

# **Pengaruh Desain Fasade Terhadap Nilai Jual/Sewa Pada Apartemen 1Park Avenue, Jakarta Selatan**

**Yordie Wicaksono, Ary Deddy Putranto**

*Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya  
Alamat Email penulis: yordieew@gmail.com*

## **ABSTRAK**

Pembangunan apartemen pada dekade terakhir ini di Kota Jakarta dan sekitarnya mengalami peningkatan sangat pesat. Para perusahaan pengembang selaku pembangun apartemen-apartemen tersebut memiliki cara tersendiri dalam menarik minat konsumen agar dapat membeli unit apartemen yang mereka tawarkan, seperti halnya dalam pengolahan desain fasade bangunannya agar bangunan yang mereka bangun dapat terlihat menarik ketika dilihat, meskipun terdapat faktor-faktor lain yang dapat menjadi pendorong bagi peningkatan nilai jual pada sebuah bangunan apartemen. Terkait dengan inti permasalahan tersebut, maka penelitian ini mencoba untuk menganalisis 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 – Jakarta Selatan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif - kuantitatif dengan teknik penarikan sampel yaitu probabilitas secara acak terhadap 147 responden yang merupakan penghuni dari Apartemen 1Park Avenue. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor desain fasade mempunyai pengaruh yang besar terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue – Jakarta Selatan. Dan dari variabel-variabel desain fasade juga yaitu elemen-elemen pendukung fasade, komposisi fasade, bentuk, dan material fasade – GRC secara individu memiliki pengaruh yang nyata terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue – Jakarta Selatan.

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

## **ABSTRACT**

*Apartment development in the last decade in Jakarta City and surrounding areas has increased very rapidly. The developers who built the apartments 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. Related to the main issues, this study is trying to analyze 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 – South Jakarta. The research method that used is descriptive – quantitative method with random sampling technique – probability sampling on 147 respondents whom are the apartment's residents in 1Park Avenue Apartment. The study result shows that the facade design factors have a huge impact on purchasing decisions from apartment's residents in 1Park Avenue Apartment – South Jakarta. And from each facade design variables too which are the facade's supporting elements, facade composition, shape, and facade material – GRC individually has a real impact on purchasing decisions from apartment's residents in 1Park Avenue Apartment – South Jakarta.*

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

## 1. Pendahuluan

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 sekedar 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 seperti; lokasi, fasilitas, spesifikasi bangunan, proporsi area parkir, harga unit, dan pengembang/developer.

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 dan mampu menyuarakan fungsi dan makna pada bangunannya (Krier, 1988). Terlebih lagi, pada Apartemen 1Park Avenue ini merupakan bangunan dengan klasifikasi apartemen tingkat tinggi (*High-rise*) yang tentu dapat dilihat oleh masyarakat dari kejauhan.

Dengan mengkaji paparan yang sudah disebutkan diatas, maka dari itu penelitian ini memiliki 2 tujuan yang pertama yaitu untuk mengetahui seberapa besar pengaruh faktor desain fasade terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue dan yang kedua untuk mengetahui variabel-variabel dari desain fasade apa saja yang berpengaruh terhadap keputusan penghuni apartemen dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue.

Keputusan pembelian sendiri 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).

Dari teori keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue terhadap desain fasade bangunannya, elemen-elemen fasade yang dinilai diambil dari teori-teori yang berasal dari para ahli yang dijadikan sebagai variabel bebas dari penelitian ini yaitu: (1) Elemen-elemen pendukung fasade, yaitu merupakan suatu keseluruhan dari fasade bangunan seperti pintu, jendela, atap, dinding, dan *sun shading* (Krier, 1988). Semua bagian tersebut 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; (2) Komposisi fasade, yaitu perlengkapan visual bentuk yang menjadi objek transformasi dan modifikasi bentuk elemen pada fasade (Ching, 1979). Menurut (Ching, 1979) 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; (3) Bentuk, 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). Menurut (Ching, 1966) ciri-ciri visual bentuk dapat dilihat pada wujud, dimensi, warna, tekstur, posisi, orientasi, dan inersia visual; (4) Material fasade – GRC, yaitu merupakan material komposit yang terdiri dari campuran semen dan agrerat yang diperkuat dengan serat kaca. Dari banyaknya fungsi material GRC terhadap bangunan, GRC *Cladding* adalah salah satu produk GRC yang diaplikasikan diatas atau diluar - dalam material konstruksi utamanya dan dijadikan sebagai lapisan luar bangunan. 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 dari kotoran dan polusi yang bisa mengakibatkan rusaknya struktur utama eksterior, dan menjadi salah satu elemen yang mempercantik tampilan bangunan. Terdapatnya manfaat dan keunggulan material GRC yang telah dirangkum poin-poinnya menurut (PT. Ponco Joyo Artikon, 2014) yaitu estetika, desain, ketahanan, ramah lingkungan, tahan api, ringan, kekuatan, dan pemeliharaan.

