* SPSS yang membentuk suatu garis lurus diagonal dan *ploting* data yang akan dibandingkan dengan garis diagonalnya. Jika data tersebut menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonalnya pada grafik P-P Plot, maka hal tersebut menunjukkan pola distribusi normal. Dan apabila data jauh dari garis diagonal atau tidak mengikuti arah garis diagonalnya pada grafik P-P Plot, maka hal tersebut menunjukkan pola distribusi tidak normal (Santoso, 2001).

### C. Analisis Regresi Berganda

Alat analisis regresi berganda adalah suatu alat analisis yang digunakan untuk menganalisis pengaruh dari dua atau lebih variabel bebas terhadap satu variabel terikat. Adapun persamaan untuk analisis regresi berganda yaitu sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4$$

Dimana:

Y = Keputusan Pembelian

X<sub>4</sub> = Material fasade - GRC

X<sub>1</sub> = Elemen-elemen pendukung fasade

a = *Intercept* (Konstanta)

X<sub>2</sub> = Komposisi fasade

b<sub>1</sub> - b<sub>4</sub> = Koefisien regresi

X<sub>3</sub> = Bentuk

Alat analisis regresi berganda dapat digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh dari masing-masing variabel bebas yang ada terhadap variabel terikatnya melalui koefisien regresi yang dihasilkan. Variabel bebas dengan nilai koefisien regresi terbesar menunjukkan bahwa variabel bebas tersebut mempunyai pengaruh yang dominan terhadap variabel terikatnya.

#### D. Pengujian Hipotesis

- Uji  $t$  (Parsial)

Uji  $t$  digunakan untuk mengetahui apakah dari masing-masing variabel bebas secara individu memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat (Sugiyono, 2008). Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan antara nilai  $t$  hitung ( $t_h$ ) dengan  $t$  tabel ( $t_t$ ) pada  $\alpha = 0,05$  atau dengan nilai sig. Apabila dari hasil perhitungannya menunjukkan bahwa nilai  $t_h > t_t$  atau nilai sig.  $\leq 0,05$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, dan jika nilai  $t_h \leq t_t$  atau nilai sig.  $> 0,05$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak.

- Uji  $F$  (Simultan)

Uji  $F$  digunakan untuk mengetahui apakah dari semua variabel bebas secara simultan atau bersama-sama mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat (Sugiyono, 2008). Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan antara nilai  $F$  hitung ( $F_h$ ) dengan  $F$  tabel ( $F_t$ ) pada  $\alpha = 0,05$  atau dengan nilai sig. Apabila dari hasil perhitungannya menunjukkan bahwa nilai  $F_h > F_t$  atau nilai sig.  $\leq 0,05$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, dan jika nilai  $F_h \leq F_t$  atau nilai sig.  $> 0,05$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak.

#### Keterangan:

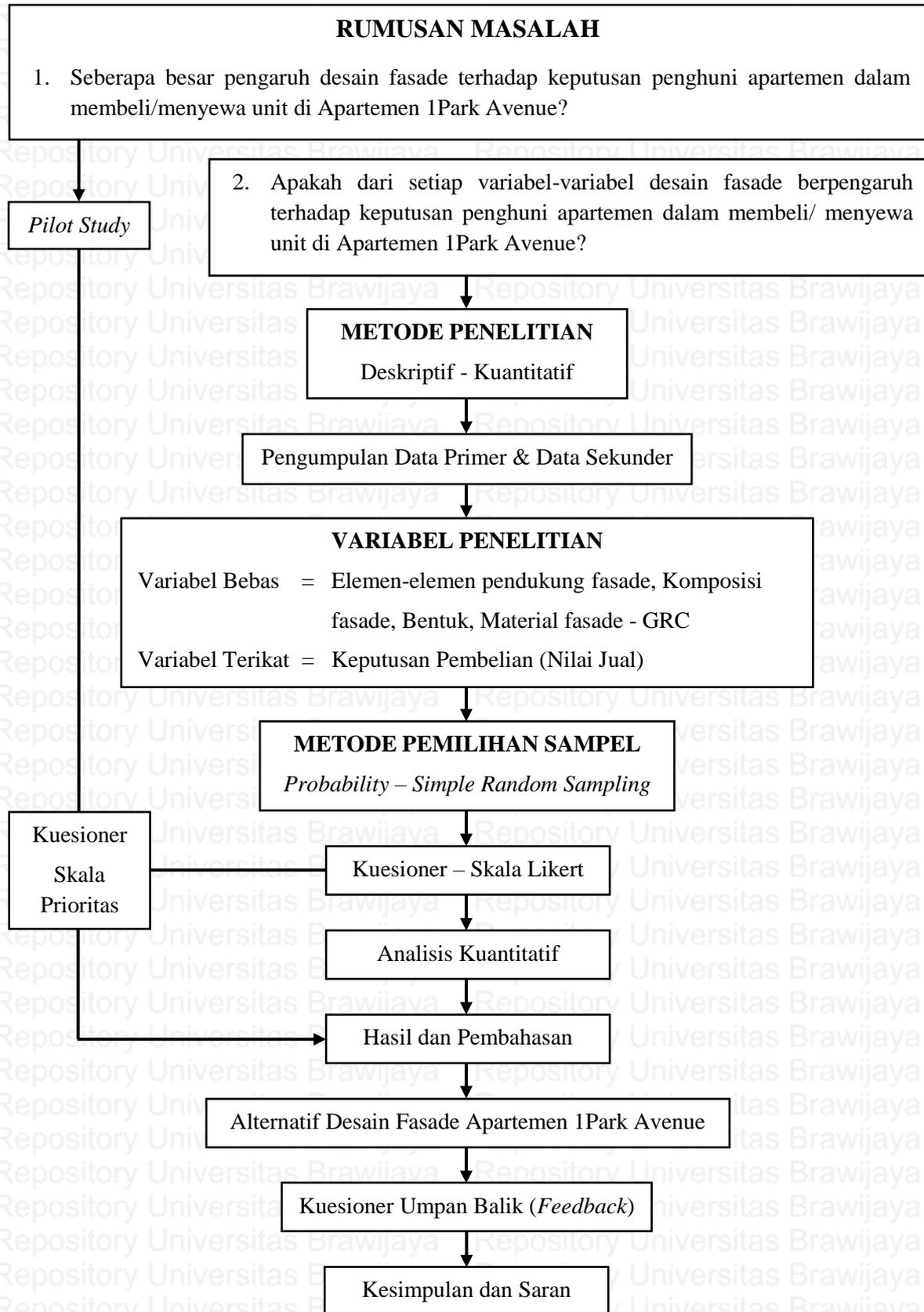
$H_0$  diterima = Tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel X terhadap Y

$H_a$  diterima = Terdapat pengaruh yang signifikan dari variabel X terhadap Y

### 3.8 Waktu Penelitian

Waktu penelitian yang digunakan untuk menyebarkan kuesioner dibagi menjadi 2 tahap yang sesuai dengan jumlah dari jenis kuesionernya. Untuk kuesioner data dilakukan penyebarannya kepada responden pada tanggal 14 Maret 2017. Selanjutnya untuk kuesioner umpan balik dilakukan penyebarannya kepada responden pada tanggal 30 April 2017.

### 3.9 Diagram Alur Penelitian



**Gambar 3.3** Diagram Alur Penelitian

Sumber: Data olahan pribadi, 2017



## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Deskripsi Objek Penelitian

##### 4.1.1 PT. Intiland Development Tbk

PT. Intiland Development Tbk adalah salah satu pengembang terkemuka di Indonesia yang pengalamannya sangat banyak dibidang properti yaitu selama lebih dari 40 tahun dan termasuk pemilik dari “Apartemen 1Park Avenue”. Terdaftar di Bursa Efek Indonesia sejak tahun 1991, Intiland dikenal sebagai penggagas tren dan inovator dalam industri properti Indonesia yang membuat nama besar dari perusahaan tersebut semakin dikenal oleh masyarakat luas maupun dari kompetitornya.

Tidak hanya membangun apartemen, PT. Intiland Development Tbk juga membangun kawasan permukiman seperti contohnya pada perumahan “Graha Famili” yang ada di Kota Surabaya yang sekarang menjadi salah satu kawasan permukiman paling prestisius, lalu kawasan industri, sarana olahraga, perhotelan, dan gedung perkantoran, seperti yang ada di Kota Surabaya dan Jakarta yang menjadi andalan mereka karena merupakan bangunan ikonik di Indonesia yaitu “Intiland Tower” yang dirancang oleh arsitek Paul Rudolph. Selain dari 2 menara Intiland tersebut, bangunan ikonik lainnya adalah “The Reggata”, yaitu apartemen mewah tepi laut yang ada di Pluit - Jakarta Utara yang dirancang oleh arsitek Tom Wright yang dimana arsitek tersebut merupakan arsitek dari bangunan “Burj Al Arab Jumeirah”, Dubai - UAE.

PT. Intiland Development Tbk selain mengembangkan sejumlah proyek prestisius untuk mencapai kesuksesannya, perusahaan ini juga pro-aktif dalam kontribusinya terhadap pembangunan industri serta komitmen sosial. Intiland adalah salah satu pendiri dari konsil bangunan hijau Indonesia (*Green Building Council Indonesia*), terlibat dalam konsorsium PT. Pembangunan Kota Tua Jakarta, dan salah satu donatur dari *Indonesia Health Fund* yang digalang oleh *Bill & Melinda Gates Foundation*. Selain itu, Intiland juga menjalankan “Intiland Teduh”, yaitu program perusahaan yang membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah yang layak.



# intiland

**Gambar 4.1** Logo PT. Intiland Development Tbk

Sumber: [intiland.com](http://intiland.com)

## A. Visi dan Misi

- Visi

Memberikan pengalaman kepada orang untuk tidak hanya sekedar hidup, akan tetapi memberikan pengalaman hidup dengan baik di seluruh Indonesia.

Hidup dengan baik adalah hidup bahagia yang dikelilingi oleh orang-orang tercinta dan teman-teman baik di rumah yang nyaman dan indah dengan lingkungan yang bersih serta dengan fasilitas yang bagus.

- Misi

PT. Intiland Development Tbk akan dikenal sebagai pengembang yang terbuka, dapat dipercaya, dan panutan dalam bidang properti yang berkomitmen untuk pertumbuhan dan profitabilitas yang berkelanjutan dan jangka panjang yang berhubungan dengan semua pemangku kepentingan.

## B. Nilai Perseroan / Perusahaan

Budaya Intiland adalah mengkomodir semangat dan etos kerja Intiland. Ada 5 nilai penting dalam budaya Intiland yaitu “TRICE” (*Trustworthy, Respect, Innovative, Caring dan Excellence*). TRICE merupakan intisari dari keunggulan kompetitif Intiland yang sudah terbentuk dari awal. Disini lah Intiland berbeda dengan para kompetitornya. Kegiatan dan keputusan yang diambil oleh perseroan dari dulu selalu didasari oleh prinsip TRICE. Dengan prinsip yang dipegang teguh oleh perseroan, maka perseroan mendapatkan rasa hormat dari para pemangku kepentingan secara berkesinambungan selama ini.

- *Trustworthy / Kepercayaan*

Pribadi yang memiliki integritas dan komitmen yang tinggi, bertanggung jawab, serta dapat diandalkan.

- Satunya kata dan perbuatan
- Menghindari dan menolak hal-hal yang dapat menyebabkan benturan
- Bertanggung jawab dan dapat diandalkan

- *Respect / Hormat*

Pribadi yang menghormati dan menghargai sesama dan lingkungan.

- Memperlakukan setiap orang secara hormat
- Mau mendengar dan menghargai pendapat orang lain
- Menempatkan diri sebagai bagian dari lingkungan dan masyarakat

- *Inovative / Inovatif*

Pribadi yang berwawasan terbuka yang berani melakukan terobosan dalam mengatasi masalah.

- Memiliki semangat untuk terus belajar dan berani melakukan hal-hal baru
- Berani mengambil keputusan dengan resiko yang terukur

- *Caring / Peduli*

Pribadi yang berempati, peduli, dan melayani dengan sepenuh hati.

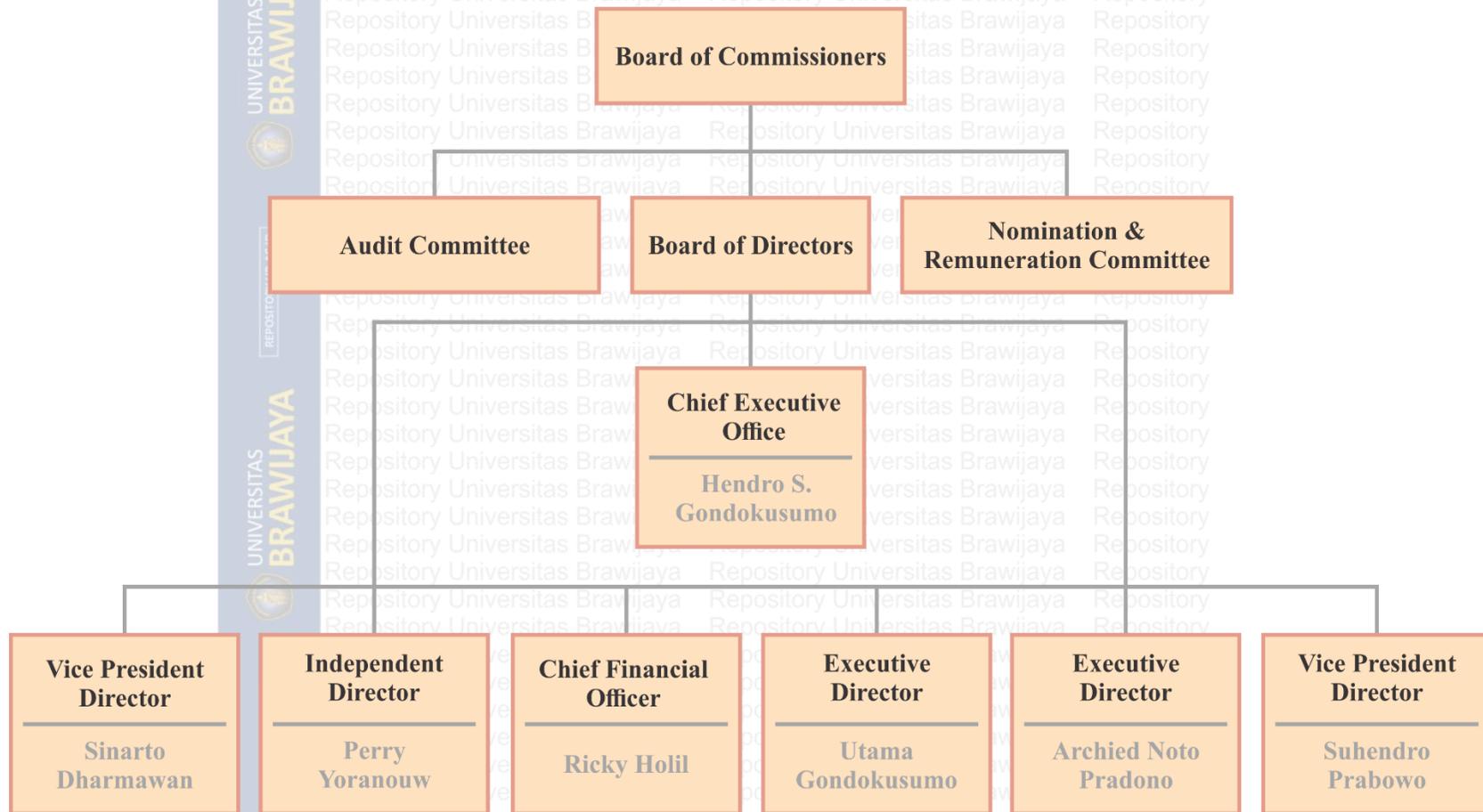
- Memberikan pelayanan dengan sepenuh hati
- Berinisiatif menawarkan bantuan tanpa pamrih
- Mengerti dan memahami perasaan orang lain

- *Excellence / Keunggulan*

Pribadi yang memberikan yang terbaik dan senantiasa berusaha menjadi yang lebih baik.

- Berusaha mencapai hasil yang melampaui target
- Secara konsisten melakukan perbaikan dan mencapai peningkatan hasil dalam pekerjaannya

### C. Struktur Organisasi



**Gambar 4.2** Struktur Organisasi PT. Intiland Development Tbk

Sumber: <http://intiland.com/en/about-us/management/organizational-structure>

### 4.1.2 Apartemen 1Park Avenue

Apartemen 1Park Avenue adalah apartemen yang dibangun oleh PT. Intiland Development Tbk yang dirancang oleh salah satu dari 10 perusahaan arsitektur Internasional di dunia yaitu Thomas Elliott dari PAI Design. Berlokasi di Jalan Kyai Moh. Syafii Hadzami, Kebayoran Lama - Jakarta Selatan dan dengan temperatur rata-rata kota sebesar 25° - 34°C, apartemen ini berdiri diatas lahan seluas ± 2,7 ha dengan memiliki total unit sebanyak 448 unit apartemen yang terdiri dari 5 tipe, mulai dari tipe 2 kamar tidur hingga tipe *Penthouse*. Selain itu, bangunan ini memiliki 4 tower yang terdiri dari 33 lapis lantai dengan total ketinggian 116,05 m.



**Gambar 4.3** Thomas Elliott *Architect*

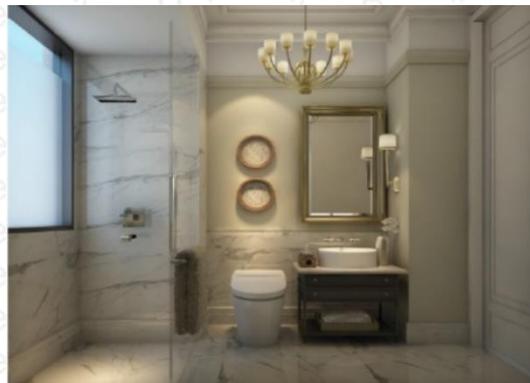
Sumber: [www.1park-avenue.com](http://www.1park-avenue.com)

Selain dari Thomas Elliott yang dipilih sebagai perancang atau arsitek dari bangunan apartemen ini, pihak developer juga memiliki konsultan fasadenya sendiri khusus untuk merancang pada tampilan luar bangunannya yaitu PT. Paul Adam Facades. Konsultan tersebut memiliki tugas untuk mengolah tampilan pada fasade bangunan ini mulai dari bentuknya, desain elemen-elemen pendukungnya, komposisi fasadenya, serta memilih teknologi material fasadenya yang akan digunakan kedalam bangunan, yang pada akhirnya tercipta lah semua dari hal tersebut pada bangunan Apartemen 1Park Avenue yang seperti sekarang ini.

Apartemen 1Park Avenue diresmikan pembangunannya oleh pihak developer diacara *Ground Breaking Ceremony 1Park Avenue* yang berlangsung pada tanggal 18 April 2013. Serah terima kepada konsumen dimulai pada tahun 2015 yang lalu dan apartemen ini diperkirakan akan menelan investasi sebesar 1 Triliun Rupiah. Diawal tahun 2017, apartemen ini tercatat sudah terjual kurang lebih 95% dari total seluruh unit yang mereka tawarkan dari keempat tower yang ada. Hal tersebut terlihat bahwa artinya minat konsumen dalam membeli unit di apartemen ini sangat lah tinggi.



2 + 1 BR  
( 146.5 sqm )

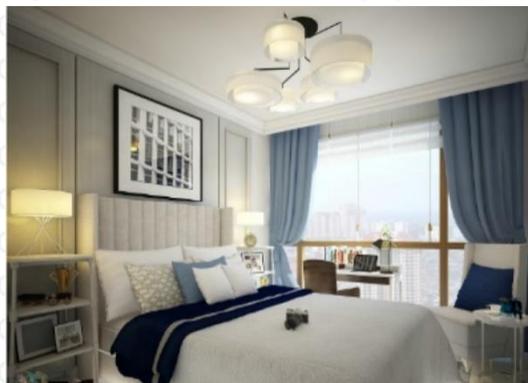


**Gambar 4.4** Unit Tipe 2 + 1 BR

Sumber: [http://www.hamilton1parkavenue.com/?page\\_id=36](http://www.hamilton1parkavenue.com/?page_id=36)



### 3 BR ( 177 sqm )



**Gambar 4.5** Unit Tipe 3 BR

Sumber: [http://www.hamilton1parkavenue.com/?page\\_id=41](http://www.hamilton1parkavenue.com/?page_id=41)

Apartemen 1Park Avenue adalah salah satu apartemen premium yang ada di Jakarta Selatan. Dengan harga unit apartemen yang paling murah saja, dibandrol dengan harga 3,4 Milyar. Akan tetapi dari hal tersebut tidak mengurungkan niat konsumen dalam membeli unit di Apartemen 1Park Avenue, dan terbukti bahwa di awal tahun 2017 unit apartemen yang ditawarkan sudah terjual kurang lebih 95% dari total keseluruhan unit. Bahkan unit yang belum terjual adalah unit yang ada di Tower Hamilton, karena tower ini dipasarkan pada tahap terakhir setelah 3 tower lainnya dipasarkan terlebih dahulu yaitu Tower King, Queen, dan Royal.

