

**COMPOSING MODEL OF DESIGN CRITERIA BASED ON
REVEALED PREFERENCE STUDY, BOARDING HOUSES AS
DESIGN CASES**

**MODEL PENYUSUNAN KRITERIA PERANCANGAN
BERBASIS STUDI REVEALED PREFERENCES,
KASUS DESAIN HUNIAN INDEKOS**

Dui Buana Mustakima¹, Allis Nurdini²

¹Program Studi Magister Arsitektur, Institut Teknologi Bandung

²Sekolah Arsitektur dan Perencanaan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung

¹mustakim.db@gmail.com

Abstrak : Pandemi Covid 19 merupakan fenomena global yang mengancam keselamatan masyarakat dunia. Fenomena ini menjadi suatu momentum untuk merefleksikan kembali tentang pembangunan di Indonesia. Sementara itu, pembangunan indekos semakin masif dan menjamur di kota-kota besar, akibat fenomena bekerja dan melanjutkan pendidikan. Preferensi merupakan suatu studi yang tepat dilakukan untuk mengungkap kecenderungan yang terjadi akibat pandemi ini. Tujuan penelitian ini untuk mengungkap kriteria perancangan hunian indekos di masa new normal. Metode yang digunakan adalah revealed preference dengan pendekatan hedonic pricing analysis yang kemudian akan disesuaikan dengan studi literatur new normal. Hasil Pemrograman menunjukkan ada delapan aspek perancangan yang harus diperhatikan; fasilitas, kenyamanan, aksesibilitas, kesehatan, keamanan dan keselamatan, biaya, pelayanan dan kualitas visual. Aspek perancangan itu diterapkan kedelapan skala; public realm, skin, entry, common, unit, elements, mechanical. Skala-skala tersebut memiliki 64 faktor perancangan yang terdiri dari prinsip-prinsip yang banyak

Kata kunci : *Pandemi Covid 19, Indekos, New Normal.*

Abstract : *Covid 19 pandemic is a global phenomenon which threatens the safety of people around the world. This phenomenon has become a momentum to reflect back on development in Indonesia. On the other side, the development of boarding houses is going to be massive and mushroomed, because of phenomena of big cities such as work and study. Preference is proper study for revealing tendencies in new normal era. The purpose of this research is to generate design criteria for boarding houses in a new normal era. Method used is revealed preference with hedonic pricing analysis approach adjusted by literature study. The results of programming shows there are eight aspects that should be concerned carefully; facility, convenience, accessibility, health, safety and security, cost, service, and quality of visual. These aspects are implied into eight scales; site, public realm, skin, entry, common, unit elements, and mechanical. These scales have 64 factors of designs consist of many principles*

Keywords : *Pandemi Covid 19, Boarding Houses, New Normal.*

1. PENDAHULUAN

Pandemi Covid 19 merupakan suatu fenomena global yang mengancam keselamatan masyarakat dunia. Fenomena ini mengharuskan seluruh umat manusia untuk memikirkan cara agar dapat bertahan hidup. Terjadi perubahan mobilitas selama pandemi. Pada April 2020, toko-toko dan apotek turun dari baseline -15%, tempat perbelanjaan dan area-area rekreasi -35%, taman -34%, stasiun-stasiun -52%, tempat-tempat menurun hingga 32%, sedangkan pada fungsi hunian terjadi peningkatan 16%. Pada bulan Juni, toko-toko dan apotek menurun dari baseline -7%, tempat perbelanjaan dan area-area rekreasi -25%, taman -23%, stasiun-stasiun -43%, tempat-tempat kerja menurun hingga 21%, sedangkan pada fungsi hunian terjadi peningkatan 13% (Pramana dkk., 2021). Hal ini merupakan wujud

adaptasi manusia terhadap suatu kondisi baru.

Berbagai macam kecenderungan perilaku yang terjadi akibat pandemi. Kecenderungan tersebut seperti menjaga jarak, menjadikan virtual sebagai realitas baru, lebih memedulikan kesehatan baik secara fisik dan mental dari sebelumnya, semakin memiliki skala prioritas dalam berbelanja dan memesan makanan melalui online, cenderung peduli terhadap barang-barang lokal akibat intensitas perjalanan kota yang berkurang, dan kebutuhan akan teknologi semakin tinggi (BC Housing, 2020).