## 2. Metode

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode deskriptif – kuantitatif yaitu 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.

Jenis-jenis data yang dibutuhkan yaitu data primer dan data sekunder, dari data primer adalah foto-foto dokumentasi mengenai kondisi eksisting dari tampilan luar Apartemen 1Park Avenue yang diambil menggunakan kamera *handphone*. Lalu wawancara dengan pihak terkait untuk mengetahui informasi mengenai objek bangunan seperti penggunaan jenis material fasade dan cara pengolahannya serta mengetahui jumlah populasi penghuni dari apartemennya yang dikumpulkan menggunakan alat tulis dan lembar catatan. Dan selanjutnya yaitu kuesioner yang merupakan alat pengumpulan data yang paling utama yang bertujuan untuk mendapatkan hasil atau jawaban dari permasalahan penelitian.

Untuk data sekunder didapatkan dari studi literatur berupa jurnal, buku-buku penelitian, dan sejenisnya. Lalu jaringan internet yang berfungsi untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan objek penelitian seperti foto bangunan, informasi mengenai bangunan secara umum, dan sebagainya. Dan dari pihak-pihak terkait yang berfungsi

untuk mendapatkan gambar kerja dari objek bangunan yang digunakan untuk pengukuran dimensi bangunan, bentuk fasade bangunan, dan sebagainya.

## 2.1 Populasi dan Sampel

Populasi 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. Sedangkan sampel merupakan bagian yang akan dipelajari dan diamati karakteristiknya sehingga dianggap dapat memberikan gambaran yang jelas guna menggeneralisasikan populasi berdasarkan sampelnya (Soehartono, 2011). Dalam penelitian ini metode penarikan sampel yang digunakan adalah *probability sampling – simple random sampling* yang artinya pemilihan sampel penelitian dipilih secara acak terhadap populasinya tanpa ada kriteria apapun yang memungkinkan dari setiap elemen dalam populasi akan memiliki peluang yang sama untuk dijadikan sampel dari penelitian (Asep, 2005). Untuk penentuan jumlah sampel digunakannya rumus Slovin (Sevilla et. al., 1960) yaitu sebagai berikut:

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

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%.

## 2.2 Variabel dan Instrumen Penelitian

Jenis variabel dalam penelitian ini terbagi menjadi 2 yaitu variabel bebas dan variabel terikat, variabel bebas sendiri berasal dari desain fasade yang terbagi menjadi 4 yaitu; Elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), Komposisi fasade ( $X_2$ ), Bentuk ( $X_3$ ), dan Material fasade – GRC ( $X_4$ ). Sedangkan variabel terikatnya berasal dari nilai jual yang lebih diartikan sebagai keputusan pembelian dari penghuni Apartemen 1Park Avenue.

Instrumen penelitian yang utama dalam penelitian ini adalah lembar kuesioner, yang dimana lembar kuesioner ini dibagi menjadi 3 bagian yang pertama adalah identitas responden, lalu yang kedua adalah bagian dari *pilot study* terhadap desain fasade dengan faktor-faktor lainnya yang menjadi pendorong bagi peningkatan nilai jual pada sebuah bangunan apartemen yang sudah dipertimbangkan untuk mengetahui jawaban dari tujuan penelitian 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. Faktor-faktor yang akan diuji yaitu; desain fasade, lokasi, fasilitas, spesifikasi bangunan, proporsi area parkir, harga unit, dan pengembang. Dan bagian yang ketiga adalah penghuni apartemen menilai indikator-indikator dari setiap variabel penelitian yang bertujuan untuk mengetahui jawaban dari tujuan penelitian yang kedua yaitu apakah dari setiap variabel-variabel bebas yang ada berpengaruh terhadap variabel terikatnya setelah dilakukannya analisis data. Lalu untuk instrumen penelitian selanjutnya adalah alat tulis yang digunakan untuk pengisian kuesioner oleh

responden dan *software SPSS* yang digunakan sebagai alat bantu dalam mengolah data statistik seperti dalam melakukan uji validitas, reliabilitas, dan sebagainya.