Apartemen ini dibangun dengan memunculkan banyak sekali keunggulan-keunggulan yang ada, diantaranya yang pertama adalah dari segi lokasinya. Lokasi apartemen ini berada di lokasi yang sangat strategis di Jakarta Selatan. Dekat dengan gedung perkantoran, pusat pendidikan, pusat perbelanjaan, kesehatan, hiburan, dan yang paling utama adalah dekat dengan pusat Kota Jakarta. Maka tak heran jika unit apartemen ini banyak yang sudah terjual meskipun harga yang ditawarkan sangat lah tinggi yaitu mencapai milyaran rupiah. Akan tetapi, jika harga yang diberikan dirasa sebanding dengan apa yang didapat, hal itu tidak menjadi masalah, seperti halnya yang terjadi ketika konsumen membeli atau tinggal di Apartemen 1Park Avenue.



**Gambar 4.6** Lokasi Apartemen 1Park Avenue Skala Kota

Sumber: <https://maps.google.com/>

Selain lokasi, hal yang tidak kalah menariknya dari bangunan Apartemen 1Park Avenue adalah konsep “*Water Living*”, yaitu konsep hunian vertikal yang asri yang terinspirasi oleh nuansa resort dan air, sehingga menciptakan suasana yang damai, tenang, dan nyaman dengan sebagian besar area dikelilingi oleh kolam air dengan

sentuhan Laguna. Terlebih lagi karena memang unsur air merupakan salah satu bagian besar dari konsep developer dalam membangun apartemen ini yang salah satunya untuk meningkatkan nilai tambah pada lansekapnya dan untuk membuat apartemen ini menonjol dari yang lain. Hal ini dapat menjadi salah satu kolam air terbesar yang pernah dibangun untuk kondominium di Indonesia. Tidak hanya memberikan latar belakang yang menarik untuk menghibur serta menambah nilai estetika pada lansekap, unsur air juga dapat meningkatkan nilai properti sehingga dapat meningkatkan nilai investasi pada unit apartemen yang konsumen beli untuk dapat terus bersaing.



**Gambar 4.7** Konsep *Water Living* Apartemen 1Park Avenue

Sumber: [www.1park-avenue.com](http://www.1park-avenue.com)

Dan selanjutnya adalah dari tampilan fasade pada Apartemen 1Park Avenue yang sangat menarik, yaitu dengan menggunakan material GRC sebagai material fasadanya.

Tampilan fasade dari Apartemen 1Park Avenue dengan menggunakan material GRC yang dipilih oleh PT. Paul Adam Facades selaku konsultan fasade telah memiliki keunggulan dibanding dengan bangunan-bangunan yang lain. Karena material GRC ini merupakan material komposit terbaru yang belum banyak digunakan pada fasade dari kebanyakan bangunan di Indonesia. Terlebih lagi manfaat dan keunggulan dari material GRC ini sangat banyak yang diantaranya adalah dapat dibentuk sesuai dengan keinginan perancangan meskipun itu sangat sulit dan detail sekalipun, ringan namun tetap kuat, ramah lingkungan, tahan api, dan masih banyak lagi.

## 4.2 Deskripsi Identitas Responden

Dari jumlah sampel yang sudah ditentukan sebelumnya yaitu 147 responden, namun jumlah kuesioner yang disebarakan kepada responden berjumlah 155 lembar, hal ini guna untuk mengetahui mana yang layak dari 155 responden tersebut yang masuk kedalam kriteria yang cocok untuk dijadikan bahan dalam pengolahan datanya.

Berdasarkan hasil dari seleksi penyebaran kuesioner kepada responden yang merupakan penghuni Apartemen 1Park Avenue, diperoleh gambaran umum mengenai identitas responden yang diklasifikasikan berdasarkan jenis kelamin, suku bangsa, usia, pekerjaan, penghasilan, dan pendidikan. Adapun penjelesan dari masing-masing karakteristik responden berdasarkan klasifikasinya yaitu sebagai berikut:

### 4.2.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Karakteristik responden yang merupakan penghuni Apartemen 1Park Avenue berdasarkan dari jenis kelaminnya dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.1** Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Jenis Kelamin	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
Laki-Laki	106	72%
Perempuan	41	28%
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>100%</b>

Sumber: Data hasil kuesioner, 2017

Berdasarkan data dari tabel diatas, mayoritas responden dengan jenis kelamin laki-laki adalah sebesar 72%, sedangkan responden perempuan hanya sebesar 28%. Dengan demikian, responden dengan jenis kelamin laki-laki merupakan kelompok yang dominan yang dijadikan sampel dalam penelitian ini. Hal ini dapat terlihat karena saat peneliti membagikan kuesionernya pada waktu dipagi hari hingga disore hari, responden yang banyak terlihat adalah laki-laki. Karena laki-laki lebih banyak menjalankan aktivitas kesehariannya diluar unit apartemen mereka seperti bekerja, berolahraga, berkumpul, ataupun baru pulang kerja pada saat itu dibanding dengan responden perempuan yang rata-rata hanya menjadi ibu rumah tangga saja yang lebih banyak menghabiskan waktunya didalam unit Apartemen yang mereka tinggali

meskipun sesekali mereka terlihat sedang menjalankan aktivitasnya seperti berolahraga, berkumpul, atau bersantai.

#### 4.2.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Suku Bangsa

Karakteristik responden yang dilihat berdasarkan dari suku bangsanya dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.2** Karakteristik Responden Berdasarkan Suku Bangsa

Suku Bangsa	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
Jawa	82	56%
Sunda	40	27%
Betawi	7	5%
Melayu	18	12%
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>100%</b>

Sumber: Data hasil kuesioner, 2017

Berdasarkan data dari tabel diatas, dapat diketahui bahwa mayoritas penghuni Apartemen 1Park Avenue yaitu berasal dari suku Jawa yang mencapai hingga 56%, selanjutnya diposisi kedua adalah suku Sunda yaitu sebesar 27%, lalu suku Melayu 12%, dan terakhir adalah suku asli Jakarta yaitu suku Betawi yang menjadi minoritas dengan hanya memiliki 7 responden atau sebesar 5% saja dari total keseluruhan responden. Hal ini disebabkan karena hunian apartemen rata-rata ditinggali oleh orang-orang atau masyarakat pendatang yang membutuhkan tempat tinggal yang mudah dan fleksibel. Selain itu karena suku Betawi juga merupakan suku asli yang berasal dari Jakarta yang rata-rata masyarakatnya sudah memiliki rumah tinggal sendiri didaerah Kota Jakarta.

Dengan mayoritas penghuni Apartemen 1Park Avenue yang berasal suku Jawa, hal ini disebabkan karena suku tersebut adalah suku yang paling banyak tersebar di kota-kota diseluruh Pulau Jawa. Dari mulai mereka bekerja, tinggal, dan hingga menetap disuatu daerah tertentu di Pulau Jawa dibanding dengan mereka yang berasal dari suku Sunda yang rata-rata mereka masih tinggal didaerah Jawa Barat dan suku Melayu yang rata-rata mereka masih tinggal didaerah Pulau Sumatera.

### 4.2.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Usia

Karakteristik responden yang dilihat berdasarkan usianya dari 147 responden yang telah diseleksi dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.3** Karakteristik Responden Berdasarkan Usia

Usia (Tahun)	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
< 26	9	6%
26 – 35	47	32%
36 – 50	76	52%
> 50	15	10%
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>100%</b>

Sumber: Data hasil kuesioner, 2017

Berdasarkan data dari tabel diatas, dapat diketahui bahwa mayoritas penghuni Apartemen 1Park Avenue rata-rata berusia 36 hingga 45 tahun yang mencapai hingga 52%, selanjutnya diposisi kedua rata-rata berusia 26 hingga 35 sebesar 32%, lalu diposisi ketiga berusia 45 tahun keatas sebesar 10%, dan terakhir adalah responden yang berusia dibawah 26 tahun yaitu sebesar 6%.

Hal ini dapat terlihat bahwa, penghuni Apartemen 1Park Avenue mayoritas merupakan orang yang berada didalam usia yang masih aktif untuk bekerja yang dimana lokasi apartemen ini memang masih terbilang dekat dengan daerah perkantoran di Kota Jakarta seperti didaerah Sudirman, Senayan, Pondok Indah, dll. Sedangkan untuk kategori minoritas yang berusia 50 tahun keatas, mereka merupakan orang yang sudah jarang pergi ke kantor atau ke perusahaan mereka dan bahkan sudah ada yang tidak bekerja lagi. Dan untuk yang berusia 26 tahun kebawah, mereka rata-rata masih seorang pelajar/mahasiswa, akan tetapi sisanya adalah mereka yang sudah memiliki pekerjaan namun masih tinggal bersama orang tuanya di Apartemen tersebut.

#### 4.2.4 Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan

Karakteristik responden yang dilihat berdasarkan dari jenis pekerjaannya dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.4** Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan

Pekerjaan	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
Pelajar/Mahasiswa	6	4%
Wiraswasta	87	59%
Pegawai Negeri Sipil	4	3%
Pegawai Swasta	27	18%
Ibu Rumah Tangga	23	16%
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>100%</b>

Sumber: Data hasil kuesioner, 2017

Berdasarkan data dari tabel diatas, dapat diketahui bahwa mayoritas penghuni Apartemen 1Park Avenue adalah seorang wiraswastawan yang tingkat persentasenya mencapai hingga 59% dari total keseluruhan responden, kemudian diposisi kedua terbesar adalah pegawai swasta yaitu sebesar 18% yang beda tipis persentasenya dengan ibu rumah tangga yang sebesar 16%, lalu diposisi keempat adalah pelajar/mahasiswa sebesar 4%, dan kemudian diposisi terakhir adalah penghuni yang bekerja sebagai pegawai negeri sipil (PNS) yang hanya sebesar 3% dari total keseluruhan responden.

Melonjaknya tingkat persentase pada seseorang yang bekerja sebagai wiraswastawan ataupun pegawai swasta, hal ini disebabkan karena di Jakarta Selatan banyak sekali terdapatnya perusahaan-perusahaan swasta yang ada seperti di daerah Sudirman, Senayan, Pondok Indah, T.B. Simatupang, dan masih banyak lagi kantor-kantor dari perusahaan swasta yang tersebar luas di Jakarta Selatan. Selain itu, masih adanya kemungkinan bahwa responden tersebut bekerja atau mempunyai perusahaan yang berada diluar Jakarta Selatan yang membuat tingkat persentase yang berhubungan dengan perusahaan swasta menjadi semakin tinggi.

#### 4.2.5 Karakteristik Responden Berdasarkan Penghasilan

Karakteristik responden yang dilihat berdasarkan dari jumlah penghasilannya dalam sebulan dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.5** Karakteristik Responden Berdasarkan Penghasilan

Penghasilan (Perbulan)	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
< 5 Juta	4	3%
5 – 10 Juta	26	18%
10 – 20 Juta	30	20%
20 – 30 Juta	48	33%
> 30 Juta	39	26%
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>100%</b>

Sumber: Data hasil kuesioner, 2017

Berdasarkan data dari tabel diatas, dapat diketahui bahwa penghuni apartemen yang berpenghasilan 20 – 30 juta dalam sebulan adalah kategori yang paling tinggi tingkat persentasenya dari seluruh jumlah responden yaitu mencapai 33%. Lalu responden yang paling rendah nilainya adalah mereka yang berpenghasilan kurang dari 5 juta dalam sebulannya yaitu hanya sebesar 3% saja yang seluruhnya masih seorang pelajar/mahasiswa.

Dalam kategori yang berpenghasilan 5 – 10 juta, rata-rata mereka adalah ibu rumah tangga yang meskipun tidak bekerja mereka mendapatkan uang rutin bulanan dari suaminya untuk kebutuhan kesehariannya ataupun kebutuhan keluarganya. Sedangkan untuk kategori yang berpenghasilan 20 – 30 juta dan lebih dari 30 juta dalam sebulan, mereka adalah wiraswastawan yang memiliki perusahaan swasta. Selain itu jika dilihat dari konsep bangunan Apartemen 1Park Avenue, bangunan ini memang merupakan salah satu apartemen kelas premium atau *high-end* di Jakarta Selatan. Terlihat dari harga unit yang ditawarkan pun sangat tinggi yaitu hingga mencapai milyaran rupiah. Maka tak heran, jika mayoritas penghuni Apartemen 1Park Avenue ini adalah orang yang berpenghasilan tinggi disetiap bulannya karena memang unit yang ditawarkan oleh pihak developer sangat tinggi.

#### 4.2.6 Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan

Karakteristik responden yang dilihat berdasarkan dari pendidikan terakhirnya dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.6** Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan

Pendidikan	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
SD	-	-
SMP	-	-
SMU/SMK	6	4%
Sarjana	102	69%
S2	35	24%
S3	4	3%
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>100%</b>

Sumber: Data hasil kuesioner, 2017

Berdasarkan data dari tabel diatas, dapat diketahui bahwa penghuni apartemen yang berpendidikan terakhir sarjana adalah kategori pendidikan yang paling tinggi dan sangat jauh perbandingannya dibanding dengan kategori-kategori lainnya yang hingga mencapai 102 responden dari total keseluruhan 147 responden dan menyentuh angka 69% pada tingkat persentasenya. Hal ini dinilai sangat berbeda jauh jika dibandingkan dengan kategori pendidikan SMU/SMK yang tingkat persentasenya hanya sebesar 4% dan pendidikan S3 yang hanya sebesar 3%. Lalu selanjutnya, meskipun berada diposisi kedua, kategori pendidikan S2 hanya mencapai 24% pada tingkat persentasenya yang jika dibandingkan dengan kategori pendidikan sarjana yang hingga mencapai 69%, hal tersebut masih dapat terbilang sangat jauh pada perbandingan tingkat persentasenya.

Rata-rata dari kategori pendidikan sarjana, adalah mereka yang bekerja sebagai wiraswastawan, lalu rata-rata untuk pendidikan S2 adalah mereka yang bekerja sebagai pegawai disebuah perusahaan milik swasta, dan untuk kategori pendidikan SMU/SMK adalah mereka yang masih berstatus sebagai seorang pelajar/mahasiswa.

### 4.3 Distribusi Variabel Penelitian

Penelitian ini membahas tentang pengaruh variabel desain fasade yang terdiri dari elemen-elemen pendukung fasade, komposisi fasade, bentuk, dan material fasade – GRC terhadap nilai jual atau keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue, Jakarta Selatan. Sebelum dilakukannya analisis dan pembahasan dari hasil penelitian, terlebih dahulu akan disajikan tabel yang menjelaskan tentang frekuensi dari masing-masing variabel yang diteliti. Adapun kriteria skor yang sudah ditetapkan berdasarkan skala Likert yaitu untuk nilai rata-rata pada angka 1 - < 2 dapat diartikan sangat negatif, 2 - < 3 diartikan negatif, 3 diartikan netral, > 3 - 4 diartikan positif, dan > 4 - 5 diartikan sangat positif, seperti yang dijelaskan pada tabel dibawah ini yaitu sebagai berikut:

#### 4.3.1 Distribusi Frekuensi Elemen-Elemen Pendukung Fasade ( $X_1$ )

Jawaban responden (penghuni apartemen) yang berkaitan dengan pertanyaan/ pernyataan dari variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ) dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.7** Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Atas Variabel  $X_1$

Elemen-Elemen Pendukung Fasade ( $X_1$ )													
Item	Skor Jawaban												Rata-Rata
	1		2		3		4		5		Total		
	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	F	%	
Ketinggian pintu balkon 2.60 m atau sama dengan tinggi dinding ( $X_{1.1}$ )	1	0,7	0	0,0	13	8,8	105	71,4	28	19	147	100	4,08
Lebar bidang pintu pada balkon mencapai lebar dari balkon itu sendiri ( $X_{1.2}$ )	0	0,0	0	0,0	10	6,8	98	66,7	39	26,5	147	100	4,20
Pintu balkon menggunakan material full kaca ( $X_{1.3}$ )	0	0,0	4	2,7	19	12,9	87	59,2	37	25,2	147	100	4,07
Ketinggian jendela 2.60 m atau sama dengan tinggi dinding ( $X_{1.4}$ )	0	0,0	0	0,0	31	21,1	75	51,0	41	27,9	147	100	4,07
Jendela mempunyai dimensi lebar yang penuh pada bidang disalah satu sisi ruangan ( $X_{1.5}$ )	0	0,0	2	1,4	15	10,2	61	41,5	69	46,9	147	100	4,34

Jendela menggunakan kaca <i>laminated</i> agar kuat dan aman untuk anak-anak ketika bermain didekat jendela (X <sub>1.6</sub> )	0	0,0	0	0,0	31	21,1	87	59,2	29	19,7	147	100	3,99
Bingkai jendela memakai <i>aluminium flashing</i> agar tidak bocor saat hujan (X <sub>1.7</sub> )	0	0,0	1	0,7	13	8,8	83	56,5	50	34	147	100	4,24
Dinding terluar menggunakan dinding <i>full kaca</i> (X <sub>1.8</sub> )	0	0,0	1	0,7	17	11,6	78	53,1	51	34,7	147	100	4,22
Dengan penerapan dinding terluar menggunakan <i>full kaca</i> , apakah anda merasa nyaman? (X <sub>1.9</sub> )	0	0,0	1	0,7	39	26,5	63	42,9	44	29,9	147	100	4,02
Dengan penerapan dinding terluar menggunakan <i>full kaca</i> , anda mendapatkan <i>view</i> keluar bangunan secara maksimal (X <sub>1.10</sub> )	0	0,0	4	2,7	33	22,4	89	60,5	21	14,3	147	100	3,86
Dinding kaca menggunakan kaca film sebagai penghalang datangnya sinar matahari secara langsung kedalam ruangan (X <sub>1.11</sub> )	0	0,0	1	0,7	46	31,3	78	53,1	22	15	147	100	3,82
Tampilan bangunan dapat terlihat menarik dengan hanya menggunakan atap yang datar (X <sub>1.12</sub> )	0	0,0	1	0,7	7	4,8	56	38,1	83	56,5	147	100	4,50
<b>Rata-Rata Variabel</b>													<b>4,12</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil dari tabel diatas, untuk item yang memperoleh nilai rata-rata tertinggi adalah item X<sub>1.12</sub> yaitu sebesar 4,50 yang memuat pernyataan tentang “tampilan luar pada bangunan Apartemen 1Park Avenue terlihat menarik meskipun dengan desain atap yang datar”. Hasilnya adalah 139 responden atau 94,6% menyatakan positif atas pernyataan tersebut, dengan rincian hasil yaitu 83 responden atau 56,5% menyatakan sangat setuju dan 56 responden atau 38,1% menyatakan setuju. Lalu untuk item yang memperoleh nilai rata-rata terendah adalah item X<sub>1.11</sub> yang memuat pernyataan tentang “penggunaan kaca film sebagai penghalang datangnya sinar matahari secara langsung kedalam ruangan”. Hasilnya adalah 100 responden atau 68,1% menyatakan positif atas pernyataan tersebut, lalu 46 responden

atau 31,3% menyatakan netral, dan 1 responden menyatakan negatif atas pernyataan tersebut. Akan tetapi bila ditinjau dari nilai rata-rata pada item  $X_{1.11}$  yang menghasilkan angka 3,82 atau mendekati 4 (baik), nilai rata-rata tersebut sudah dinilai positif bagi item tersebut karena sudah melebihi angka 3 yaitu netral.



**Gambar 4.8** Desain Atap Datar Apartemen 1Park Avenue

Sumber: Dokumen pribadi, 2017



**Gambar 4.9** Penggunaan Kaca Film Pada Bukaan

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

Dari 12 item yang ada pada variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ) menunjukkan bahwa nilai rata-rata yang diperoleh adalah sebesar 4,12 (sangat setuju/sangat baik). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ) telah memberikan pengaruh yang sangat positif bagi keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue jika dilihat dari nilai rata-rata atau dari mayoritas jawaban responden atas variabel  $X_1$ .