Indekos merupakan salah jenis properti dengan fungsi hunian sementara yang tren di masa ini. Hal ini karena peran indekos cukup vital di masa transisi sebelum pengguna memiliki rumah tinggal pribadi. Mahasiswa membutuhkan hunian tersebut ketika melanjutkan studi pada daerah bukan dari kota asal, sedangkan pekerja muda membutuhkan indekos pada masa awal karir ketika belum mampu membeli rumah. Masyarakat golongan ini tentu memiliki preferensi yang perlu diungkap.

Preferensi pada pemilihan hunian merupakan studi yang perlu dilibatkan dalam desain bangunan agar tercipta hunian yang lebih berkualitas. Hal tersebut karena perbedaan karakteristik indekos menimbulkan preferensi pengguna yang berbeda-beda. Sementara itu, fenomena pembangunan indekos di kota Bandung yang semakin diminati oleh masyarakat pekerja muda dan mahasiswa. Mereka memiliki preferensi yang berbeda-beda baik dari segi luas hunian, sarana-prasarana dan kualitas lingkungan hunian.

Fenomena-fenomena akan kebutuhan hunian sewa yang semakin tinggi dan new normal menantang rancangan arsitektural sebagai suatu sektor yang turut andil dalam peningkatan kualitas hidup dan aspek kesehatan. Para penggiat arsitektur perlu merefleksikan sejenak tentang pembangunan selanjutnya. Dengan begitu rancangan arsitektur kedepannya menjadi adaptif dan partisipatif.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kriteria desain pada indekos berdasarkan preferensi. Kriteria desain berdasarkan preferensi yang kemudian akan disesuaikan dengan studi pustaka. Hasil penyesuaian ini akan menghasilkan kriteria desain.

Preferensi memiliki sejumlah pengertian. Asal kata preferensi adalah “*preference*” dari bahasa Inggris yang artinya tindakan lebih memilih, keadaan disukai, kekuatan atau kesempatan untuk memilih. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) preferensi adalah hak yang didahulukan dan diutamakan daripada yang lain; prioritas, pilihan; kecenderungan; kesukaan. Menurut (Kotler, 2002 dalam Wardhani dkk., 2015) preferensi konsumen menunjukkan bahwa konsumen memiliki berbagai kesukaan terhadap pilihan-pilihan produk atau jasa yang ada. Menurut (Assael, 1992 dalam Wardhani dkk., 2015) preferensi adalah kesukaan, pilihan atau sesuatu yang lebih disukai oleh konsumen. Dari beberapa pengertian sebelumnya dapat disimpulkan bahwa preferensi adalah suatu keadaan atau gambaran dari nilai-nilai terbaik pengguna atau konsumen yang menjadi suatu pertimbangan atas pilihan pada suatu produk.

Preferensi dapat dibedakan menjadi dua, yakni *Stated Preference* (SP) dan *Revealed Preference* (RP). SP adalah salah satu metode survei yang digunakan untuk mengukur preferensi orang berdasarkan pada pengambilan keputusan dalam situasi pilihan hipotetik (Aizaki dkk., 2015). Menurut (Chambers dan Echenique, 2015), RP adalah sebuah istilah

yang memiliki berbagai macam interpretasi dalam dunia ekonomi. Beberapa ahli mendefinisikan RP (Paul Samuelson, 1938 dalam Wong, 2006) mengatakan RP adalah teori untuk mengungkap perilaku konsumen berdasarkan konsistensi kenyataan, sedangkan (Arrow dan Intriligator, 2010) RP adalah metode yang didasarkan pada perilaku aktual mencerminkan maksimasi utilitas (kepuasan). Jadi revealed preference suatu teori kepuasan perilaku terhadap suatu objek berdasarkan pengalaman mereka.

Teknik *hedonic regression* adalah salah satu teknik dari model *revealed preference*. (Kling, 2019). Teknik ini didefinisikan sebagai harga implisit dari atribut dan diungkapkan kepada agen ekonomi berdasarkan harga yang diamati dari produk yang berbeda-beda baik karakteristik dan spesifikasinya. Teknik ini dapat menentukan kepentingan relatif dari suatu variabel yang dapat mempengaruhi barang atau jasa (Baltas dan Freeman, 2001 dalam Fillah, 2019). Pada prinsipnya jika terdapat suatu observasi yang mumpuni dan variasi data yang cukup teknik ini dapat digunakan.