### 2.3 Teknik Pengukuran dan Analisis Data

Teknik pengukuran data dalam penelitian ini pada kuesioner dilakukan menggunakan 2 cara, yang pertama adalah dengan menggunakan skala prioritas berdasarkan deskriptif responden, yaitu responden memilih dari ketujuh faktor pendorong yang sudah diperimbangkan yang memiliki pengaruh paling tinggi hingga yang paling rendah terhadap keputusan mereka dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue. Dan yang kedua adalah menggunakan skala Likert 1-5 terhadap variabel-variabel yang ada dengan rincian penilaian; jawaban Sangat Setuju diberi kode 5, Setuju diberi kode 4, Netral diberi kode 3, Tidak Setuju diberi kode 2, dan Sangat Tidak Setuju diberi kode 1.

Analisis terhadap data penelitian dilakukan dengan menggunakan metode analisis secara kuantitatif, yang pertama dengan dilakukannya pengujian validitas dan reliabilitas terhadap item-item yang ada didalam kuesioner. Lalu analisis regresi berganda yang digunakan untuk menguji pengaruh elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ) terhadap keputusan pembelian ( $Y$ ). Dan selanjutnya melakukan uji hipotesis melalui Uji t yang digunakan untuk menguji apakah dari keempat variabel bebas tersebut, secara individu berpengaruh secara nyata terhadap variabel terikatnya (Sugiyono, 2008).

## 3. Hasil dan Pembahasan

Objek penelitian ini adalah Apartemen 1Park Avenue yang merupakan hunian vertikal yang berada di Jalan Kyai Moh. Syafii Hadzami, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. 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 1. Apartemen 1Park Avenue  
(Sumber: Dokumen perusahaan, 2017)

### 3.1 Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas

Hasil uji validitas terhadap variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), material fasade – GRC ( $X_4$ ), dan keputusan pembelian

(Y) dengan menggunakan nilai r hitung (*pearson correlation*) menunjukkan bahwa dari setiap indikator-indikator yang diuji semuanya memiliki nilai r hitung berkisar antara 0,394 – 0,908 yang lebih besar dari nilai r tabel sebesar 0,161. Maka dari itu semua item yang diuji dikatakan valid karena semua nilai r hitung dari setiap indikator lebih besar dari nilai r tabel. Selanjutnya untuk hasil pengujian reliabilitas dengan menggunakan *alpha cronbach* menunjukkan bahwa semua variabel yang digunakan dalam penelitian ini dikatakan reliabel karena nilai *alpha cronbach* dari setiap variabel tersebut lebih besar dari 0,6. Nilai *alpha cronbach* untuk elemen-elemen pendukung fasade (X<sub>1</sub>) = 0,839, komposisi fasade (X<sub>2</sub>) = 0,942, bentuk (X<sub>3</sub>) = 0,900, material fasade – GRC (X<sub>4</sub>) = 0,809, dan keputusan pembelian (Y) = 0,765.

### 3.2 Hasil Analisis Regresi Berganda

Proses pengolahan data dengan menggunakan analisis regresi berganda dilakukan dengan melalui beberapa tahapan untuk mengetahui pengaruh dari variabel elemen-elemen pendukung fasade (X<sub>1</sub>), komposisi fasade (X<sub>2</sub>), bentuk (X<sub>3</sub>), dan material fasade – GRC (X<sub>4</sub>) terhadap keputusan pembelian (Y). Berdasarkan hasil pengolahan data dengan menggunakan *software* SPSS, didapatkannya hasil seperti tabel dibawah ini:

**Tabel 1. Output Regresi Linier Berganda**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
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

(Sumber: Data primer yang diolah, 2017)

Berdasarkan hasil dari tabel diatas, maka tahapan pertama dari analisis regresi berganda ini dapat disusun persamaan regresinya sebagai berikut:  $Y = 1,158 + 0,113 X_1 + 0,076 X_2 + 0,085 X_3 + 0,120 X_4$ . Dengan melihat nilai koefisien non-standar pada tabel diatas, semakin besar nilai B pada suatu variabel, maka semakin besar pengaruhnya variabel tersebut terhadap variabel terikatnya. Lalu untuk tahapan kedua dilihat dari nilai koefisien beta dari masing-masing variabel bebasnya. Terlihat dari nilai koefisien standar pada tabel diatas, menunjukkan bahwa variabel elemen-elemen pendukung fasade (X<sub>1</sub>) memiliki nilai beta yang paling besar yaitu 0,256 dibanding dengan variabel-variabel lainnya. Maka dari itu dapat diartikan bahwa variabel elemen-elemen pendukung fasade yang dinilai dari pintu balkon, jendela, dinding, dan atap dari bangunan Apartemen 1Park Avenue memiliki pengaruh yang dominan terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue.