### 4.3.2 Distribusi Frekuensi Komposisi Fasade ( $X_2$ )

Jawaban responden (penghuni apartemen) yang berkaitan dengan pertanyaan/ pernyataan dari variabel komposisi fasade ( $X_2$ ) dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.8** Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Atas Variabel  $X_2$

Item	Komposisi Fasade ( $X_2$ )												Rata-Rata
	Skor Jawaban												
	1		2		3		4		5		Total		
f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	F	%		
Geometri pada fasade bangunan tercipta oleh desain jendela dengan segmen-segmen dari dinding fasade yang membentuk segi empat yang terbagi disetiap lantainya ( $X_{2.1}$ )	1	0,7	3	2	31	21,1	81	55,1	31	21,1	147	100	3,94
Desain fasade memiliki keseimbangan geometri yang baik terhadap tampilan bangunan yang dilihat dari tampak depan-belakang dengan tampak samping bangunannya ( $X_{2.2}$ )	0	0,0	10	6,8	40	27,2	59	40,1	38	25,9	147	100	3,85
Perpaduan antara warna perak pada dinding fasade dengan warna gelap pada jendela dan dinding <i>lift</i> terlihat baik dan dominan diantara bangunan-bangunan lain disekitarnya ( $X_{2.3}$ )	0	0,0	10	6,8	37	25,2	68	46,3	32	21,8	147	100	3,83
Pada malam hari, apakah perpaduan antara warna pada fasade dengan cahaya buatan bangunan masih dapat terlihat jelas jika dilihat dari luar ataupun dari kejauhan? ( $X_{2.4}$ )	0	0,0	7	4,8	44	29,9	67	45,6	29	19,7	147	100	3,80

Penerapan jendela pada bangunan dengan skala yang cukup besar yang berulang disetiap lantainya terlihat dinamis pada fasade apartemennya (X <sub>2.5</sub> )	0	0,0	19	12,9	24	16,3	69	46,9	35	23,8	147	100	3,82
Perbandingan antara penerapan dinding masif dengan dinding kaca (jendela) pada fasade apartemen telah menciptakan bentuk geometri yang terlihat baik dan menarik terhadap tampilan bangunan secara keseluruhan (X <sub>2.6</sub> )	0	0,0	16	10,9	30	20,4	69	46,9	32	21,8	147	100	3,80
Dari desain jendela dan pintu balkon yang dimensinya cukup besar hingga ketinggiannya mencapai plafon, apakah menurut anda baik jika dirasakan dari dalam ruangan? (X <sub>2.7</sub> )	0	0,0	3	2	46	31,3	66	44,9	32	21,8	147	100	3,86
<b>Rata-Rata Variabel</b>													<b>3,84</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil dari tabel diatas, untuk item yang memperoleh nilai rata-rata tertinggi adalah item X<sub>2.1</sub> yaitu sebesar 3,94 yang memuat pernyataan tentang “pola geometri pada fasade yang tercipta oleh desain jendela dengan segmen-segmen dari dinding fasade yang membentuk segi empat yang terbagi disetiap lantainya”. Hasilnya adalah 112 responden atau 76,2% memberikan jawaban positif atas pernyataan tersebut, dengan rincian hasil yaitu 31 responden atau 21,1% menyatakan sangat baik dan 81 responden atau 55,1% menyatakan baik. Lalu untuk item yang memperoleh nilai rata-rata terendah adalah item X<sub>2.6</sub> yang memuat pernyataan tentang “perbandingan antara penerapan dinding masif dengan dinding kaca (jendela) pada fasade apartemen ini telah menciptakan bentuk geometri pada fasade yang terlihat baik dan menarik”. Hasilnya adalah 101 responden atau 68,7% menyatakan positif atas pernyataan tersebut, lalu 30 responden atau 20,4% menyatakan netral, dan 16 responden atau 10,9% menyatakan negatif atas pernyataan tersebut. Akan tetapi bila ditinjau dari nilai rata-rata pada item X<sub>2.6</sub> yang menghasilkan angka 3,80 atau mendekati 4 (setuju), nilai rata-rata tersebut sudah dinilai positif bagi item tersebut karena sudah melebihi angka 3 yaitu netral.



**Gambar 4.10** Geometri Pada Fasade Yang Membentuk Segi Empat

Sumber: Dokumen pribadi, 2017



**Gambar 4.11** Perbandingan Dinding Masif Dengan Dinding Kaca

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

Dari 7 item yang ada pada variabel komposisi fasade ( $X_2$ ) menunjukkan bahwa nilai rata-rata yang diperoleh adalah sebesar 3,84 (setuju/baik). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel komposisi fasade ( $X_2$ ) telah memberikan pengaruh yang positif bagi keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue jika dilihat dari nilai rata-rata atau dari mayoritas jawaban responden atas variabel  $X_2$ .

### 4.3.3 Distribusi Frekuensi Bentuk ( $X_3$ )

Jawaban responden (penghuni apartemen) yang berkaitan dengan pertanyaan/pernyataan dari variabel bentuk ( $X_3$ ) dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.9** Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Atas Variabel X<sub>3</sub>

Item	Bentuk (X <sub>3</sub> )												Rata-Rata
	Skor Jawaban												
	1		2		3		4		5		Total		
f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	F	%		
Wujud dari fasade bangunan ini mudah dikenali sebagai fungsi hunian apartemen (X <sub>3,1</sub> )	0	0,0	18	12,2	44	29,9	72	49	13	8,8	147	100	3,54
Desain fasade pada apartemen ini mengikuti bentuk denah bangunan yang akhirnya dapat terlihat saling menyatu, kuat, padat, dan kokoh (X <sub>3,2</sub> )	0	0,0	9	6,1	23	15,6	82	55,8	33	22,4	147	100	3,95
Menurut anda apakah penggunaan warna dari fasade apartemen ini terlihat menarik? (X <sub>3,3</sub> )	0	0,0	16	10,9	35	23,8	59	40,1	37	25,2	147	100	3,80
Penggunaan warna dari fasade apartemen ini membuat terasa damai dan ringan dimata (X <sub>3,4</sub> )	2	1,4	6	4,1	17	11,6	87	59,2	35	23,8	147	100	4,00
Permukaan fasade apartemen ini terlihat lembut dan halus (X <sub>3,5</sub> )	0	0,0	9	6,1	27	18,4	69	46,9	42	28,6	147	100	3,98
<i>Finishing</i> pada fasade menggunakan cat <i>poly urethane</i> yang membuat permukaan fasade menjadi mengkilat ( <i>gloss</i> ) dan terlihat seperti metal (X <sub>3,6</sub> )	0	0,0	0	0,0	25	17	78	53,1	44	29,9	147	100	4,13
Tampilan muka/fasade bangunan menghadap ke jalan utama yang memudahkan untuk mengenali bangunan (X <sub>3,7</sub> )	0	0,0	4	2,7	20	13,6	79	53,7	44	29,9	147	100	4,11
Orientasi fasade dan bangunan menghadap kearah utara dan selatan yang membuat sinar matahari tidak langsung masuk kedalam ruangan (X <sub>3,8</sub> )	0	0,0	3	2	36	24,5	70	47,6	38	25,9	147	100	3,97

Wujud dari bentuk dan tampilan fasade bangunan mudah dikenali dari seluruh arah meskipun dari jarak yang jauh ( $X_{3,9}$ )	2	1,4	3	2	23	15,6	58	39,5	61	41,5	147	100	4,18
<b>Rata-Rata Variabel</b>													<b>3,96</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil dari tabel diatas, untuk item yang memperoleh nilai rata-rata tertinggi adalah item  $X_{3,9}$  yaitu sebesar 4,18 yang memuat pernyataan tentang “wujud dari bentuk dan tampilan fasade pada bangunan Apartemen 1Park Avenue mudah dikenali dari seluruh arah meskipun dari jarak yang jauh”. Hasilnya adalah 119 responden atau 81% memberikan jawaban positif atas pernyataan tersebut, dengan rincian hasil yaitu 61 responden atau 41,5% menyatakan sangat setuju dan 58 responden atau 39,5% menyatakan setuju. Lalu untuk item yang memperoleh nilai rata-rata terendah adalah item  $X_{3,1}$  yang memuat pernyataan tentang “wujud dari fasade bangunan Apartemen 1Park Avenue mudah dikenali sebagai fungsi hunian apartemen”. Hasilnya adalah 85 responden atau 57,8% menyatakan positif atas pernyataan tersebut, lalu 44 responden atau 29,9% menyatakan netral, dan 18 responden atau 12,2% menyatakan negatif atas pernyataan tersebut. Akan tetapi bila ditinjau dari nilai rata-rata pada item  $X_{3,1}$  yang menghasilkan angka 3,54, nilai rata-rata tersebut sudah dinilai positif bagi item tersebut karena sudah melebihi angka 3 yaitu netral.



**Gambar 4.12** Wujud Apartemen 1Park Avenue Dari Kejauhan

Sumber: Dokumen pribadi, 2017



**Gambar 4.13** Wujud Apartemen 1Park Avenue Sebagai Fungsi Hunian

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

Dari 9 item yang ada pada variabel bentuk ( $X_3$ ) menunjukkan bahwa nilai rata-rata yang diperoleh adalah sebesar 3,96 yang jika dibulatkan menjadi 4 (setuju/baik). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel bentuk ( $X_3$ ) telah memberikan pengaruh yang positif bagi keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue jika dilihat dari nilai rata-rata atau dari mayoritas jawaban responden atas variabel  $X_3$ .

#### 4.3.4 Distribusi Frekuensi Material Fasade - GRC ( $X_4$ )

Jawaban responden (penghuni apartemen) yang berkaitan dengan pernyataan dari variabel material fasade - GRC ( $X_4$ ) dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.10** Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Atas Variabel  $X_4$

Item	Material Fasade - GRC ( $X_4$ )													Rata-Rata
	Skor Jawaban													
	1		2		3		4		5		Total			
f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	F	%			
Material GRC pada fasade Apartemen 1Park Avenue memberikan tampilan yang berkesan ringan dengan bentuk panel yang halus ( $X_{4.1}$ )	3	2	4	2,7	43	29,3	88	59,9	9	6,1	147	100	3,65	

Material GRC dapat dibentuk sesuai dengan keinginan termasuk pada desain fasade Apartemen 1Park Avenue pada dinding lift nya yang bergerigi (X <sub>4.2</sub> )	0	0,0	1	0,7	44	29,9	85	57,8	17	11,6	147	100	3,80
Fasade Apartemen 1Park Avenue tahan terhadap karat dan tahan terhadap erosi cuaca, meskipun disaat cuaca ekstrim (X <sub>4.3</sub> )	0	0,0	3	2	38	25,9	99	67,3	7	4,8	147	100	3,75
Material GRC dapat tahan terhadap api karena terbuat dari mineral dan mempunyai sifat konkrit yang tahan panas meskipun pada suhu yang mencapai hingga 140°C (X <sub>4.4</sub> )	0	0,0	8	5,4	58	39,5	74	50,3	7	4,8	147	100	3,54
Material GRC pada fasade apartemen ini dapat mengurangi energi yang terkandung dalam bangunan dan mengurangi dampak pencemaran terhadap lingkungan karena menggunakan bahan yang sudah terformulasi (X <sub>4.5</sub> )	0	0,0	9	6,1	33	22,4	88	59,9	17	11,6	147	100	3,77
Material GRC ramah pada kesehatan manusia karena tidak mengandung bahan asbes yang mengandung karbon (X <sub>4.6</sub> )	0	0,0	7	4,8	30	20,4	83	56,5	27	18,4	147	100	3,88
Meskipun GRC ini memiliki berat 80-95% lebih ringan dari beton padat, namun GRC memiliki sifat yang kuat dan terbukti kemampuannya untuk menahan beban gempa dan angin badai (X <sub>4.7</sub> )	1	0,7	4	2,7	28	19	81	55,1	33	22,4	147	100	3,96



Material GRC mudah dalam proses <i>maintenance</i> nya dan tidak membutuhkan perawatan khusus selama itu tidak terkena kondisi yang teramat ekstrim (X <sub>4.8</sub> )	0	0,0	3	2	30	20,4	78	53,1	36	24,5	147	100	4,00
Sambungan antar segmen-segmen GRC pada dinding fasade Apartemen 1Park Avenue menggunakan perekat type baru yaitu <i>MS Polymer</i> dengan keunggulan lebih, yaitu perekat yang terkena dampak cuaca seperti angin dan hujan tidak cepat membuat kotor dan kusam pada tampilan fasade bangunannya (X <sub>4.9</sub> )	3	2	1	0,7	29	19,7	81	55,1	33	22,4	147	100	3,95
<b>Rata-Rata Variabel</b>													<b>3,81</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil dari tabel diatas, untuk item yang memperoleh nilai rata-rata tertinggi adalah item X<sub>4.8</sub> yaitu sebesar 4,00 yang memuat pernyataan tentang “kemudahan proses *maintenance* material GRC pada fasade Apartemen 1Park Avenue”. Hasilnya adalah 114 responden atau 77,6% memberikan jawaban positif atas pernyataan tersebut, dengan rincian hasil yaitu 36 responden atau 24,5% menyatakan sangat baik dan 78 responden atau 53,1% menyatakan baik. Lalu untuk item yang memperoleh nilai rata-rata terendah adalah item X<sub>4.4</sub> yang memuat pernyataan tentang “kekuatan material GRC terhadap api”. Hasilnya adalah 81 responden atau 55,1% menyatakan positif atas pernyataan tersebut, lalu 58 responden atau 39,5% menyatakan netral, dan 8 responden atau 5,4% menyatakan negatif atas pernyataan tersebut. Akan tetapi bila ditinjau dari nilai rata-rata pada item X<sub>4.4</sub> yang menghasilkan angka 3,54, nilai rata-rata tersebut sudah dinilai positif bagi item tersebut karena sudah melebihi angka 3 yaitu netral.

Dari 9 item yang ada pada variabel material fasade - GRC (X<sub>4</sub>) menunjukkan bahwa nilai rata-rata yang diperoleh adalah sebesar 3,81 (setuju/baik). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel material fasade - GRC (X<sub>4</sub>) telah

memberikan pengaruh yang positif bagi keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue jika dilihat dari nilai rata-rata atau dari mayoritas jawaban responden atas variabel X<sub>4</sub>.

#### 4.3.5 Distribusi Frekuensi Keputusan Pembelian (Y)

Jawaban responden yang berkaitan dengan pertanyaan dari variabel keputusan pembelian (Y) dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.11** Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Atas Variabel Y

Item	Keputusan Pembelian (Y)												Rata-Rata
	Skor Jawaban												
	1		2		3		4		5		Total		
f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	F	%		
Dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue, apakah anda memang menginginkan/membutuhkan sebuah tempat tinggal? (Y <sub>1</sub> )	0	0,0	13	8,8	34	23,1	89	60,5	11	7,5	100	147	3,67
Apakah dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue anda sebelumnya telah mencari informasi terlebih dahulu mengenai apartemen ini dari berbagai media? (Y <sub>2</sub> )	1	0,7	3	2	41	27,9	76	51,7	26	17,7	100	147	3,84
Apakah dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue anda telah mengevaluasi/membandingkan apartemen ini dengan apartemen-apartemen lainnya? (Y <sub>3</sub> )	0	0,0	0	0,0	17	11,6	81	55,1	49	33,3	100	147	4,22

Setelah anda mengevaluasi dan akhirnya memutuskan untuk membeli/ menyewa unit di apartemen ini, apakah ada pengaruh dari faktor lain yang mendorong anda untuk semakin yakin dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park avenue? Seperti pengaruh dari rekomendasi keluarga atau kerabat terdekat dan sebagainya (Y <sub>4</sub> )	0	0,0	0	0,0	14	9,5	89	60,5	44	29,9	100	147	4,20
<b>Rata-Rata Variabel</b>													<b>3,98</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil dari tabel diatas, untuk item yang memperoleh nilai rata-rata tertinggi adalah item Y<sub>3</sub> yaitu sebesar 4,22 yang memuat pertanyaan tentang “evaluasi penghuni Apartemen 1Park Avenue terhadap apartemen-apatemen lainnya sebelum membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue”. Hasilnya adalah 130 responden atau 88,4% memberikan jawaban positif atas pertanyaan tersebut, dengan rincian hasil yaitu 49 responden atau 33,3% menyatakan sangat setuju dan 81 responden atau 55,1% menyatakan setuju. Lalu untuk item yang memperoleh nilai rata-rata terendah adalah item Y<sub>1</sub> yang memuat pertanyaan tentang “keinginan atau kebutuhan akan hunian dari penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue”. Hasilnya adalah 100 responden atau 68% menyatakan positif atas pertanyaan tersebut, lalu 34 responden atau 23,1% menyatakan netral, dan 13 responden atau 8,8% menyatakan negatif atas pertanyaan tersebut. Akan tetapi bila ditinjau dari nilai rata-rata pada item Y<sub>1</sub> yang menghasilkan angka 3,67, nilai rata-rata tersebut sudah dinilai positif bagi item tersebut karena sudah melebihi angka 3 yaitu netral.

Dari 4 item yang ada pada variabel keputusan pembelian (Y) menunjukkan bahwa nilai rata-rata yang diperoleh adalah sebesar 3,98 yang jika dibulatkan menjadi 4 (setuju). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue ini ternilai baik atau positif jika dilihat dari nilai rata-rata atau dari mayoritas jawaban responden atas variabel Y.

## 4.4 Pengujian Data Statistik

### 4.4.1 Hasil Uji Instrumen Penelitian

#### A. Hasil Uji Validitas

Hasil penelitian yang valid bila terdapat kesamaan antara data yang terkumpul dengan data yang sesungguhnya terjadi pada objek yang diteliti. Valid tidaknya suatu item instrumen dapat diketahui dengan membandingkan nilai  $r$  hitung hasil analisis (*pearson correlation*) dengan  $r$  tabel ( $n = 147$  didapatkan  $r$  tabel = 0,161). Apabila nilai  $r$  hitung lebih besar dari nilai  $r$  tabel, atau jika nilai signifikan (*sig.*) yang dihasilkan lebih kecil dari 0,05 (5%), maka dapat dinyatakan item tersebut valid dan apabila sebaliknya dinyatakan tidak valid.

**Tabel 4.12** Hasil Pengujian Validitas Variabel

Variabel	Item	$r$ hitung	$r$ tabel	Sig.	Keterangan
Elemen-Elemen Pendukung Fasade (X <sub>1</sub> )	X <sub>1.1</sub>	0,528	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.2</sub>	0,626	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.3</sub>	0,663	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.4</sub>	0,591	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.5</sub>	0,729	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.6</sub>	0,531	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.7</sub>	0,509	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.8</sub>	0,649	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.9</sub>	0,713	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.10</sub>	0,540	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.11</sub>	0,565	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.12</sub>	0,557	0,161	0,000	Valid
Komposisi Fasade (X <sub>2</sub> )	X <sub>1.1</sub>	0,752	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.2</sub>	0,903	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.3</sub>	0,872	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.4</sub>	0,898	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.5</sub>	0,908	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.6</sub>	0,861	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.7</sub>	0,840	0,161	0,000	Valid

Bentuk (X <sub>3</sub> )	X <sub>1.1</sub>	0,619	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.2</sub>	0,803	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.3</sub>	0,833	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.4</sub>	0,623	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.5</sub>	0,772	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.6</sub>	0,831	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.7</sub>	0,809	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.8</sub>	0,756	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.9</sub>	0,704	0,161	0,000	Valid
Material Fasade - GRC (X <sub>4</sub> )	X <sub>1.1</sub>	0,394	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.2</sub>	0,464	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.3</sub>	0,459	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.4</sub>	0,641	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.5</sub>	0,656	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.6</sub>	0,779	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.7</sub>	0,815	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.8</sub>	0,796	0,161	0,000	Valid
	X <sub>1.9</sub>	0,608	0,161	0,000	Valid
Keputusan Pembelian (Y)	Y <sub>1</sub>	0,394	0,161	0,000	Valid
	Y <sub>2</sub>	0,464	0,161	0,000	Valid
	Y <sub>3</sub>	0,459	0,161	0,000	Valid
	Y <sub>4</sub>	0,641	0,161	0,000	Valid

Sumber: Lampiran uji validitas, 2017

Berdasarkan hasil uji validitas seperti yang tercantum pada tabel diatas, dapat diketahui bahwa semua item mempunyai nilai r hitung (*person correlation*) yang lebih besar dari nilai r tabel, dan nilai sig. pada masing-masing item tersebut lebih kecil dari 0,05. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa semua item yang ada ternilai valid, sehingga dapat digunakan untuk mengukur variabel penelitian.

## B. Hasil Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas merupakan suatu alat ukur untuk menilai suatu kestabilan dan konsistensi responden dalam menjawab hal yang berkaitan dengan pertanyaan/ pernyataan yang dijadikan sebagai dimensi pada suatu variabel yang disusun

dalam bentuk kuesioner. Uji reliabilitas dalam penelitian ini menggunakan *alpha cronbach* yang memiliki ketentuan yaitu jika koefisien reliabilitas mencapai 0,6 atau lebih, maka dapat dinyatakan instrumen yang digunakan adalah reliabel.

**Tabel 4.13** Hasil Uji Reliabilitas

Variabel	<i>Alpha Cronbach</i>	Keterangan
X <sub>1</sub>	0,839	Reliabel
X <sub>2</sub>	0,942	Reliabel
X <sub>3</sub>	0,900	Reliabel
X <sub>4</sub>	0,809	Reliabel
Y	0,765	Reliabel

Sumber: Lampiran uji reliabilitas, 2017

Berdasarkan hasil uji reliabilitas seperti yang tercantum pada tabel diatas, dapat terlihat bahwa nilai *alpha cronbach* pada seluruh variabel dalam penelitian ini mempunyai nilai yang lebih besar dari 0,6 sehingga dapat diartikan instrumen penelitian ini bersifat reliabel.

#### 4.4.2 Hasil Uji Asumsi Klasik

Pengujian asumsi model regresi atau uji asumsi klasik pada data dalam penelitian ini meliputi uji asumsi multikolinieritas, asumsi heteroskedastisitas dan asumsi normalitas. Model yang baik adalah yang tidak terjadi multikolinieritas, tidak terjadi heterokedastisitas, akan tetapi dalam uji asumsi normalitas model tersebut harus dapat dikatakan berdistribusi normal. Adapun uraian perhitungan dari masing-masing uji asumsi model regresi yang sudah disebutkan yaitu sebagai berikut:

##### A. Pengujian Asumsi Multikolinieritas

Untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolinieritas dalam model regresi dapat dilihat dari nilai VIF. Apabila nilai VIF lebih besar dari 10 maka menunjukkan adanya multikolinieritas. Dan jika sebaliknya, apabila nilai VIF kurang atau tidak lebih dari 10 maka tidak terjadi multikolinieritas.

**Tabel 4.14** Hasil Uji Asumsi Multikolinieritas

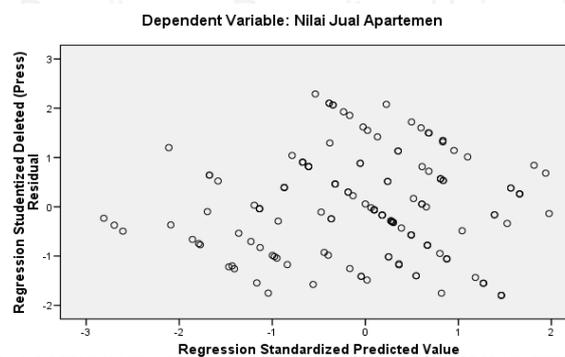
Variabel Bebas	VIF	Keterangan
X <sub>1</sub>	2,235	Non Multikolinier
X <sub>2</sub>	3,052	Non Multikolinier
X <sub>3</sub>	2,942	Non Multikolinier
X <sub>4</sub>	2,815	Non Multikolinier

Sumber: Lampiran analisis regresi berganda, 2017

Dari hasil perhitungan yang ada pada tabel 4.16, menunjukkan bahwa pada masing-masing variabel bebas mempunyai nilai VIF yang tidak lebih dari 10, maka dari itu uji asumsi untuk tidak terjadi multikolinieritas telah terpenuhi.

### B. Pengujian Asumsi Heterokedastisitas

Untuk mendeteksi ada atau tidaknya heteroskedastisitas dalam model regresi dapat dilakukan dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik scatterplot, dimana sumbu Y adalah nilai Y yang telah diprediksi, dan sumbu X adalah residual ( $Y \text{ prediksi} - Y \text{ sesungguhnya}$ ). Jika ada pola tertentu yang teratur, serta titik-titik yang ada membentuk pola yang teratur seperti bergelombang, melebar, kemudian menyempit, maka mengindikasikan telah terjadi heteroskedastisitas. Akan tetapi jika sebaliknya, tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar diatas atau dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka dari hal tersebut mengindikasikan tidak terjadi heteroskedastisitas. Adapun hasil pengujian heteroskedastisitas dari grafik scatterplot yaitu sebagai berikut:

**Gambar 4.14** Grafik Scatterplot Hasil Uji Asumsi Heterokedastisitas

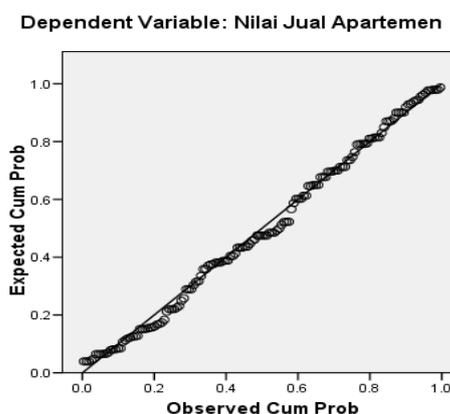
Sumber: Lampiran uji asumsi klasik, 2017

Berdasarkan grafik scatterplot untuk hasil uji asumsi heterokedastisitas diatas, terlihat bahwa titik-titik pada gambar menyebar secara acak serta tersebar baik diatas maupun dibawah angka 0 pada sumbu Y. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hal ini tidak terjadi heteroskedastisitas pada model regresinya.

### C. Pengujian Asumsi Normalitas

Model regresi dapat dikatakan memenuhi asumsi normalitas jika residual yang disebabkan oleh model regresi berdistribusi normal. Untuk menguji asumsi ini, digunakannya metode grafik *normal probability plot* (P-P Plot). Jika nilai *standardized residual* atau nilai residual dituangkan dalam sebuah grafik P-P Plot, lalu terlihatnya plot dari residual tersebut membentuk suatu pola yang mendekati garis diagonal pada grafik, maka pola tersebut mengindikasikan bahwa residual memiliki distribusi normal. Adapun hasil dari pengujian normalitas yang dapat dilihat pada grafik *normal probability plot* (P-P Plot) yaitu sebagai berikut:

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



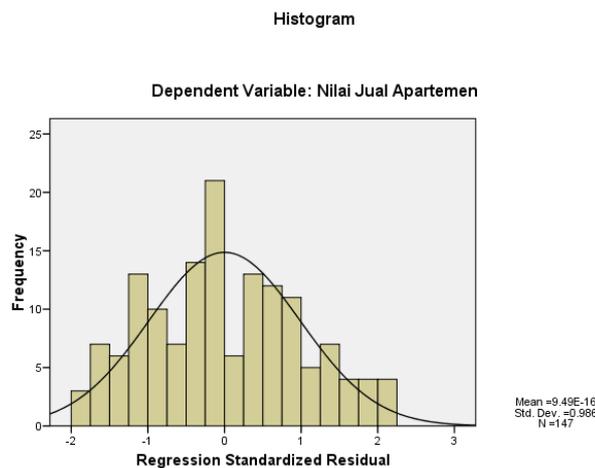
**Gambar 4.15** Grafik P-P Plot Hasil Uji Asumsi Normalitas

Sumber: Lampiran uji asumsi klasik, 2017

Berdasarkan grafik P-P Plot untuk hasil uji asumsi normalitas diatas, dapat terlihat bahwa plot dari residual membentuk suatu pola yang mendekati garis diagonal pada grafik. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa model regresi dalam penelitian ini berdistribusi normal.

Selain itu, untuk menguji residual yang dikelompokan dalam sebuah histogram, residual-residual tersebut dapat terlihat membentuk suatu pola kurva yang ada pada bagian tengah dengan titik puncaknya yang berada pada rata-rata

sama dengan 0,000 maka residual tersebut memiliki distribusi normal. Adapun hasil dari pernyataan tersebut yang dapat dilihat pada histogram untuk hasil uji asumsi normalitas yaitu sebagai berikut:



**Gambar 4.16** Histogram Hasil Uji Asumsi Normalitas

Sumber: Lampiran uji asumsi klasik, 2017

Berdasarkan histogram untuk hasil uji asumsi normalitas di atas, dapat terlihat bahwa residual-residual membentuk suatu pola kurva yang ada pada bagian tengah dengan titik puncaknya berada pada rata-rata = 0,000. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa model regresi dalam penelitian ini berdistribusi normal.

#### 4.4.3 Hasil Analisis Regresi Berganda

Proses pengolahan data dengan menggunakan analisis regresi linier berganda dilakukan dengan melalui beberapa tahapan untuk mengetahui pengaruh antara variabel-variabel bebas terhadap variabel terikatnya. Berdasarkan hasil pengolahan data dengan menggunakan *software* SPSS, didapatkannya hasil ringkasan seperti pada tabel dibawah ini. Untuk variabel dependen pada analisis regresi ini adalah Y, sedangkan untuk variabel independennya adalah  $X_1$ ,  $X_2$ ,  $X_3$ , dan  $X_4$ .

**Tabel 4.15** Rekapitulasi Hasil Analisis Regresi Berganda

Variabel	B	Beta	t <sub>hitung</sub>	Sig.
$X_1$	0,113	0,256	3,286	0,001
$X_2$	0,076	0,186	2,037	0,043
$X_3$	0,085	0,219	2,446	0,016
$X_4$	0,120	0,231	2,633	0,009

---


$$\alpha = 0,05$$

$$\text{Konstanta} = 1,158$$

$$\text{Koefisien Determinasi (R}^2\text{)} = 0,613$$

$$\text{F-Hitung} = 56,309$$

$$\text{F-Tabel} = 2,435$$

$$\text{Sig. F} = 0,000$$

$$\text{t-tabel} = 1,977$$


---

Sumber: Lampiran analisis regresi berganda, 2017

Berdasarkan penelitian ini, dimana peneliti ingin mengetahui pengaruh dari konsep variabel bebasnya yaitu desain fasade terhadap nilai jual atau keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue dengan melihat nilai B pada semua variabel independennya, sehingga dapat dirumuskan persamaan regresinya yaitu sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4$$

$$Y = 1,158 + 0,113 X_1 + 0,076 X_2 + 0,085 X_3 + 0,120 X_4$$

Dimana:

Y = Keputusan pembelian

X<sub>1</sub> = Elemen-elemen pendukung fasade

X<sub>2</sub> = Komposisi fasade

X<sub>3</sub> = Bentuk

X<sub>4</sub> = Material fasade - GRC

Interpretasi model regresi pada tabel diatas adalah sebagai berikut:

1. Y merupakan keputusan pembelian unit di Apartemen 1Park Avenue oleh penghuni apartemen karena keinginan/kebutuhan untuk memiliki tempat tinggal, karena sudah mencari informasi dari berbagai media tentang apartemen ini, karena telah membandingkan apartemen ini dengan apartemen-apartemen lainnya, dan karena pengaruh dari faktor lain seperti keluarga atau kerabat yang mendorong mereka agar tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue.

2. Konstanta sebesar 1,158 menunjukkan besarnya keputusan pembelian penghuni apartemen. Jika tidak ada dari variabel bebas yaitu elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ), maka besarnya variabel terikat adalah sebesar nilai konstanta tersebut yaitu 1,158.

3.  $B_1 = 0,113$

Koefisien regresi ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang positif dari variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ) terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen ( $Y$ ). Yaitu apabila penghuni apartemen menilai elemen-elemen pendukung fasade baik maka keputusan pembelian akan semakin meningkat, begitu juga dengan sebaliknya. Pengaruh positif dalam hal ini memiliki makna bahwa elemen-elemen pendukung fasade yaitu; desain bukaan (jendela dan pintu balkon), desain dinding, dan desain atap dari fasade Apartemen 1Park Avenue dinilai baik oleh penghuni apartemen.

4.  $B_2 = 0,076$

Koefisien regresi ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang positif dari variabel komposisi fasade ( $X_2$ ) terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen ( $Y$ ). Yaitu apabila penghuni apartemen menilai komposisi fasade baik maka keputusan pembelian akan semakin meningkat, begitu juga dengan sebaliknya. Pengaruh positif dalam hal ini memiliki makna bahwa komposisi fasade yaitu; desain geometri, simetri, kontras, ritme, proporsi, dan skala pada fasade Apartemen 1Park Avenue dinilai baik oleh penghuni apartemen.

5.  $B_3 = 0,085$

Koefisien regresi ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang positif dari variabel bentuk ( $X_3$ ) terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen ( $Y$ ). Yaitu apabila penghuni apartemen menilai bentuk dari fasade Apartemen 1Park Avenue baik maka keputusan pembelian akan semakin meningkat, begitu juga dengan sebaliknya. Pengaruh positif dalam hal ini memiliki makna bahwa bentuk yaitu; wujud, dimensi, warna, tekstur, posisi, orientasi, dan inersial visual dari fasade Apartemen 1Park Avenue dinilai baik oleh penghuni apartemen.

6.  $B_4 = 0,120$

Koefisien regresi ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang positif dari variabel material fasade - GRC ( $X_4$ ) terhadap keputusan pembelian penghuni



apartemen (Y). Yaitu apabila penghuni apartemen menilai material GRC baik maka keputusan pembelian akan semakin meningkat, begitu juga dengan sebaliknya. Pengaruh positif dalam hal ini memiliki makna bahwa material GRC yang dilihat dari segi estetikanya, desainnya, ketahannya, keramahan lingkungannya, kekuatannya, dan pemeliharannya seperti yang digunakan pada fasade Apartemen 1Park Avenue dinilai baik oleh penghuni apartemen.

#### A. Nilai Koefisien Determinasi (*R Square*)

Nilai koefisien determinasi sebesar 0,613 menunjukkan bahwa semua variabel-variabel bebas yaitu elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ), secara simultan atau bersama-sama mempengaruhi variabel terikat (keputusan pembelian) sebesar 61,3%. Lalu untuk sisanya yaitu sebesar 38,7% menunjukkan bahwa variabel terikat dijelaskan atau dipengaruhi oleh variabel bebas lainnya yang tidak diamati dalam penelitian ini.

#### B. Nilai Koefisien Beta

Nilai Koefisien beta menunjukkan besarnya pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Dari hasil analisis regresi berganda, dapat diketahui besarnya nilai koefisien beta pada masing-masing variabel bebas yang diteliti dari yang terbesar hingga yang terkecil yaitu sebagai berikut:

1. Elemen-Elemen Pendukung Fasade ( $X_1$ ), koefisien beta = 0,256
2. Material – GRC ( $X_4$ ), koefisien beta = 0,231
3. Bentuk ( $X_3$ ), koefisien beta = 0,219
4. Komposisi Fasade ( $X_2$ ), koefisien beta = 0,186

Dengan melihat besarnya nilai koefisien beta pada masing-masing variabel bebas yang ada, dapat diketahui variabel bebas mana yang mempunyai pengaruh paling besar (dominan) terhadap variabel terikat. Variabel bebas dengan nilai koefisien beta terbesar, menunjukkan bahwa variabel bebas tersebut mempunyai pengaruh yang dominan terhadap variabel terikatnya (Rangkuti, 2002).

Berdasarkan hasil analisis regresi dapat diketahui bahwa variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ) mempunyai nilai koefisien beta terbesar yaitu 0,256 sehingga dapat dikatakan bahwa variabel  $X_1$  tersebut mempunyai pengaruh yang paling besar (dominan) terhadap variabel terikat (Y) yaitu keputusan pembelian penghuni apartemen pada Apartemen 1Park Avenue jika dibandingkan dengan variabel bebas lainnya yang ada pada penelitian ini.

#### 4.4.4 Hasil Pengujian Hipotesis

##### A. Hipotesis Pertama

Hipotesis pertama menyatakan bahwa “diduga terdapatnya pengaruh yang besar dari faktor desain fasade terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue jika dibandingkan dengan faktor-faktor lain yang sudah dipertimbangkan”. Uji hipotesis ini dilakukan dengan menggunakan skala prioritas berdasarkan deskriptif responden, yang dimana setiap responden harus mengurutkan peringkat yang terbesar hingga yang terkecil dari ketujuh faktor pendorong yang paling mempengaruhi mereka yang nantinya dari masing-masing faktor tersebut akan diberi skor dengan melihat disetiap peringkatnya. Hasil peringkat dari masing-masing faktor tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.16** Urutan Peringkat Faktor-Faktor Pendorong Pembelian Apartemen

Peringkat	Faktor Pendorong	Jumlah Skor
# 2	Desain Fasade	747
# 1	Lokasi	820
# 3	Fasilitas	685
# 5	Spesifikasi Bangunan	448
# 7	Proporsi Area Parkir	351
# 4	Harga Unit	656
# 6	Pengembang/Developer	409

Sumber: Lampiran data hasil kuesioner, 2017

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner, dapat diketahui bahwa faktor pertama yang menjadi pertimbangan responden dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue adalah dari faktor lokasi. Hal ini terbukti bahwa dari 147 responden, terhitung jumlah skor yang didapat yaitu mencapai 820. Sedangkan untuk faktor kedua yang menjadi pertimbangan responden dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue adalah dari desain fasade. Hal ini terbukti bahwa dari 147 responden, terhitung jumlah skor yang didapat yaitu mencapai 747. Lalu faktor yang ketiga adalah faktor fasilitas, yang dimana faktor ini memiliki jumlah skor yang berbeda tipis dengan faktor harga unit yaitu mencapai 685 sedangkan untuk faktor harga unit mencapai 656. Dan untuk urutan ketiga terbawah dengan jumlah skor terendah yang didapat pada peringkat 5 adalah faktor spesifikasi bangunan dengan jumlah skor 448, lalu untuk peringkat 6 adalah faktor pengembang/developer dengan jumlah skor 409, dan peringkat terakhir adalah dari faktor proporsi area parkir yang hanya mencapai skor 351.

Berdasarkan hasil peringkat dari tabel 4.15, dapat diketahui bahwa faktor desain fasade yang meskipun bukan menjadi faktor pertama yang menjadi pertimbangan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue, akan tetapi faktor ini merupakan faktor yang penting yang harus dipertimbangkan karena berada di peringkat kedua teratas yang mempengaruhi keputusan mereka dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue.

## **B. Hipotesis Kedua**

### **• Hasil Pengujian Secara Parsial (Uji t)**

Hipotesis kedua menyatakan bahwa “diduga terdapatnya pengaruh yang signifikan atau nyata secara individu dari masing-masing variabel bebas dari desain fasade (X) terhadap variabel terikat yaitu keputusan pembelian (Y)”. Uji hipotesis ini dilakukan dengan menggunakan uji t.

Uji t dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui apakah dari masing-masing variabel bebas yaitu elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ) secara individu atau parsial memiliki pengaruh yang signifikan atau tidak terhadap variabel terikatnya yaitu keputusan pembelian penghuni apartemen (Y).

**Keterangan:**

$H_0$  = Tidak ada pengaruh yang signifikan secara individu dari setiap variabel bebas ( $X_{1-4}$ ) terhadap variabel terikatnya (Y)

$H_a$  = Terdapat pengaruh yang signifikan secara individu dari setiap variabel bebas ( $X_{1-4}$ ) terhadap variabel terikatnya (Y)

**Kriteria Pengambilan Keputusan:**Cara 1

Jika  $t_{hitung} > t_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima

Jika  $t_{hitung} \leq t_{tabel}$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak

Cara 2

Jika  $Sig. > 0,05$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak

Jika  $Sig. \leq 0,05$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima

Sebelum mengambil keputusan dari setiap pengaruh variabel bebas yang akan diuji terhadap variabel terikatnya, terlebih dahulu perlu dicari nilai  $t_{tabel}$  yang didapat dari tabel distribusi t dengan mencocokkan hasil dari *degrees of freedom* (df) pada tabel distribusi t tersebut. Setelah mendapatkan hasil  $t_{tabel}$  yaitu sebesar 1,977 dari tabel distribusi t, maka tahap selanjutnya adalah menguji pengaruh dari setiap variabel bebas terhadap variabel terikatnya dengan cara membandingkan nilai  $t_{hitung}$  pada masing-masing variabel bebas dengan  $t_{tabel}$ . dikatakan berpengaruh signifikan jika  $t_{hitung}$  pada suatu variabel bebas  $> t_{tabel}$  atau nilai sig. pada suatu variabel bebas  $< \alpha = 0,05$ . Adapun uji pengaruh dari setiap variabel bebas terhadap variabel terikatnya yang dapat dilihat sebagai berikut:

**Pengambilan Keputusan:**

Model		Coefficients <sup>a</sup>					Collinearity Statistics	
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Tolerance	VIF
B	Std. Error	Beta						
1	(Constant)	1,158	1,332		,869	,386		
	Elemen Pendukung	,113	,034	,256	3,286	,001	,447	2,235
	Komposisi	,076	,037	,186	2,037	,043	,328	3,052
	Bentuk	,085	,035	,219	2,446	,016	,340	2,942
	Material	,120	,046	,231	2,633	,009	,355	2,815

a. Dependent Variable: Nilai Jual Apartemen

**Gambar 4.17** Hasil Uji Regresi Secara Parsial

Sumber: Lampiran analisis regresi berganda, 2017

1. Variabel  $X_1$  (Elemen-Elemen Pendukung Fasade)

Variabel  $X_1$  memiliki nilai t hitung sebesar 3,286 dengan tingkat signifikan 0,001. Nilai statistik uji  $|t_{hitung}|$  tersebut lebih besar dari nilai  $t_{tabel}$  ( $3,286 > 1,977$ ) dan nilai sig. lebih kecil dari nilai  $\alpha$  ( $0,001 \leq 0,05$ ). Dari hasil tersebut, pengujian ini menunjukkan bahwa  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel  $X_1$  (elemen-elemen pendukung fasade) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel Y (keputusan pembelian).