### 3.3 Hasil Pengujian Hipotesis

Terdapat 2 hipotesis yang diuji dalam penelitian ini. Hipotesis yang 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 keputusan mereka

dalam membeli/menyewa unit di Apartemen 1Park Avenue, 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 2. 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: Data primer yang diolah, 2017)

Dari hasil penilaian responden berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui bahwa meskipun desain fasade bukan berada diperingkat pertama, akan tetapi faktor tersebut tetap mempunyai pengaruh yang besar terhadap keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue karena telah mengalahkan kelima faktor lainnya selain dari faktor lokasi yang menempati peringkat pertama.

Selanjutnya untuk hipotesis kedua menyatakan bahwa “diduga terdapatnya pengaruh yang nyata atau signifikan secara individu dari variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ) terhadap variabel terikat yaitu keputusan pembelian penghuni apartemen ( $Y$ )”. Uji hipotesis ini dilakukan dengan menggunakan uji t. Dasar pengambilan keputusan dalam pengujian hipotesis ini dilakukan dengan membandingkan nilai t hitung dengan nilai t tabel. Nilai t tabel sebesar 1,977 didapat dari tabel distribusi t dengan mencocokkan hasil dari *degrees of freedom* (df) pada tabel distribusi t tersebut berdasarkan jumlah sampel yaitu sebanyak 147 responden dan taraf signifikansi  $\alpha = 5\%$ . Kriteria pengambilan keputusan dapat dilihat dari: jika nilai t hitung  $>$  t tabel maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, dan jika nilai t hitung  $\leq$  t tabel maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak.

**Tabel 3. Hasil Uji Regresi Secara Parsial**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
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

(Sumber: Data primer yang diolah, 2017)

Jika dilihat dari hasil tabel diatas, hasil tersebut menunjukkan bahwa semua variabel-variabel bebas yang ada memiliki nilai t hitung yang lebih besar dari nilai t tabel yaitu sebesar 1,977. Pada variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ) memiliki nilai t hitung  $3,286 > 1,977$ , variabel komposisi fasade ( $X_2$ ) memiliki nilai t hitung  $2,037 > 1,977$ , variabel bentuk ( $X_3$ ) memiliki nilai t hitung  $2,446 > 1,977$ , dan variabel material fasade – GRC ( $X_4$ ) memiliki nilai t hitung  $2,633 > 1,977$ . Maka dari itu dapat disimpulkan

bahwa dari semua variabel bebas yang ada, secara individu dari masing-masing variabel tersebut memiliki pengaruh yang nyata atau signifikan terhadap variabel terikatnya (Y) yaitu keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue.

### 3.4 Pembahasan

Dengan hasil yang sudah dapat diketahui sebelumnya, bahwa faktor desain fasade meskipun bukan berada di peringkat pertama yang paling mempengaruhi keputusan pembelian penghuni pada Apartemen 1Park Avenue, akan tetapi faktor tersebut tetap memiliki pengaruh yang besar karena telah mengalahkan kelima faktor lainnya selain dari faktor lokasi. Dengan demikian 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.

Dari hasil pengujian hipotesis melalui uji t, dapat diketahui bahwa dari semua variabel-variabel bebas yang ada memiliki nilai t hitung > nilai t tabel. Dengan demikian hipotesis kedua yang berbunyi “diduga terdapatnya pengaruh yang nyata atau signifikan secara individu dari variabel elemen-elemen pendukung fasade ( $X_1$ ), komposisi fasade ( $X_2$ ), bentuk ( $X_3$ ), dan material fasade – GRC ( $X_4$ ) terhadap variabel terikat yaitu keputusan pembelian penghuni apartemen (Y)” bisa terbukti dan dapat diterima.

## 4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa penghuni apartemen dalam membeli unit di Apartemen 1Park Avenue, mereka tetap mempertimbangkan faktor desain fasade atau tampilan luar dari bangunannya. Karena faktor desain fasade memiliki jumlah skor yang sangat banyak dan menempati peringkat kedua dengan mengalahkan kelima faktor lainnya selain dari faktor lokasi. Dan selanjutnya variabel-variabel dari desain fasade 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 nyata atau signifikan terhadap keputusan pembelian penghuni (Y) pada Apartemen 1Park Avenue yang dilihat dari hasil uji t secara parsial.

## Daftar Pustaka

- Ching, F. D. K. 1996. *Arsitektur Bentuk, Ruang, dan Tatahan*, Edisi 3. 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.
- Kotler, P. & Keller, K. L. 2009. *Manajemen Pemasaran*, Jilid I. Edisi 13. Jakarta: Erlangga.
- Krier, R. 2011. *Komposisi Arsitektur*, Terjemahan Effendi Setia Darma. Jakarta: Erlangga.
- Riduwan. 2002. *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2007. *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Sujianto Agus E. 2007. *Aplikasi Statistik Dengan SPSS Untuk Pemula*, Cetakan I. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- 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.