2. Variabel  $X_2$  (Komposisi Fasade)

Variabel  $X_2$  memiliki nilai t hitung sebesar 2,037 dengan tingkat signifikan 0,043. Nilai statistik uji  $|t_{hitung}|$  tersebut lebih besar dari nilai  $t_{tabel}$  ( $2,037 > 1,977$ ) dan nilai sig. lebih kecil dari nilai  $\alpha$  ( $0,043 \leq 0,05$ ). Dari hasil tersebut, pengujian ini menunjukkan bahwa  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel  $X_2$  (komposisi fasade) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel Y (keputusan pembelian).

3. Variabel  $X_3$  (Bentuk)

Variabel  $X_3$  memiliki nilai t hitung sebesar 2,446 dengan tingkat signifikan 0,016. Nilai statistik uji  $|t_{hitung}|$  tersebut lebih besar dari nilai  $t_{tabel}$  ( $2,446 > 1,977$ ) dan nilai sig. lebih kecil dari nilai  $\alpha$  ( $0,016 \leq 0,05$ ). Dari hasil tersebut, pengujian ini menunjukkan bahwa  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel  $X_3$  (bentuk) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel Y (keputusan pembelian).

4. Variabel  $X_4$  (Material Fasade - GRC)

Variabel  $X_4$  memiliki nilai t hitung sebesar 2,633 dengan tingkat signifikan 0,009. Nilai statistik uji  $|t_{hitung}|$  tersebut lebih besar dari nilai  $t_{tabel}$  ( $2,633 > 1,977$ ) dan nilai sig. lebih kecil dari nilai  $\alpha$  ( $0,009 \leq 0,05$ ). Dari hasil tersebut, pengujian ini menunjukkan bahwa  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel  $X_4$  (material – GRC) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel Y (keputusan pembelian).

### **Kesimpulan:**

Berdasarkan hasil analisis dan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa dari setiap variabel-variabel bebas yang ada pada penelitian ini yaitu elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ), secara individu memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikatnya (Y) yaitu keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue.

- **Hasil Pengujian Secara Simultan (Uji F)**

Uji F dilakukan untuk menunjukkan apakah dari semua variabel bebas yang diteliti secara bersama-sama atau simultan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat (Y). Dengan kata lain, uji F ini dilakukan untuk mengetahui apakah variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ) secara bersama-sama atau simultan mempunyai pengaruh yang signifikan atau tidak terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen (Y).

### **Keterangan:**

$H_0$  = Tidak ada pengaruh yang signifikan secara bersama-sama antara variabel bebas ( $X_1, X_2, X_3$ , dan  $X_4$ ) terhadap variabel terikatnya (Y)

$H_a$  = Terdapat pengaruh yang signifikan secara bersama-sama antara variabel bebas ( $X_1, X_2, X_3$ , dan  $X_4$ ) terhadap variabel terikatnya (Y)

### **Kriteria Pengambilan Keputusan:**

#### Cara 1

Jika  $F_{hitung} > F_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima

Jika  $F_{hitung} \leq F_{tabel}$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak

#### Cara 2

Jika  $Sig. > 0,05$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak

Jika  $Sig. \leq 0,05$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima

Setelah dilakukan pengujian, didapatkannya nilai F hasil penghitungan sebesar 56,309 dengan tingkat signifikan 0,000 (gambar 4.8). Lalu dari tabel distribusi F dengan kriteria  $\alpha = 0,05$  didapatkannya nilai  $F_{\text{tabel}}$  yaitu sebesar 2,435 dengan mencocokkan hasil dari *degrees of freedom* (df) pada tabel distribusi F. nilai *degrees of freedom* (df) yaitu  $n_1 = k = \text{jumlah variabel bebas} = 4$  dan  $n_2 = n - k - 1 = 147 - 4 - 1 = 142$ , yang dimana persamaan “n” adalah jumlah sampel penelitian.

#### Pengambilan Keputusan:

##### ANOVA<sup>b</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	396,318	4	99,079	56,309	,000 <sup>a</sup>
	Residual	249,859	142	1,760		
	Total	646,177	146			

a. Predictors: (Constant), Material, Elemen Pendukung, Bentuk, Komposisi

b. Dependent Variable: Nilai Jual Apartemen

#### Gambar 4.18 Hasil Uji Regresi Secara Simultan

Sumber: Lampiran analisis regresi berganda, 2017

Nilai  $F_{\text{hitung}} (56,309) > F_{\text{tabel}} (2,435)$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima

Nilai Sig. (0,000)  $\leq 0,05$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima

Setelah melihat hasil dari uji F, dapat diketahui bahwa nilai  $F_{\text{hitung}}$  hasil penghitungan lebih besar dari nilai  $F_{\text{tabel}}$  ( $56,309 > 2,435$ ). Selain itu, didapatkannya nilai sig. sebesar 0,000 yang jika dibandingkan dengan  $\alpha = 0,05$  maka nilai sig. lebih kecil dari  $\alpha = 0,05$ .

#### Kesimpulan:

Berdasarkan hasil analisis dan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan secara bersama-sama dari semua variabel bebas yang terdiri dari elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ) terhadap variabel terikatnya (Y) yaitu keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue.

#### 4.5 Interpretasi dan Implikasi Penelitian

Seperti yang sudah dirumuskan pada bab sebelumnya tentang tujuan dari penelitian ini yaitu yang pertama untuk mengetahui seberapa besar pengaruh faktor desain fasade jika dibandingkan dengan faktor-faktor lainnya yang menjadi pendorong peningkatan nilai jual pada bangunan apartemen yang sudah dipertimbangkan terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue. Lalu yang kedua untuk mengetahui variabel-variabel dari desain fasade apa saja yang ada pada penelitian ini yaitu elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ), yang berpengaruh terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue yang pembahasannya dapat dilihat pada *point-point* dibawah ini. Dan sedangkan untuk hasil dan pembahasan dari tujuan penelitian ini yang ketiga yaitu tentang memberikannya alternatif desain fasade pada tampilan bangunan Apartemen 1Park Avenue berdasarkan kriteria-kriteria yang diinginkan oleh penghuni apartemen yang dilihat dari hasil rata-rata penilaian oleh seluruh responden pada kuesioner dapat dilihat pada sub-bab selanjutnya.

##### A. Besaran Pengaruh Faktor Desain Fasade Terhadap Keputusan Pembelian Penghuni Pada Apartemen 1Park Avenue

Berdasarkan hasil dari penelitian, dapat diketahui bahwa faktor-faktor pendorong yang sudah dipertimbangkan yang diuji dengan membandingkan jumlah skornya satu sama lain yaitu desain fasade, lokasi, fasilitas, spesifikasi bangunan, proporsi area parkir, harga unit, dan pengembang/developer, urutan yang paling besar pengaruhnya terhadap keputusan penghuni dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue adalah faktor lokasi dengan jumlah skor sebanyak 820 dan urutan yang paling kecil pengaruhnya adalah faktor proporsi area parkir dengan jumlah skor sebanyak 351 (tabel 4.15).

Jika dilihat pada faktor lokasi, Apartemen 1Park Avenue ini memang berada dilokasi yang sangat strategis di Jakarta Selatan, bahkan mayoritas responden (penghuni apartemen) dalam menjawab pertanyaan terbuka tentang mengapa mereka lebih memilih Apartemen 1Park Avenue sebagai tempat hunian yang cocok bagi mereka, hampir semua dari mereka menjawab karena lokasinya yang dekat dengan tempat dimana mereka melakukan aktivitas kesehariannya seperti yang utama yaitu dekat dengan tempat mereka bekerja, lalu tempat hiburan,

perbelanjaan, pendidikan, dan lain-lain. Lebih jauh lagi, lokasi apartemen ini memang sangat strategis yaitu dekat dengan pusat kota Jakarta yang membuat nilai apartemen ini semakin tinggi dan baik dimata penghuni apartemen.

Lalu selanjutnya dari hasil penjumlah skor pada tabel 4.15, faktor desain fasade berada diperingkat kedua teratas dengan jumlah skor 747. Dalam hal ini meskipun faktor desain fasade bukan berada diperingkat pertama, akan tetapi faktor ini merupakan salah satu faktor yang penting yang harus dipertimbangkan karena berada diperingkat kedua teratas yang mempengaruhi keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue. Dengan hasil tersebut juga menjelaskan bahwa kondisi eksisting dari desain fasade pada Apartemen 1Park Avenue yang sudah diolah sedemikian rupa ternyata memang dinilai baik dan positif oleh penghuni apartemennya. Selain itu, hasil dari penelitian ini juga bisa dapat menjadi sebuah masukan atau tolak ukur bagi pengembang/developer untuk selalu mempertimbangkan faktor desain fasade dalam merancang dan membangun apartemen agar dapat membantu meningkatkannya nilai penjualan apartemen yang akan mereka bangun.

Dan untuk faktor yang berada diperingkat ketiga teratas adalah faktor fasilitas. Jika dilihat dari kondisi eksisting bangunan, Apartemen 1Park Avenue telah menyediakan fasilitas-fasilitas yang menarik untuk para penghuninya. Salah satunya yang menjadi andalan adalah fasilitas kolam air yang sangat luas. Dengan kondisi kota Jakarta yang selalu padat, bising, dan penat, unsur air dapat meminimalisir dampak dari kondisi tersebut. Seperti halnya suara percikan air dapat membuat seseorang merasakan ketenangan, unsur air dapat merendam suara yang bising dari padatnya lalu lintas, dan masih banyak lagi manfaatnya.

Dari hasil perhitungan dan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa hipotesis pertama yang berbunyi “diduga terdapatnya pengaruh yang besar dari faktor desain fasade terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue jika dibandingkan dengan faktor-faktor lain yang sudah dipertimbangkan”, bisa terbukti dan dapat diterima karena meskipun faktor desain fasade tidak menempati peringkat pertama akan tetapi berada diperingkat kedua, namun jumlah skor yang terjumlah dapat membuktikan bahwa faktor desain fasade ini memang mempunyai pengaruh yang besar terhadap keputusan

pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue. Selain itu hasil dari rumusan masalah yang pertama pada penelitian ini juga mendukung hasil penelitian yang telah dilakukan oleh (Widyasari dan Fifilia, 2009) yang menyatakan bahwa sebuah produk properti termasuk desain fasade dan juga lokasi memiliki pengaruh yang nyata terhadap keputusan pembelian konsumen pada penelitian tersebut.

## **B. Variabel-Variabel Desain Fasade Yang Berpengaruh Terhadap Keputusan Pembelian Penghuni Pada Apartemen 1Park Avenue**

Berdasarkan proses pengolahan data yang sudah dilakukan menggunakan *software* SPSS, diperolehnya hasil yang menunjukkan bahwa dari setiap variabel-variabel X yang ada secara individu memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel Y yaitu keputusan pembelian. Hal ini dapat dilihat dari nilai t hitung pada masing-masing variabel bebasnya yang memiliki nilai lebih besar dari nilai t tabelnya dan nilai sig. yang memiliki nilai lebih kecil dari nilai  $\alpha = 0,05$ . Selain itu jawaban dari pertanyaan terbuka tentang pendapat responden (penghuni apartemen) dalam menilai tampilan fasade pada bangunan Apartemen 1Park Avenue semuanya memberikan nilai yang positif dan baik. Artinya dapat dikatakan bahwa dari faktor desain fasade maupun dari variabel-variabel yang ada didalamnya memiliki pengaruh yang nyata terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue.

Variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ) memiliki pengaruh yang signifikan dalam hal ini mempunyai makna bahwa penghuni apartemen dalam menilai elemen-elemen pendukung fasade yaitu dari desain bukaan, desain dinding, dan desain atap pada fasade Apartemen 1Park Avenue, penghuni setuju bahwa karena hal tersebut mereka telah mendapatkan pengaruh yang positif terhadap keputusan pembelian mereka pada Apartemen 1Park Avenue.

Variabel komposisi fasade ( $X_2$ ) memiliki pengaruh yang signifikan dalam hal ini mempunyai makna bahwa penghuni apartemen dalam menilai komposisi fasade yaitu dari desain geometri, simetri, kontras, ritme, proporsi, dan skala pada fasade Apartemen 1Park Avenue, penghuni setuju bahwa karena hal tersebut mereka telah mendapatkan pengaruh yang positif terhadap keputusan pembelian mereka pada Apartemen 1Park Avenue.

Variabel bentuk ( $X_3$ ) memiliki pengaruh yang signifikan dalam hal ini mempunyai makna bahwa penghuni apartemen dalam menilai bentuk yaitu dari wujud, dimensi, warna, tekstur, posisi, orientasi, dan inersial visual pada fasade Apartemen 1Park Avenue, penghuni setuju bahwa karena hal tersebut mereka telah mendapatkan pengaruh yang positif terhadap keputusan pembelian mereka pada Apartemen 1Park Avenue.

Variabel material fasade - GRC ( $X_4$ ) memiliki pengaruh yang signifikan dalam hal ini mempunyai makna bahwa penghuni apartemen dalam menilai material GRC dari estetikanya, desainnya, ketahannya, keramahan lingkungannya, kekuatannya, dan pemeliharannya seperti yang digunakan pada fasade Apartemen 1Park Avenue, penghuni setuju bahwa karena hal tersebut mereka telah mendapatkan pengaruh yang positif terhadap keputusan pembelian mereka pada Apartemen 1Park Avenue.

Dari hasil penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa hipotesis kedua yang berbunyi “diduga terdapatnya pengaruh yang signifikan atau nyata secara individu dari masing-masing variabel bebas dari desain fasade ( $X$ ) terhadap variabel terikat yaitu keputusan pembelian ( $Y$ )” bisa terbukti dan dapat diterima. Selain itu hasil dari rumusan masalah yang kedua pada penelitian ini juga mendukung hasil penelitian yang telah dilakukan oleh (Utami, Wibowo, dan Faruk, 2014) yang menyatakan bahwa elemen-elemen fasade seperti dari komposisi dan juga bentuknya pada studi kasus dari penelitian tersebut memiliki penilaian yang positif dari pengunjung maupun masyarakat awam yang melihat bangunan tersebut dan menjadi daya tarik tersendiri bagi bangunannya. Lalu untuk hasil penelitian yang telah dilakukan oleh (Furqon, Verlialdi, dan Rickardo, 2015) menyatakan bahwa peran material pada fasade bangunan dari studi kasus penelitian tersebut memiliki dampak yang baik secara estetika yang dilihat dari hasil penilaian responden yang ditinjau dari estetika fasadenya.

#### **4.6 Alternatif Desain Fasade Apartemen 1Park Avenue**

Alternatif desain fasade pada Apartemen 1Park Avenue dibuat oleh peneliti semata-mata hanya untuk mencoba memfasilitasi terhadap objek bangunan yang diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan nilai jual. Alternatif desain fasade ini dibuat setelah mendapatkan hasil analisis dari variabel-variabel  $X$  terhadap variabel  $Y$ , yaitu apakah dari

variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ) berpengaruh terhadap variabel Y yaitu keputusan pembelian penghuni (responden) pada Apartemen 1Park Avenue. Selanjutnya untuk mengetahui kriteria-kriteria yang diinginkan oleh para penghuni apartemen yang dijadikan sebagai tolak ukur dalam mengolah alternatif desain fasade dapat dilihat dari nilai rata-rata pada setiap indikator dari masing-masing variabel bebas pada tabel distribusi frekuensi.

Berdasarkan hasil dari penjelasan sebelumnya, dapat diketahui bahwa dari masing-masing variabel X dari desain fasade yang diteliti secara individu memiliki pengaruh yang nyata terhadap variabel Y yaitu keputusan pembelian penghuni apartemen. Maka dari itu didapatkannya kesimpulan bahwa dalam mengolah alternatif desain fasade harus mempertimbangkan desain eksistingnya lalu disesuaikan dengan nilai rata-rata pada masing-masing indikator dari setiap variabel bebasnya.

#### 4.6.1 Hasil dan Pembahasan Alternatif Desain Fasade

Dalam mengolah alternatif desain fasade, dibuatkannya 4 alternatif desain yang dirasa sudah cukup mewakili untuk menjawab kriteria-kriteria yang diinginkan oleh para penghuni apartemen. Adapun hasil dan pembahasan dari keempat alternatif desain fasade pada bangunan Apartemen 1Park Avenue yang sudah dipertimbangkan yaitu sebagai berikut:

**Tabel 4.17** Alternatif Desain Fasade Apartemen 1Park Avenue

Desain Eksisting – Perspektif Utara



Desain Eksisting – Perspektif Selatan



Desain Eksisting – Perspektif Selatan



Alternatif Desain 1



Alternatif Desain 2





Alternatif Desain 3



Alternatif Desain 4



Alternatif Desain 1



Alternatif Desain 2



Alternatif Desain 3



Alternatif Desain 4



Alternatif Desain 1



Alternatif Desain 2



Alternatif Desain 3



Alternatif Desain 4



Alternatif Desain 1



Alternatif Desain 2



Alternatif Desain 3



Alternatif Desain 4



Sumber: Dokumen pribadi, 2017

### A. Alternatif Desain Pada Elemen-Elemen Pendukung Fasade

Variabel elemen-elemen pendukung fasade memiliki pengaruh yang nyata terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen karena dari hasil uji t telah membuktikan bahwa variabel  $X_1$  memang berpengaruh terhadap variabel Y. Adapun penilaian pada masing-masing indikator dari variabel elemen-elemen pendukung fasade dengan keterangan penilaian rata-rata yaitu; 1 - < 2 (sangat tidak baik), 2 - < 3 (tidak baik), 3 (netral), > 3 - 4 (baik), dan > 4 - 5 (sangat baik) untuk dijadikan tolak ukur dalam mengolah alternatif desain fasade sebagai berikut:

**Tabel 4.18** Nilai Rata-Rata Indikator Pintu Balkon

Elemen-Elemen Pendukung Fasade ( $X_1$ )	
Indikator Pintu Balkon	Nilai Rata-Rata
Ketinggian pintu balkon 2.60 m atau sama dengan tinggi dinding ( $X_{1.1}$ )	4,08
Lebar bidang pintu pada balkon mencapai lebar dari balkon itu sendiri ( $X_{1.2}$ )	4,20
Pintu balkon menggunakan material <i>full</i> kaca ( $X_{1.3}$ )	4,07
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Pintu Balkon</b>	<b>4,12</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator pintu balkon pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari pintu balkon yang mempunyai desain dengan dimensi yang besar dan *full* kaca telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 4,12 (sangat baik). Akan tetapi untuk indikator pintu balkon terhadap alternatif desain fasade tidak diberikannya alternatif desain dan tetap menggunakan desain eksistingnya karena dirasa tidak terlalu terlihat secara nyata pada tampilan luarnya hanya saja lebih terasa jika dilihat dari dalam ruangan.

**Tabel 4.19** Nilai Rata-Rata Indikator Jendela

Elemen-Elemen Pendukung Fasade ( $X_1$ )	
Indikator Jendela	Nilai Rata-Rata
Ketinggian jendela 2.60 m atau sama dengan tinggi dinding ( $X_{1.4}$ )	4,07

Jendela mempunyai dimensi lebar yang penuh pada bidang disalah satu sisi ruangan ( $X_{1.5}$ )	4,34
Jendela menggunakan kaca <i>laminated</i> agar kuat dan aman untuk anak-anak ketika bermain didekat jendela ( $X_{1.6}$ )	3,99
Bingkai jendela memakai <i>aluminium flashing</i> agar tidak bocor saat hujan ( $X_{1.7}$ )	4,24
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Jendela</b>	<b>4,16</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator jendela pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari jendela yang mempunyai desain dengan dimensi yang besar, *full* kaca, dan dengan didukungnya oleh teknologi terkini seperti menggunakan kaca *laminated* dan *aluminium flashing* pada bingkai jendelanya telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 4,16 (sangat baik). Akan tetapi untuk indikator jendela terhadap alternatif desain fasade sama seperti indikator pintu balkon yaitu tidak diberikannya alternatif desain dan tetap menggunakan desain eksistingnya karena dirasa tidak terlalu terlihat secara nyata pada tampilan luarnya hanya saja lebih terasa jika dilihat dari dalam ruangan.

**Tabel 4.20** Nilai Rata-Rata Indikator Dinding

Elemen-Elemen Pendukung Fasade ( $X_1$ )	
Indikator Dinding	Nilai Rata-Rata
Dinding terluar menggunakan dinding <i>full</i> kaca ( $X_{1.8}$ )	4,22
Dengan penerapan dinding terluar menggunakan <i>full</i> kaca, apakah anda merasa nyaman? ( $X_{1.9}$ )	4,02
Dengan penerapan dinding terluar menggunakan <i>full</i> kaca, anda mendapatkan <i>view</i> keluar bangunan secara maksimal ( $X_{1.10}$ )	3,86
Dinding kaca menggunakan kaca film sebagai penghalang datangnya sinar matahari secara langsung kedalam ruangan ( $X_{1.11}$ )	3,82
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Dinding</b>	<b>3,98</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator dinding pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari dinding terluar yang menggunakan desain *full* kaca dengan ditambahkan kaca film sebagai penghalang datangnya sinar matahari secara langsung kedalam ruangan, dan mereka dapat melihat pemandangan ke Kota Jakarta secara maksimal telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 3,98 atau dibulatkan menjadi 4,00 (baik). Selanjutnya untuk indikator dinding terhadap alternatif desain fasade diberikannya alternatif desain yaitu dengan penggunaan kaca film tipe riben dengan warna hitam gelap yang dimana jenis kaca film ini lebih menolak cahaya matahari untuk masuk secara langsung dan jika dilihat dari dalam bangunan bisa terlihat lebih jelas untuk view keluar bangunannya. Dari hal tersebut diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item  $X_{1.10}$  dan  $X_{1.11}$  agar nilai rata-rata dari indikator dinding bisa lebih dari 4,00 (sangat baik). Berikut adalah hasil dari alternatif desain fasade pada indikator dinding:

**Tabel 4.21** Alternatif Desain Pada Indikator Dinding

Alternatif Desain 1	Alternatif Desain 2
	
Alternatif Desain 3	Alternatif Desain 4
	

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

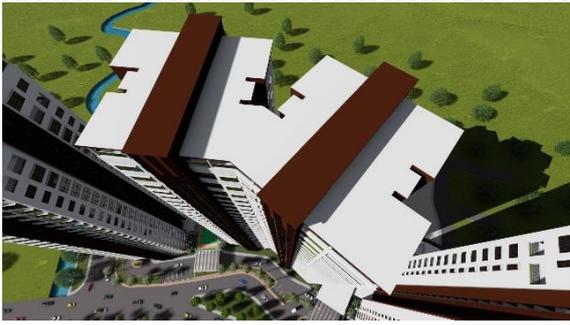
**Tabel 4.22** Nilai Rata-Rata Indikator Atap

Elemen-Elemen Pendukung Fasade ( $X_1$ )	
Indikator Atap	Nilai Rata-Rata
Tampilan bangunan dapat terlihat menarik dengan hanya menggunakan atap yang datar ( $X_{1.12}$ )	4,50
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Atap</b>	<b>4,50</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator atap pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari desain atap apartemen yang datar telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 4,50 (sangat baik). Akan tetapi meskipun penilaian responden terhadap indikator atap sudah sangat tinggi, namun untuk indikator atap terhadap alternatif desain fasade tetap diberikannya alternatif desain dengan sedikit tambahan variasi pada desain atapnya yang diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item  $X_{1.12}$  agar nilai rata-rata dari indikator atap bisa lebih dari 4,50 (sangat baik). Berikut adalah hasil dan pembahasan dari alternatif desain fasade pada indikator atap:

**Tabel 4.23** Alternatif Desain Pada Indikator Atap

	<p><b>Desain Eksisting</b></p> <p>Desain atap bangunan berbentuk datar dengan desain hampir sama dengan bentuk denahnya.</p>
	<p><b>Alternatif Desain 1</b></p> <p>Desain atap bangunan berbentuk sama dengan desain eksistingnya, hanya saja diberikan ketebalan yang lebih tebal dengan sedikit variasi yaitu dengan memanjangkan dimensi pada atap disisi depan dan belakang, lalu ditambah dengan beberapa lubang pada desain atap bangunannya.</p>

### Alternatif Desain 2



Deskripsi alternatif desain 2 sama dengan deskripsi alternatif desain 1.

### Alternatif Desain 3



Desain atap bangunan berbentuk sama dengan desain eksistingnya, hanya saja diberikannya sedikit variasi dengan memberikan ketebalan yang lebih tebal agar lebih terlihat proporsional pada tampilan fasade alternatif desain 3 secara keseluruhan.

### Alternatif Desain 4



Deskripsi alternatif desain 4 sama dengan deskripsi alternatif desain 1 dan 2.

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

Berdasarkan penjelasan dari semua indikator diatas dari variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ) terhadap hasil penilaian responden (penghuni apartemen) yang dikaitkan dengan alternatif desain fasade, didapatkannya kesimpulan bahwa yang pertama adalah dari dari desain bukaan yaitu jendela dan pintu balkon tidak ada perubahan dari desain eksistingnya karena dirasa tidak terlalu terlihat secara signifikan pada tampilan luarnya hanya saja lebih terasa jika dilihat dari dalam ruangan. Namun yang terpenting adalah kriteria penghuni apartemen terhadap desain bukaan adalah menggunakan desain yang *full* kaca karena terlebih lagi hasil penilaian rata-rata dari responden sudah mencapai nilai diatas 4,00 (sangat baik). Lalu yang kedua adalah indikator dinding kaca yang diberikan alternatif desain pada penggunaan jenis kaca filmnya dan yang terakhir yaitu indikator atap yang diberikannya alternatif desain pada desain atap bangunannya.

## B. Alternatif Desain Pada Komposisi Fasade

Variabel komposisi fasade memiliki pengaruh yang nyata terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen karena dari hasil uji t telah membuktikan bahwa variabel  $X_2$  memang berpengaruh terhadap variabel Y. Adapun penilaian pada masing-masing indikator dari variabel komposisi fasade dengan keterangan penilaian rata-rata yaitu;  $1 < 2$  (sangat tidak baik),  $2 < 3$  (tidak baik), 3 (netral),  $> 3 - 4$  (baik), dan  $> 4 - 5$  (sangat baik) untuk dijadikan tolak ukur dalam mengolah alternatif desain fasade sebagai berikut:

**Tabel 4.24** Nilai Rata-Rata Indikator Geometri

Komposisi Fasade ( $X_2$ )	
Indikator Geometri	Nilai Rata-Rata
Geometri pada fasade bangunan tercipta oleh desain jendela dengan segmen-segmen dari dinding fasade yang membentuk segi empat yang terbagi disetiap lantainya ( $X_{2.1}$ )	3,94
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Geometri</b>	
<b>3,94</b>	

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator geometri pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari desain geometri pada fasade yang tercipta dari desain jendela dan dengan segmen-segmen dari dinding fasade yang membentuk segi empat disetiap lantainya telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 3,94 atau mendekati angka 4,00 (baik). Selanjutnya untuk indikator geometri terhadap alternatif desain fasade diberikannya tambahan variasi pada bentuk geometri dari masing-masing alternatif desain fasadenya yang diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item  $X_{2.1}$  agar nilai rata-rata dari indikator geometri bisa lebih dari 4,00 (sangat baik). Berikut adalah hasil dan pembahasan dari alternatif desain fasade pada indikator geometri:

Tabel 4.25 Alternatif Desain Pada Indikator Geometri

	<p style="text-align: center;"><b>Desain Eksisting</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Alternatif Desain 1</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Alternatif Desain 2</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Alternatif Desain 3</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Alternatif Desain 4</b></p>

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

**Tabel 4.26** Nilai Rata-Rata Indikator Simetri

Komposisi Fasade ( $X_2$ )	
Indikator Simetri	Nilai Rata-Rata
Desain fasade memiliki keseimbangan geometri yang baik terhadap tampilan bangunan yang dilihat dari tampak depan-belakang dengan tampak samping bangunan ( $X_{2.2}$ )	3,85
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Simetri</b>	<b>3,85</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator simetri pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari keseimbangan geometri pada desain fasadnya secara keseluruhan yang dilihat dari tampak depan-belakang dengan tampak sampingnya telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 3,85 atau mendekati angka 4,00 (baik). Selanjutnya untuk indikator simetri terhadap alternatif desain fasade diberikannya tambahan variasi pada tampak bangunannya secara keseluruhan dari masing-masing alternatif desain fasade yang diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item  $X_{2.2}$  agar nilai rata-rata dari indikator simetri bisa lebih dari 4,00 (sangat baik). Berikut adalah hasil dan pembahasan dari alternatif desain fasade pada indikator simetri:

**Tabel 4.27** Alternatif Desain Pada Indikator Simetri

	<p><b>Desain Eksisting</b></p> <p>Desain fasade eksisting memiliki keseimbangan yang baik antara tampak depan-belakang dengan tampak sampingnya yang saling berkesinambungan yang tercipta dari desain bukaan dan dinding fasade.</p>
	<p><b>Alternatif Desain 1</b></p> <p>Keseimbangan geometri dari desain fasade pada alternatif desain 1 tercipta dari garis-garis horizontal yang menyambung dari tampak depan hingga ke tampak sampingnya pada setiap sisi bangunan yang terpisah oleh garis vertikal pada dinding tengah.</p>



Alternatif Desain 2

Keseimbangan geometri dari desain fasade pada alternatif desain 2 tercipta dari garis-garis horizontal pada tampak depan-belakang yang menyatu dengan dinding fasade tambahan pada tampak sampingnya disetiap 1-2 lantai secara berurutan.



Alternatif Desain 3

Keseimbangan geometri dari desain fasade pada alternatif desain 3 tercipta dari dinding fasade tambahan pada tampak samping terhadap tampak depan-belakang bangunannya yang ada dibagian bawah dan atas tower yang olah-olah seperti menyelimuti bangunan jika dilihat secara keseluruhan.



Alternatif Desain 4

Keseimbangan geometri dari desain fasade pada alternatif desain 4 tercipta dari garis-garis horizontal dan vertikal pada tampak depan-belakang yang menyatu dengan dinding fasade tambahan pada tampak sampingnya disetiap 2 lantai secara berurutan.

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

Tabel 4.28 Nilai Rata-Rata Indikator Kontras

Komposisi Fasade (X <sub>2</sub> )	
Indikator Simetri	Nilai Rata-Rata
Perpaduan antara warna perak pada dinding fasade dengan warna gelap pada jendela dan dinding lift terlihat baik dan dominan diantara bangunan-bangunan lain disekitarnya (X <sub>2,3</sub> )	3,83
Pada malam hari, apakah perpaduan antara warna pada fasade dengan cahaya buatan bangunan masih dapat terlihat jelas jika dilihat dari luar ataupun dari kejauhan? (X <sub>2,4</sub> )	3,80
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Kontras</b>	<b>3,82</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator kontras pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari perpaduan antara warna perak pada dinding fasade dengan warna gelap pada jendela dan dinding lift lalu ditambahkan dengan

dipadukannya warna tersebut dengan cahaya buatan pada malam hari yang membuat bangunan apartemen tersebut dapat terlihat dengan jelas dan dominan dari bangunan-bangunan yang lain meskipun dilihat dari jarak yang jauh telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 3,82 atau mendekati angka 4,00 (baik). Selanjutnya untuk indikator kontras terhadap alternatif desain fasade diberikannya alternatif desain yaitu dengan penggunaan warna perak pada desain fasade yang dipadukan dengan warna gelap pada dinding masif maupun pada dinding kacanya dari masing-masing alternatif desain fasade agar seolah-olah pada desain fasadnya terlihat seperti melayang dan terlihat lebih kontras dan dominan dari bangunan-bangunan yang lain meskipun dilihat dari kejauhan ketika siang hari maupun malam hari. Dari hal tersebut diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item X<sub>2.3</sub> dan X<sub>2.4</sub> agar nilai rata-rata dari indikator kontras bisa lebih dari 4,00 (sangat baik). Berikut adalah hasil dari alternatif desain fasade pada indikator kontras:

**Tabel 4.29** Alternatif Desain Pada Indikator Kontras

Alternatif Desain 1	Alternatif Desain 2
	
Alternatif Desain 3	Alternatif Desain 4
	

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

**Tabel 4.30** Nilai Rata-Rata Indikator Ritme

<b>Komposisi Fasade (X<sub>2</sub>)</b>	
<b>Indikator Ritme</b>	<b>Nilai Rata-Rata</b>
Penerapan jendela pada bangunan dengan skala yang cukup besar yang berulang disetiap lantainya terlihat dinamis pada fasade apartemennya (X <sub>2.5</sub> )	3,82
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Ritme</b>	
<b>3,82</b>	

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator ritme pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari penerapan jendela dengan skala yang cukup besar dan berulang disetiap lantainya telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 3,82 atau mendekati angka 4,00 (baik). Akan tetapi untuk indikator ritme terhadap alternatif desain fasade tidak diberikannya alternatif desain hanya saja dengan penerapan jendela yang cukup besar yang berulang disetiap lantainya lalu dipadukan dengan keempat alternatif desain fasade yang sudah dibuat diharapkan dapat lebih terlihat dinamis pada fasade apartemennya secara keseluruhan pada masing-masing alternatif desain fasadenya dan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item X<sub>2.5</sub> agar nilai rata-rata dari indikator ritme bisa lebih dari 4,00 (sangat baik). Berikut adalah hasil dari alternatif desain fasade pada indikator ritme:

**Tabel 4.31** Alternatif Desain Pada Indikator Ritme

Alternatif Desain 1	Alternatif Desain 2
	

## Alternatif Desain 3

## Alternatif Desain 4



Sumber: Dokumen pribadi, 2017

**Tabel 4.32** Nilai Rata-Rata Indikator Proporsi

Komposisi Fasade ( $X_2$ )	
Indikator Proporsi	Nilai Rata-Rata
Perbandingan antara penerapan dinding masif dengan dinding kaca (jendela) pada fasade apartemen telah menciptakan bentuk geometri yang terlihat baik dan menarik terhadap tampilan bangunan secara keseluruhan ( $X_{2,6}$ )	3,80
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Proporsi</b>	<b>3,80</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator proporsi pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari perbandingan antara penerapan dinding masif dengan dinding kaca pada fasade apartemen yang telah menciptakan bentuk geometri yang baik dan menarik terhadap tampilannya secara keseluruhan telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 3,80 atau mendekati angka 4,00 (baik). Selanjutnya untuk indikator proporsi terhadap alternatif desain fasade diberikannya alternatif desain yang dilihat dari perbandingan antara penerapan dinding masif dengan dinding kaca pada masing-masing alternatif desain fasade agar dapat lebih terlihat baik dan menarik pada bentuk geometrinya terhadap tampilan bangunan secara keseluruhan. Dari hal tersebut diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item  $X_{2,6}$  agar nilai rata-rata dari indikator proporsi bisa lebih dari 4,00 (sangat baik). Berikut adalah hasil dan pembahasan dari alternatif desain fasade pada indikator proporsi:

**Tabel 4.33** Alternatif Desain Pada Indikator Proporsi**Desain Eksisting**

Perbandingan antara dinding fasade dengan dinding kaca pada desain fasade eksisting telah menciptakan bentuk geometri yang terlihat baik dan menarik terhadap tampilan bangunannya secara keseluruhan.

**Alternatif Desain 1**

Penerapan dinding fasade tambahan sebagai variasi pada alternatif desain 1 hanya terlihat secara jelas dari garis-garis horizontal yang ada disetiap lantainya dan dengan garis vertikal pada bagian tengah dari keempat sisi bangunannya. Lalu untuk dinding fasade tambahan terdapat disetiap 5-6 lantai secara berurutan pada tampak sampingnya.

**Alternatif Desain 2**

Penerapan dinding fasade tambahan sebagai variasi pada alternatif desain 2 dapat terlihat jelas dari garis-garis horizontal pada tampak depan-belakangnya. Lalu untuk dinding fasade tambahan terdapat disetiap 1-2 lantai secara berurutan pada tampak sampingnya.

**Alternatif Desain 3**

Penerapan dinding fasade tambahan sebagai variasi pada alternatif desain 3 hanya terlihat secara jelas dari tampak sampingnya yang terdapat dibagian bawah dan atas tower. Lalu untuk bagian tengah tower terdapat garis-garis horizontal yang ada disetiap lantainya.

**Alternatif Desain 4**

Penerapan dinding fasade tambahan sebagai variasi pada alternatif desain 4 dapat terlihat jelas dari garis-garis horizontal dan vertikal pada tampak depan-belakangnya. Lalu untuk dinding fasade tambahan terdapat disetiap 2 lantai secara berurutan pada tampak sampingnya.

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

**Tabel 4.34** Nilai Rata-Rata Indikator Skala

<b>Komposisi Fasade (X<sub>2</sub>)</b>	
<b>Indikator Skala</b>	<b>Nilai Rata-Rata</b>
Dari desain jendela dan pintu balkon yang dimensinya cukup besar hingga ketinggiannya mencapai plafon, apakah menurut anda baik jika dirasakan dari dalam ruangan? (X <sub>2.7</sub> )	3,86
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Skala</b>	<b>3,86</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator skala pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari desain bukaan yaitu jendela dan pintu balkon yang mempunyai dimensi yang cukup besap hingga ketinggiannya mencapai plafon telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 3,86 atau mendekati angka 4,00 (baik). Akan tetapi untuk indikator skala pada desain bukaan yaitu jendela dan pintu balkon terhadap alternatif desain fasade tidak diberikannya alternatif desain karena dirasa tidak terlalu terasa secara nyata jika dari luar bangunan hanya saja lebih terasa jika dirasakan dari dalam ruangan.

Berdasarkan penjelasan dari semua indikator diatas dari variabel komposisi fasade (X<sub>2</sub>) terhadap hasil penilaian responden (penghuni apartemen) yang dikaitkan dengan alternatif desain fasade, didapatkannya kesimpulan bahwa dalam mengolah alternatif desain fasade pada variabel komposisi fasade memang seharusnya lebih perhitungkan lagi terhadap masing-masing indikatornya. Karena variabel komposisi fasade merupakan variabel yang memiliki pengaruh paling kecil terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue yang dapat dilihat dari nilai koefisien beta (tabel 4.15) meskipun masih tetap berpengaruh. Dengan demikian dari hasil pengolahan alternatif desain fasade, variabel komposisi fasade merupakan variabel yang paling nampak perbedaannya yaitu lebih berbeda pada tampilan fasadenya secara keseluruhan dari desain eksistingnya. Selanjutnya dari keempat alternatif desain fasade yang sudah mencoba merespon terhadap indikator-indikator dari variabel komposisi fasade (X<sub>2</sub>), diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap variabel ini sehingga dapat lebih mampu untuk meningkatkan nilai jual pada Apartemen 1Park Avenue yang dilihat dari komposisi fasadenya.

### C. Alternatif Desain Pada Bentuk

Variabel bentuk memiliki pengaruh yang nyata terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen karena dari hasil uji t telah membuktikan bahwa variabel  $X_3$  memang berpengaruh terhadap variabel Y. Adapun penilaian pada masing-masing indikator dari variabel bentuk dengan keterangan penilaian rata-rata yaitu;  $1 < 2$  (sangat tidak baik),  $2 < 3$  (tidak baik), 3 (netral),  $> 3 - 4$  (baik), dan  $> 4 - 5$  (sangat baik) untuk dijadikan tolak ukur dalam mengolah alternatif desain fasade sebagai berikut:

**Tabel 4.35** Nilai Rata-Rata Indikator Wujud

Bentuk ( $X_3$ )	
Indikator Wujud	Nilai Rata-Rata
Wujud dari fasade bangunan ini mudah dikenali sebagai fungsi hunian apartemen ( $X_{3,1}$ )	3,54
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Wujud</b>	<b>3,54</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator wujud pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari wujud fasade bangunan Apartemen 1Park Avenue yang mudah dikenali sebagai fungsi hunian apartemen telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 3,54 (baik). Selanjutnya untuk indikator wujud terhadap alternatif desain fasade tetap memanfaatkan desain eksistingnya hanya saja ditambahkan dengan beberapa variasi pada tampilan fasadenya secara keseluruhan dengan bentukan-bentukan geometri yang lebih bervariasi dan tidak monoton dari masing-masing alternatif desain fasade yang diharapkan dari bangunan tersebut dapat lebih mudah dikenali sebagai fungsi hunian apartemen dan menjadi ciri khas dari bangunan itu sendiri. Selain itu juga, diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item  $X_{3,1}$  agar nilai rata-rata dari indikator wujud bisa lebih dari 4,00 (sangat baik). Berikut adalah hasil dari alternatif desain fasade pada indikator wujud:

**Tabel 4.36** Alternatif Desain Pada Indikator Wujud

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

**Tabel 4.37** Nilai Rata-Rata Indikator Dimensi

Bentuk ( $X_3$ )	
Indikator Dimensi	Nilai Rata-Rata
Desain fasade pada apartemen ini mengikuti bentuk denah bangunan yang akhirnya dapat terlihat saling menyatu, kuat, padat, dan kokoh ( $X_{3.2}$ )	3,95
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Dimensi</b>	<b>3,95</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator dimensi pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari desain fasade pada apartemen yang mengikuti bentuk denah bangunan sehingga terlihat menyatu, kuat, pada, dan kokoh telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai

rata-rata 3,95 atau mendekati angka 4,00 (baik). Selanjutnya untuk indikator dimensi terhadap alternatif desain fasade diberikannya alternatif desain yang mempunyai bermacam-macam bentuk dan dimensi dari setiap alternatif desain fasadenya yang diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item  $X_{3.2}$  agar nilai rata-rata dari indikator dimensi bisa lebih dari 4,00 (sangat baik). Berikut adalah hasil dan pembahasan dari alternatif desain fasade pada indikator dimensi:

**Tabel 4.38** Alternatif Desain Pada Indikator Dimensi

	<p style="text-align: center;"><b>Desain Eksisting</b></p> <p>Desain fasade dari bangunan eksisting memiliki dimensi yang mengikuti bentuk denahnya yang terlihat saling menyatu, kuat, padat, dan kokoh.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Alternatif Desain 1</b></p> <p>Variasi pada dimensi fasade dari alternatif desain 1 diberikannya bentuk yang memanjang kedepan sepanjang 150 cm secara horizontal disetiap 5-6 lantai maupun vertikal dan dengan ditambaknya garis-garis horizontal sepanjang 50 cm disetiap lantainya.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Alternatif Desain 2</b></p> <p>Variasi pada dimensi fasade dari alternatif desain 2 diberikannya bentuk yang memanjang kedepan sepanjang 150 cm secara horizontal dan memanjang kesamping setebal 50 cm disetiap 1-2 lantai secara berurutan.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Alternatif Desain 3</b></p> <p>Variasi pada dimensi fasade dari alternatif desain 3 diberikannya bentuk yang memanjang kedepan sepanjang 150 cm dan memanjang kesamping setebal 50 cm pada bagian bawah dan atas tower. Lalu untuk bagian tengah tower diberikannya garis-garis horizontal sepanjang 50 cm.</p>



#### Alternatif Desain 4

Variasi pada dimensi fasade dari alternatif desain 4 diberikannya bentuk yang memanjang kedepan sepanjang 175 cm dan 75 cm disetiap 1 dan 2 lantai secara berurutan. Lalu dipadukannya dengan dinding fasade tambahan yang memanjang kesamping setebal 50 cm disetiap 2 lantai secara berurutan.

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

**Tabel 4.39** Nilai Rata-Rata Indikator Warna

Bentuk (X <sub>3</sub> )	
Indikator Warna	Nilai Rata-Rata
Menurut anda apakah penggunaan warna dari fasade apartemen ini terlihat menarik? (X <sub>3.3</sub> )	3,80
Penggunaan warna dari fasade apartemen ini membuat terasa damai dan ringan dimata (X <sub>3.4</sub> )	4,00
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Warna</b>	<b>3,90</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator warna pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari penggunaan warna perak pada fasade yang dipadukan dengan warna gelap yaitu coklat tua pada dinding *lift* dan hitam pada kaca dari jendela dan pintu balkon yang membuat terlihat menarik lalu berkesan damai dan ringan dimata telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 3,90 atau mendekati angka 4,00 (baik). Selanjutnya untuk indikator warna terhadap alternatif desain fasade diberikannya alternatif desain yaitu dengan penggunaan warna perak pada desain fasadenya yang dipadukan dengan warna abu-abu pada dinding masif dan warna hitam pada dinding kaca dari masing-masing alternatif desain fasadenya yang diharapkan dapat lebih terlihat menarik, berkesan damai, dan ringan dimata. Selain itu dari hal tersebut juga diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item X<sub>3.3</sub> dan X<sub>3.4</sub> agar nilai rata-rata dari indikator warna bisa lebih dari 4,00 (sangat baik). Berikut adalah hasil dan pembahasan dari alternatif desain fasade pada indikator warna:

Tabel 4.40 Alternatif Desain Pada Indikator Warna



## Desain Eksisting

Penggunaan warna perak pada dinding fasade yang dipadukan dengan warna coklat tua pada dinding tengah secara vertikal disetiap sisinya dan dengan warna hitam pada bukaan dapat terlihat menarik, berkesan damai, dan ringan dimata.



## Alternatif Desain 1

Penggunaan warna perak pada dinding fasade yang dipadukan dengan warna coklat tua pada dinding *lift* secara vertikal pada tampak depan-belakangnya dan dengan warna gelap pada bukaan dan juga dinding masifnya.



## Alternatif Desain 2

Penggunaan warna perak pada dinding fasade yang dipadukan dengan warna coklat tua pada dinding tengah secara vertikal disetiap sisinya dan dengan warna gelap pada bukaan dan juga dinding masifnya.



## Alternatif Desain 3

Deskripsi alternatif desain 3 sama dengan deskripsi alternatif desain 2.



## Alternatif Desain 4

Deskripsi alternatif desain 4 sama dengan deskripsi alternatif desain 1.

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

**Tabel 4.41** Nilai Rata-Rata Indikator Tekstur

<b>Bentuk (X<sub>3</sub>)</b>	
<b>Indikator Tekstur</b>	<b>Nilai Rata-Rata</b>
Permukaan fasade apartemen ini terlihat lembut dan halus (X <sub>3,5</sub> )	3,98
<i>Finishing</i> pada fasade menggunakan cat <i>poly urethane</i> yang membuat permukaan fasade menjadi mengkilat (gloss) dan terlihat seperti metal (X <sub>3,6</sub> )	4,13
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Tekstur</b>	<b>4,06</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator tekstur pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dengan penggunaan cat *poly urethane* dalam proses *finishing* pada fasade yang membuat tekstur dipermukaan fasade menjadi mengkilat seperti metal lalu terlihat lembut dan juga halus telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 4,06 (sangat baik). Akan tetapi untuk indikator tekstur terhadap alternatif desain fasade tidak ada perubahan dari kondisi eksistingnya yaitu dalam proses *finishing* pada keempat alternatif desain fasade tetap menggunakan cat *poly urethane*, terlebih karena dari hasil penilaian rata-rata responden sudah mencapai nilai diatas 4,00 (sangat baik). Namun dari hal tersebut diharapkan dapat lebih terlihat menarik pada tampilan bangunannya secara keseluruhan dari keempat alternatif desain fasade dan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item X<sub>3.5</sub> dan X<sub>3.6</sub> agar nilai rata-rata dari indikator tekstur bisa lebih dari 4,06 (sangat baik).

**Tabel 4.42** Nilai Rata-Rata Indikator Posisi

<b>Bentuk (X<sub>3</sub>)</b>	
<b>Indikator Posisi</b>	<b>Nilai Rata-Rata</b>
Tampilan muka/fasade bangunan menghadap ke jalan utama yang memudahkan untuk mengenali bangunan (X <sub>3,7</sub> )	4,11
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Posisi</b>	<b>4,11</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator posisi pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dengan tampilan muka bangunan yang menghadap ke jalan utama sehingga dapat lebih mudah dalam mengenali bangunannya telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 4,11 (sangat baik). Selanjutnya untuk indikator posisi terhadap alternatif desain fasade diberikannya variasi dari keempat alternatif desain tersebut pada tampilan fasadenya secara keseluruhan yaitu dengan desain fasade yang lebih terbuka pada tampilan wajahnya dan lebih tertutup pada tampak sampingnya yang dibertujuan agar dapat lebih mudah mengenali tampilan wajah dari Apartemen 1Park Avenue jika dilihat dari jalan utama dan diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item  $X_{3.7}$  agar nilai rata-rata dari indikator posisi bisa lebih dari 4,11 (sangat baik). Berikut adalah hasil dari alternatif desain fasade pada indikator posisi:

**Tabel 4.43** Alternatif Desain Pada Indikator Posisi

Alternatif Desain 1	Alternatif Desain 2
	
Alternatif Desain 3	Alternatif Desain 4
	

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

**Tabel 4.44** Nilai Rata-Rata Indikator Orientasi

<b>Bentuk (X<sub>3</sub>)</b>	
<b>Indikator Orientasi</b>	<b>Nilai Rata-Rata</b>
Orientasi fasade dan bangunan menghadap kearah utara dan selatan yang membuat sinar matahari tidak langsung masuk kedalam ruangan (X <sub>3.8</sub> )	3,97
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Orientasi</b>	<b>3,97</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator orientasi pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari orientasi fasade dan bangunan yang menghadap kearah utara dan selatan sehingga sinar matahari tidak bisa langsung masuk kedalam ruangan telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 3,97 atau dibulatkan menjadi 4,00 (baik). Selanjutnya untuk indikator orientasi terhadap alternatif desain fasade diberikannya alternatif desain yaitu dengan desain tritisan sebagai respon terhadap air hujan dan sinar matahari agar tidak langsung masuk kedalam ruangan. Dari hal tersebut diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item X<sub>3.8</sub> agar nilai rata-rata dari indikator orientasi bisa lebih dari 4,00 (sangat baik). Berikut adalah hasil dan pembahasan dari alternatif desain fasade pada indikator orientasi:

**Tabel 4.45** Alternatif Desain Pada Indikator Orientasi

	<b>Desain Eksisting</b>
	Tritisan pada desain eksisting hanya terdapat diatas jendela sepanjang 40 cm.
	<b>Alternatif Desain 1</b>
	Pada alternatif desain 1 diberikannya tritisan pada tampak depan-belakang sepanjang 150 cm secara horizontal maupun vertikal yang sekaligus termasuk dari desain fasadenya itu sendiri.



**Alternatif Desain 2**

Pada alternatif desain 2 diberikannya tritisan pada tampak depan-belakang sepanjang 150 cm dan sekaligus terdapatnya dinding fasade tambahan pada tampak sampingnya setebal 50 cm disetiap 1 - 2 lantai secara berurutan.



**Alternatif Desain 3**

Pada alternatif desain 3 diberikannya dinding fasade tambahan pada tampak samping setebal 50 cm dibagian bawah dan atas tower yang dipadukan dengan desain tritisan pada tampak depan-belakang sepanjang 150 cm yang sekaligus termasuk dari desain fasadanya itu sendiri.



**Alternatif Desain 4**

Pada alternatif desain 4 diberikannya tritisan pada tampak depan-belakang sepanjang 175 cm dan 75 cm disetiap 1 dan 2 lantai secara berurutan yang dipadukan dengan dinding fasade tambahan pada tampak sampingnya setebal 50 cm yang sekaligus termasuk dari desain fasadanya itu sendiri.

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

**Tabel 4.46** Nilai Rata-Rata Indikator Inersia Visual

<b>Bentuk (X<sub>3</sub>)</b>	
<b>Indikator Inersia Visual</b>	<b>Nilai Rata-Rata</b>
Wujud dari bentuk dan tampilan fasade bangunan mudah dikenali dari seluruh arah meskipun dari jarak yang jauh (X <sub>3.9</sub> )	4,18
<b>Nilai Rata-Rata Indikator Inersia Visual</b>	<b>4,18</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas indikator inersia visual pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari wujud bangunan Apartemen 1Park Avenue yang mudah dikenali dari seluruh arah meskipun dari jarak yang jauh telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai

rata-rata 4,18 (sangat baik). Selanjutnya untuk indikator inersia visual terhadap alternatif desain fasade diharapkan dari hasil keempat alternatif desain fasade yang sudah dibuat dengan tambahan variasi pada tampilan fasadenya secara keseluruhan, bangunan Apartemen 1Park Avenue dapat terlihat lebih kontras dari bangunan-bangunan yang lain sehingga dapat lebih mudah untuk dikenali meskipun dari jarak yang jauh. Dari hal tersebut juga diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap item  $X_{3.9}$  agar nilai rata-rata dari indikator inersia visual bisa lebih dari 4,18 (sangat baik). Berikut adalah hasil dari alternatif desain fasade pada indikator inersia visual:

**Tabel 4.47** Alternatif Desain Pada Indikator Inersia Visual

Alternatif Desain 1	Alternatif Desain 2
	
Alternatif Desain 3	Alternatif Desain 4
	

Sumber: Dokumen pribadi, 2017

Berdasarkan penjelasan dari semua indikator diatas dari variabel bentuk ( $X_3$ ) terhadap hasil penilaian responden (penghuni apartemen) yang dikaitkan dengan alternatif desain fasade, didapatkannya kesimpulan bahwa dalam mengolah alternatif desain fasade pada variabel bentuk hampir sama dengan indikator pada desain eksistingnya seperti; orientasi, posisi, tekstur, warna, dan lain-lain. Hanya saja diberikannya alternatif desain pada wujud

bangunannya secara keseluruhan agar lebih terlihat bervariasi, menarik, dan mencolok dari bangunan-bangunan yang lain disekitarnya. Selain itu yang terpenting adalah diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap variabel bentuk sehingga dapat lebih mampu untuk meningkatkan nilai jual pada Apartemen 1Park Avenue yang dilihat dari bentukan bangunannya secara keseluruhan.

#### D. Alternatif Desain Pada Material Fasade - GRC

Variabel material fasade - GRC memiliki pengaruh yang nyata terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen karena dari hasil uji t telah membuktikan bahwa variabel  $X_4$  memang berpengaruh terhadap variabel Y. Adapun penilaian dari material GRC terhadap alternatif desain fasade dengan keterangan penilaian rata-rata yaitu; 1 - < 2 (sangat tidak baik), 2 - < 3 (tidak baik), 3 (netral), > 3 - 4 (baik), dan > 4 - 5 (sangat baik) sebagai berikut:

**Tabel 4.48** Nilai Rata-Rata Variabel Material Fasade - GRC

Material Fasade - GRC ( $X_4$ )	Nilai Rata-Rata
Material GRC pada fasade Apartemen 1Park Avenue memberikan tampilan yang berkesan ringan dengan bentuk panel yang halus ( $X_{4.1}$ )	3,65
Material GRC dapat dibentuk sesuai dengan keinginan termasuk pada desain fasade Apartemen 1Park Avenue pada dinding lift nya yang bergerigi ( $X_{4.2}$ )	3,80
Fasade Apartemen 1Park Avenue tahan terhadap karat dan tahan terhadap erosi cuaca, meskipun disaat cuaca ekstrim ( $X_{4.3}$ )	3,75
Material GRC dapat tahan terhadap api karena terbuat dari mineral dan mempunyai sifat konkrit yang tahan panas meskipun pada suhu yang mencapai hingga 140°C ( $X_{4.4}$ )	3,54
Material GRC pada fasade apartemen ini dapat mengurangi energi yang terkandung dalam bangunan dan mengurangi dampak pencemaran terhadap lingkungan karena menggunakan bahan yang sudah terformulasi ( $X_{4.5}$ )	3,77
Material GRC ramah pada kesehatan manusia karena tidak mengandung bahan asbes yang mengandung karbon ( $X_{4.6}$ )	3,88
Meskipun GRC ini memiliki berat 80-95% lebih ringan dari beton padat, namun GRC memiliki sifat yang kuat dan terbukti kemampuannya untuk menahan beban gempa dan angin badai ( $X_{4.7}$ )	3,96
Material GRC mudah dalam proses <i>maintenance</i> nya dan tidak membutuhkan perawatan khusus selama itu tidak terkena kondisi yang teramat ekstrim ( $X_{4.8}$ )	4,00
Sambungan antar segmen-segmen GRC pada dinding fasade Apartemen 1Park Avenue menggunakan perekat type baru yaitu <i>MS Polymer</i> dengan keunggulan lebih, yaitu perekat yang terkena dampak cuaca seperti angin dan hujan tidak cepat membuat kotor dan kusam pada tampilan fasade bangunannya ( $X_{4.9}$ )	3,95
<b>Nilai Rata-Rata Variabel Material Fasade - GRC</b>	<b>3,81</b>

Sumber: Lampiran distribusi frekuensi, 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden atas variabel material fasade - GRC pada distribusi frekuensi, penghuni apartemen menyatakan bahwa dari manfaat dan keunggulan

material GRC yang dilihat dari estetikanya, desainnya, ketahanannya, keramah lingkungannya, kekuatannya, dan pemeliharannya seperti yang digunakan pada fasade dari Apartemen 1Park Avenue telah memenuhi kriteria mereka dan dapat memberikan pengaruh positif sehingga tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dengan hasil penilaian mencapai nilai rata-rata 3,81 atau mendekati angka 4,00 (baik). Akan tetapi untuk variabel material fasade - GRC terhadap alternatif desain fasade tidak ada perubahan dari kondisi eksistingnya, yaitu dalam proses mengolah bentuk dari keempat alternatif desain fasade tetap menggunakan material GRC sebagai material fasadenya. Hanya saja respon dari keempat alternatif desain fasade terhadap material GRC yang digunakan diharapkan dapat lebih menguntungkan terhadap bangunannya secara keseluruhan seperti; pengaplikasian desain dilapangan dapat dilaksanakan dengan mudah mengingat material GRC dapat mudah dibentuk dan diaplikasikan dengan desain yang rumit sekalipun, beban pada bangunan dari desain fasade tetap ringan meskipun dengan desain yang bermacam-macam bentuknya, proses *maintenance* pada fasade bangunan sangat mudah, dan sebagainya. Dari contoh-contoh manfaat dan keunggulan material GRC tersebut diharapkan dapat lebih mampu untuk meningkatkan penilaian responden terhadap variabel material fasade - GRC agar nilai rata-rata dari variabel  $X_4$  bisa lebih dari 4,00 (sangat baik). Berikut adalah hasil dari alternatif desain fasade pada variabel material fasade – GRC secara keseluruhan:

**Tabel 4.49** Alternatif Desain Pada Variabel Material Fasade - GRC



Sumber: Dokumen pribadi, 2017

#### 4.6.2 Umpan Balik Responden Terhadap Alternatif Desain Fasade

Pada pembahasan kali ini, disajikannya umpan balik atau *feedback* dari penghuni apartemen terhadap keempat alternatif desain yang sudah dibuat berdasarkan kriteria-kriteria yang diinginkan oleh responden (penghuni apartemen) yang dilihat dari hasil penilaian rata-rata pada tabel distribusi frekuensi dari variabel-variabel bebas, apakah dari keempat alternatif desain fasade tersebut dapat mampu untuk meningkatkan nilai jual pada Apartemen 1Park Avenue atau tidak. Adapun pembahasan dari umpan balik responden terhadap alternatif desain fasade yaitu sebagai berikut:

##### A. Identitas Responden dan Sampel

Identitas responden pada kuesioner umpan balik terhadap alternatif desain fasade ini diambil berdasarkan dari jarak usia responden, yaitu usia < 26 tahun, 26 – 35 tahun, 36 – 50 tahun, dan > 50 tahun, yang dimana dari masing-masing kriteria usia tersebut akan diambil 10 sampel yang dirasa sudah mewakili dari penilaiannya untuk dijadikan sampel sehingga total sampel yang digunakan pada kuesioner umpan balik ini berjumlah 40 responden (penghuni apartemen). Dipilihnya karakteristik responden berdasarkan dari jarak usia yang dijadikan sebagai tolak ukur dalam pemilihan sampel pada kuesioner ini karena dirasa dari identitas responden berdasarkan usia sudah mewakili identitas responden lainnya seperti pada identitas pekerjaan dan identitas penghasilan yang ditujukan untuk memberikan penilaiannya terhadap keempat alternatif desain fasade yang sudah dibuat oleh peneliti yang bertujuan untuk dapat lebih meningkatkan nilai jual pada Apartemen 1Park Avenue.

Dari jumlah sampel yang sudah ditentukan sebelumnya yaitu 40 responden, namun jumlah kuesioner yang disebarkan kepada responden berjumlah 50 lembar, hal ini guna untuk mengetahui mana yang layak dari 50 responden tersebut yang masuk kedalam kriteria yang cocok dalam hal pengambilan 10 sampel dari masing-masing kriteria usianya untuk dijadikan bahan dalam pengolahan datanya.

##### B. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil dari seleksi penyebaran kuesioner kepada responden, diperolehnya hasil mengenai identitas responden yang diklasifikasikan berdasarkan jenis kelamin, usia, dan pekerjaan yaitu sebagai berikut:

**Tabel 4.50** Identitas Responden

<b>Berdasarkan Jenis Kelamin</b>		
Jenis Kelamin	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
Laki-Laki	28	70%
Perempuan	12	30%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>
<b>Berdasarkan Usia</b>		
Usia (Tahun)	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
< 26	10	25%
26 – 35	10	25%
36 – 50	10	25%
> 50	10	25%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>
<b>Berdasarkan Pekerjaan</b>		
Pekerjaan	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
Pelajar/Mahasiswa	7	17%
Wiraswasta	21	53%
Pegawai Negeri Sipil	2	5%
Pegawai Swasta	4	10%
Ibu Rumah Tangga	6	15%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

Sumber: Data hasil kuesioner (*feedback*), 2017

Selanjutnya berdasarkan hasil jawaban responden (penghuni apartemen) mengenai penilaian dan tanggapan mereka terhadap alternatif desain fasade yang sudah dibuat, berikut adalah hasil dan pembahasannya:

**Tabel 4.51** Penilaian Responden Terhadap Item Pertanyaan 1

Item Pertanyaan							
Apakah dari keempat alternatif desain fasade yang sudah dibuat memiliki tampilan luar yang lebih menarik jika dibandingkan dengan desain eksistingnya dari Apartemen 1Park Avenue?							
Usia Responden (Tahun)	Jumlah (Orang)	Jawaban					
		Ya	%	Tidak	%	Ragu-Ragu	%
< 26	10	9	90%	0	0%	1	10%
26 – 35	10	10	100%	0	0%	0	0%
36 – 50	10	8	80%	1	10%	1	10%
> 50	10	10	100%	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>37</b>	<b>92%</b>	<b>1</b>	<b>3%</b>	<b>2</b>	<b>5%</b>

Sumber: Data hasil kuesioner (*feedback*), 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden (penghuni apartemen) terhadap item pertanyaan 1 diatas, mayoritas responden menjawab setuju bahwa dengan keempat alternatif desain yang sudah dibuat memiliki tampilan luar atau desain fasade yang lebih menarik jika dibandingkan dengan desain eksistingnya dari Apartemen 1Park Avenue dengan rincian hasil 37 atau 90% responden menjawab setuju dari total keseluruhan 40 responden yang diberikan kuesioner.

**Tabel 4.52** Penilaian Responden Terhadap Item Pertanyaan 2

Item Pertanyaan							
Menurut anda apakah dari keempat alternatif desain fasade yang sudah dibuat tersebut dapat lebih mampu untuk meningkatkan penjualan unit pada Apartemen 1Park Avenue?							
Usia Responden (Tahun)	Jumlah (Orang)	Jawaban					
		Ya	%	Tidak	%	Ragu-Ragu	%
< 26	10	10	100%	0	0%	0	0%
26 – 35	10	10	100%	0	0%	0	0%
36 – 50	10	9	90%	0	0%	1	10%
> 50	10	9	90%	0	0%	1	0%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>38</b>	<b>95%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>2</b>	<b>5%</b>

Sumber: Data hasil kuesioner (*feedback*), 2017

Berdasarkan hasil jawaban responden (penghuni apartemen) terhadap item pertanyaan 2 diatas, mayoritas responden menjawab setuju bahwa dengan keempat alternatif desain yang sudah dibuat dapat lebih mampu untuk meningkatkan penjualan unit pada Apartemen 1Park Avenue dengan rincian hasil 38 atau 95% responden menjawab setuju dari total keseluruhan 40 responden yang diberikan kuesioner. Dari hasil tersebut juga, terlihatnya kesinambungan antara jawaban dari pertanyaan ke 1 dengan jawaban dari pertanyaan ke 2 yang dimana responden dalam menilai keempat alternatif desain fasade tersebut, mereka memberikan penilaiannya dengan nilai positif yang artinya mereka telah suka terhadap keempat alternatif desain fasade yang dinilai lebih baik dari desain eksistingnya. Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa dengan adanya alternatif desain fasade yang sudah dibuat, mereka dapat semakin tertarik untuk membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dan otomatis semakin meningkatkan nilai jual pada bangunan apartemen tersebut.

**Tabel 4.53** Penilaian Responden Terhadap Item Pertanyaan 3

Item Pertanyaan									
Menurut anda manakah dari keempat alternatif desain fasade yang sudah dibuat tersebut yang paling menarik tampilan luarnya?									
Usia Responden (Tahun)	Jumlah (Orang)	Alternatif Desain Fasade							
		1	%	2	%	3	%	4	%
< 26	10	4	40%	2	20%	3	30%	1	10%
26 – 35	10	5	50%	1	10%	2	20%	2	20%
36 – 50	10	4	40%	1	10%	4	40%	1	10%
> 50	10	3	30%	2	20%	1	10%	4	40%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>16</b>	<b>40%</b>	<b>6</b>	<b>15%</b>	<b>10</b>	<b>25%</b>	<b>8</b>	<b>20%</b>

Sumber: Data hasil kuesioner (*feedback*), 2017

Setelah melihat hasil jawaban responden (penghuni apartemen) terhadap item pertanyaan 2 sebelumnya, selanjutnya penghuni apartemen memberikan penilaiannya terhadap keempat alternatif desain fasade yang sudah dibuat yang paling mereka sukai. Dilihat dari hasil penilaian responden terhadap item pertanyaan 3 pada tabel 4.53, mayoritas responden memilih alternatif desain 1

sebagai alternatif desain yang paling mereka sukai dan yang paling menarik dari tampilan luar atau desain fasadnya dengan total 16 responden yang memilih alternatif desain tersebut dari total keseluruhan 40 responden yang diberikan kuesioner. Jika dilihat dari jawaban per kriteria usia, memang alternatif desain 1 dan alternatif desain 3 merupakan alternatif desain yang paling banyak dipilih oleh seluruh usia sehingga alternatif desain 3 berada diperingkat ke 2. Namun tidak hanya itu, dalam menjawab pertanyaan terbuka tentang mengapa mereka lebih memilih alternatif desain fasade 1, mayoritas responden dari semua usia menjawab karena alternatif desain fasade 1 lebih terlihat menarik dan simpel namun tetap bervariasi pada tampilan luarnya secara keseluruhan.

**Tabel 4.54** Urutan Peringkat Alternatif Desain Fasade

Alternatif Desain 1	Alternatif Desain 2
	
Peringkat 1 (Jumlah Skor 16)	Peringkat 4 (Jumlah Skor 6)
Alternatif Desain 3	Alternatif Desain 4
	
Peringkat 2 (Jumlah Skor 10)	Peringkat 3 (Jumlah Skor 8)

Sumber: Data hasil kuesioner (*feedback*), 2017

## BAB V PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian ini yaitu mengenai pengaruh desain fasade terhadap nilai jual/sewa atau keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue - Jakarta Selatan dapat diambil kesimpulannya sebagai berikut:

1. Jika dilihat dari hasil perbandingan jumlah skor secara keseluruhan dari ketujuh faktor pendorong yang dapat meningkatkan nilai jual pada sebuah bangunan apartemen yang sudah ditentukan, ternyata faktor desain fasade menempati peringkat kedua teratas yang memiliki pengaruh terbesar terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue yang disusul oleh faktor lokasi yang menempati peringkat pertama. Akan tetapi meskipun begitu, faktor desain fasade tetap mempunyai pengaruh yang sangat besar terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen karena telah mengalahkan kelima faktor lainnya. Dengan hasil tersebut juga menjelaskan bahwa kondisi eksisting dari desain fasade atau tampilan luar pada bangunan Apartemen 1Park Avenue yang sudah diolah sedemikian rupa oleh konsultan fasadenya ternyata memang dinilai baik dan positif oleh penghuni apartemennya.
2. Ternyata secara individu dari masing-masing variabel bebas dari desain fasade (X) semuanya berpengaruh terhadap variabel terikat yaitu keputusan pembelian penghuni (Y) pada Apartemen 1Park Avenue yang dilihat dari kesimpulan hasil uji t (parsial). Adapun penjelasannya yang lebih diperdalam yaitu sebagai berikut:
  - Variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ) memiliki pengaruh yang nyata sebesar 0,113 (tabel 4.14) terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen yang dinilai dari desain bukaan, desain dinding, dan desain atap pada kondisi eksisting dari fasade Apartemen 1Park Avenue.

- Variabel komposisi fasade ( $X_2$ ) memiliki pengaruh yang nyata sebesar 0,076 (tabel 4.14) terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen yang dinilai dari desain geometri, simetri, kontras, ritme, proporsi, dan skala pada kondisi eksisting dari fasade Apartemen 1Park Avenue.
- Variabel bentuk ( $X_3$ ) memiliki pengaruh yang nyata sebesar 0,085 (tabel 4.14) terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen yang dinilai dari wujud, dimensi, warna, tekstur, posisi, orientasi, dan inersial visual pada kondisi eksisting dari fasade Apartemen 1Park Avenue.
- Variabel material - GRC ( $X_4$ ) memiliki pengaruh yang nyata sebesar 0,120 (tabel 4.14) terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen yang dinilai dari estetikanya, desainnya, ketahannya, keramahan lingkungannya, kekuatannya, dan pemeliharannya pada material GRC seperti yang digunakan pada kondisi eksisting dari fasade Apartemen 1Park Avenue.

3. Untuk hasil dari keempat variabel bebas yaitu elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ) yang memiliki pengaruh yang paling besar atau dominan terhadap keputusan pembelian penghuni apartemen ( $Y$ ) pada Apartemen 1Park Avenue adalah variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ) yaitu sebesar 0,256 yang dilihat dari nilai koefisien betanya. Dengan hasil tersebut dapat dijelaskan bahwa elemen-elemen pendukung fasade menjadi yang dominan adalah bahwa penghuni apartemen dalam menilai desain bukaan yaitu jendela dan pintu balkon dengan dimensi yang besar dengan menggunakan material *full* kaca ditambah dengan teknologi yang digunakan seperti penggunaan kaca *laminated* dan menggunakan *aluminium flashing* pada bingkai jendela, lalu desain dinding yang juga menggunakan material *full* kaca, dan dengan desain atap bangunan yang datar, mereka menilai semua hal tersebut dengan nilai baik dan positif dalam mempengaruhi keputusan pembelian mereka.

4. Berdasarkan hasil penilaian rata-rata responden (penghuni apartemen) pada setiap indikator dari semua variabel bebas pada tabel distribusi frekuensi, menunjukkan bahwa ternyata dari semua indikator-indikator tersebut memenuhi kriteria-kriteria yang diinginkan oleh mayoritas responden. Karena nilai rata-rata dari semua

indikator-indikator yang ada melebihi angka 3 yang berarti bernilai positif. Dari hasil tersebut dijadikan sebagai tolak ukur dalam membuat alternatif desain fasade.

5. Jika dilihat dari hasil penilaian 40 responden dalam menjawab kuesioner umpan balik (*feedback*) terhadap alternatif desain fasade yang sudah dibuat oleh peneliti pada Apartemen 1Park Avenue, dapat disimpulkan bahwa dari pertanyaan-pertanyaan yang telah diberikan kepada responden, mayoritas dari mereka (penghuni apartemen) menjawab setuju bahwa dari alternatif desain fasade yang sudah dibuat, desain tersebut memiliki tampilan luar yang lebih menarik dari desain eksistingnya. Dan menurut mereka (penghuni apartemen) dengan adanya alternatif desain fasade yang sudah dibuat, alternatif desain tersebut dapat meningkatkan nilai jual pada Apartemen 1Park Avenue karena dari total keseluruhan 40 responden yang diberikan kuesioner, 38 atau 95% responden menjawab setuju akan hal tersebut dan sisanya yaitu 2 atau 5% responden hanya menjawab ragu-ragu dan bukan menjawab tidak setuju. Lalu selanjutnya dalam memilih dari keempat alternatif desain fasade yang paling menarik tampilan luarnya atau yang paling disukai, alternatif desain fasade 1 merupakan alternatif desain yang paling banyak dipilih oleh penghuni apartemen yaitu sebanyak 16 responden dari total keseluruhan 40 responden. Dan menurut penghuni apartemen terhadap alternatif desain fasade 1 ini, mereka menilai bahwa dari desain fasade tersebut lebih terlihat menarik dan simpel namun tetap bervariasi pada tampilan luarnya secara keseluruhan. Sisanya adalah penghuni apartemen memilih alternatif desain fasade 3 sebanyak 10 responden, lalu alternatif desain 4 sebanyak 8 responden, dan yang terakhir adalah alternatif desain fasade 2 sebanyak 6 responden.

## 5.2 Saran

Berdasarkan hasil dari penelitian, terdapatnya 2 jenis saran yang bersifat praktis dan teoritis yang ditujukan kepada masing-masing pihak terkait.

Untuk saran yang bersifat praktis, PT. Intiland Development Tbk selaku perusahaan pengembang/developer yang membangun Apartemen 1Park Avenue yang direncanakan akan membangun kembali pada tahap selanjutnya disisi belakang tapak dari Apartemen 1Park Avenue, terdapatnya beberapa saran yang diajukan yaitu sebagai berikut:

1. PT. Intiland dalam membangun Apartemen 1Park Avenue pada tahap selanjutnya perlu mempertimbangkan faktor desain fasade dalam merancang bangunannya.
2. PT. Intiland dalam membangun Apartemen 1Park Avenue pada tahap selanjutnya perlu mengkaji lebih luas lagi dan mengembangkan kebijakan dalam merancang desain fasade bangunannya, khususnya pada variabel elemen-elemen pendukung fasade seperti desain jendela, pintu, dinding, dan atap. Karena variabel tersebut memiliki pengaruh yang dominan dalam mempengaruhi keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue.
3. Selain pada variabel elemen-elemen pendukung fasade, variabel-variabel dari desain fasade lainnya juga perlu mendapatkan perhatian, seperti misalnya dengan selalu meningkatkan kualitas desain dari bentukan dan komposisi fasadanya yang lebih menarik dan inovatif, serta meningkatkan kualitas material fasade yang akan digunakan dalam membangun Apartemen 1Park Avenue pada tahap selanjutnya.

Selain saran yang bersifat praktis seperti yang sudah dijelaskan diatas, terdapatnya juga saran yang bersifat teoritis mengenai keterbatasan yang ada didalam penelitian ini yang berkaitan dengan riset mendatang yaitu; penelitian ini memiliki keterbatasan dengan hanya menguji pengaruh desain fasade dari elemen-elemen pendukung fasade, komposisi fasade, bentuk, dan material fasadanya terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue. Maka dari itu, terdapatnya suatu hal yang menarik dalam meneliti lebih lanjut yang berkaitan dengan model penelitian ini yaitu dengan memasukan variabel-variabel lainnya dari desain fasade yang mempengaruhi keputusan pembelian konsumen pada sebuah bangunan apartemen diluar dari variabel yang sudah ada pada penelitian ini. Mengingat hasil  $R^2$  adalah 0,613 maka dari itu terdapatnya peluang sebesar 38,7% untuk menemukan variabel lain yang belum diteliti.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ching, F. D. K. 1996. *Arsitektur Bentuk, Ruang, dan Tatanan*, Edisi 3. Jakarta: Erlangga.
- Kotler, P. & Keller, K. L. 2009. *Manajemen Pemasaran*, Jilid I. Edisi 13. Jakarta: Erlangga.
- Furqon, Hilmi M. Verlialdi, Giea P. & Rickardo. 2015. *Aplikasi Material pada Bangunan Modern Ditinjau dari Estetika Fasade di Museum Universitas Pendidikan Indonesia Bandung*. Institut Teknologi Nasional, Bandung: Jurnal Arsitektur.
- Maesari, M. 2015. *Konsep Dasar Penelitian Kuantitatif*.  
<http://mayasari9595.blogspot.co.id/2015/10/v-behaviorurldefaultvmlo.html>. (diakses 12 Januari 2017).
- Sururi, A. 2016. *Teori Warna dan Konsep Warna Menurut Para Ahli*. <https://word-desain.blogspot.co.id/2016/08/teori-warna-dan-konsep-warna-menurut.html>. (diakses 16 Januari 2017).
- Adi, Wendy M. 2011. *Elemen-Elemen Arsitektur Pendukung Fasade*. <http://campuraduk-gadogado.blogspot.co.id/2011/03/facade-bangunan.html>. (diakses 16 Januari 2017).
- Priatman, J. 1999. *Tradisi dan Inovasi Material Fasade Bangunan Tinggi*. Universitas Kristen Petra, Surabaya: Jurnal Arsitektur.
- Krier, R. 2011. *Komposisi Arsitektur*, Terjemahan Effendi Setia Darma. Jakarta: Erlangga.
- Laksmiwati, T. 2012. *Unsur-Unsur dan Prinsip-Prinsip Dasar Desain Interior*. Teknik Arsitektur Universitas Brawijaya, Malang: Bargie Media.
- Utami. Wibowo, M. & Faruk, Abdul J. 2014. *Kajian Bentuk dan Fasad Hotel Gino Feruci Bandung*. Institut Teknologi Nasional, Bandung: Jurnal Arsitektur.
- Dajan, A. 1986. *Pengantar Metode Statistik*, Jilid I. Jakarta: LP3ES.
- Widyasari S. & Fifilia, Erna T. 2009. *Analisis Pengaruh Produk, Harga, Promosi dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah (Studi pada Perumahan Graha Estetika Semarang)*. Universitas Stikubank, Semarang: Jurnal Ekonomi.
- Wae, K. 2014. *Pengertian Fasade Bangunan*.  
<http://projectmedias.blogspot.co.id/2014/03/pengertian-fasade-bangunan.html>. (diakses 15 Desember 2016).
- Sujianto Agus E. 2007. *Aplikasi Statistik Dengan SPSS Untuk Pemula*, Cetakan I. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Hidayat A. Hendratmoko Y. Raezah M. & Widodo Agus E. 2012. *Kajian Bentuk Fasad Depan Hotel Aston Primera Pasteur Jl. Dr. Djunjunan Bandung – Jawa Barat*. Institut Teknologi Nasional, Bandung: Jurnal Arsitektur.



Putra, W. 2012. *Menentukan Jumlah Sampel Dengan Rumus Slovin*. <http://analisis-statistika.blogspot.co.id/2012/09/menentukan-jumlah-sampel-dengan-rumus.html>. (diakses 18 Februari 2017).

Ramadhan, F. 2013. *Teknik Sampling Probabilitas*. <http://fajri-fafa.blogspot.co.id/2013/11/teknik-sampling-probabilitas-dan-non.html>. (diakses 18 Februari 2017).

Maulizar, A. 2015. *Teori Bentuk Dalam Arsitektur*. <http://dokumen.tips/documents/teori-bentuk-dalam-arsitektur.html>. (diakses 17 Januari 2017).

Febrianto, R. 2014. *Pilot Study dan Manfaatnya*. <http://ideriset.blogspot.co.id/2014/06/pilot-study-dan-manfaatnya.html>. (diakses 20 Februari 2017).

Kaezar, H. 2016. *Teknik Analisis Data*. <http://harvithokzr.blogspot.co.id/2016/02/teknik-analisis-data.html>. (diakses 25 Februari 2017).

Riduwan. 2002. *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Bandung: Alfabeta.

Sugiyono. 2007. *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.

PT. Ponco Joyo Artikon. 2014. *Penjelasan Tentang Material GRC*. <http://grcartikon.co.id/>. (diakses 16 Januari 2017).

Viovetta, L. 2016. Eksplorasi Fasade Yang Dinamis Dengan Material *Aluminium Composite Panel* Pada Bangunan MOG di Malang. *Skripsi*. Tidak dipublikasikan. Malang: Universitas Brawijaya.

Nafi'ah, I. 2019. Analisis Pengaruh Komunikasi Pemasaran Terintegrasi Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen – Studi Pada Pengguna Produk Speedy di PT. Telkom Malang. *Skripsi*. Tidak dipublikasikan. Malang: Universitas Brawijaya.

Mahendra, G. 2013. *Uji Asumsi Klasik (Sebagai Syarat Uji Regresi Berganda)*. <http://girimahendra.blogspot.co.id/2013/05/uji-asumsi-klasik-sebagai-syarat-uji.html>. (diakses 22 April 2017).