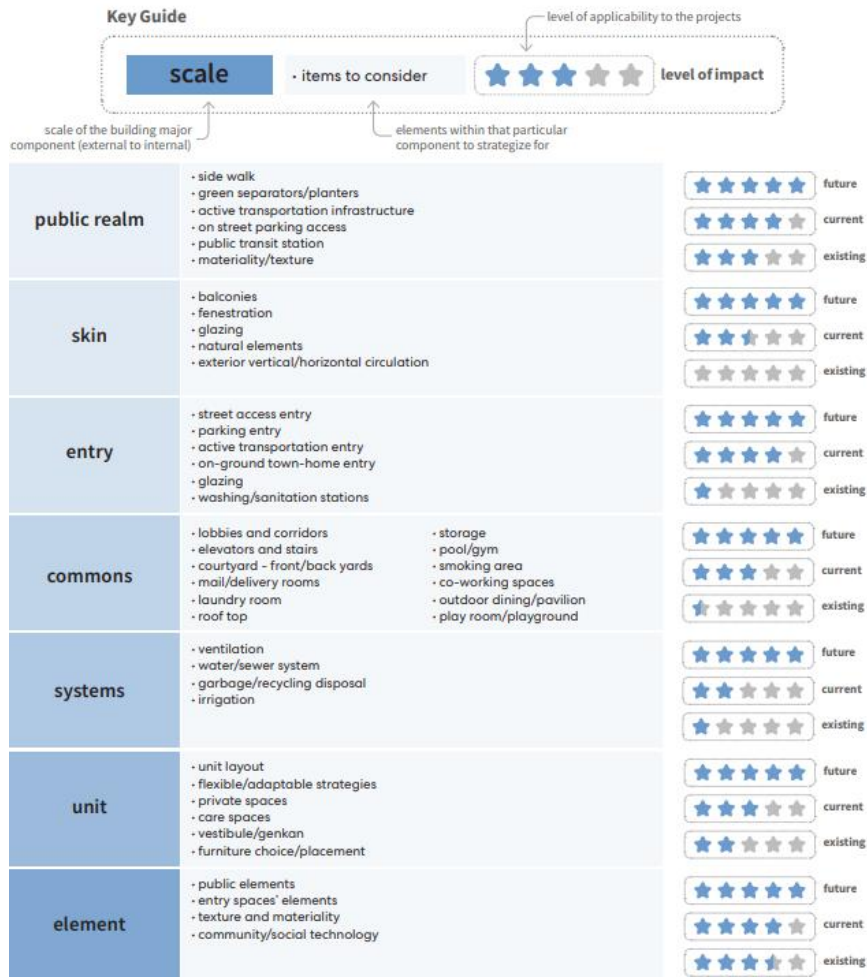
Metode *revealed preference* merupakan metode yang cukup populer dalam dunia ekonomi hingga kini sampai ke bidang arsitektur. Metode ini dapat digunakan untuk mengevaluasi lingkungan dan lingkungan. Berikut beberapa contoh hasil penelitian *revealed preference* dengan menggunakan hedonic pricing analysis.

Tabel 1. Contoh Hasil Penelitian *Revealed Preference*

Peneliti	Hasil Penelitian (Prioritas Atribut Bangunan)
(Dam dkk., 2002)	1. <i>Vibrancy</i> 2. <i>Cleanlines Attractive</i>
(Abbasov, 2018)	1. Biaya 2. Ruang yang bagus 3. Ruand dalam perbaikan 4. Parquet
(Hu dkk., 2011)	1. Bur Routes 2. Housing floor area 3. Structural Quality 4. Inner Enviromental Quality
Ardeshiri dkk., 2016)	1. Kamar tidur 2. Kamar mandi 3. Lingkungan bersih 4. Terawatt 5. Dekat taman 6. Pos keamanan
(Jim dan Chen, 2007)	1. Luas Lantai 2. Lingkungan yang baik 3. Ruang hijau 4. Dekat taman 5. Pemandangan hijau 6. Terdapat unsur air

New normal menurut (UK dictionary) adalah suatu situasi yang sebelumnya tidak familiar atau tipikal yang kemudian menjadi standar, kebiasaan yang diharapkan. Sedangkan menurut (Suprijono, 2020) new normal adalah transformasi sosial dari kehidupan normal sebelum pandemi Covid 19 menuju kehidupan normal baru. *New normal* adalah strategi baru agar masyarakat dapat bertahan hidup ditengah rentanan dari bahaya. Dari beberapa pengertian di atas disimpulkan bahwa new normal adalah suatu situasi baru baik secara fisik maupun non fisik yang akan menjadi kebiasaan dalam menghadapi ancaman pandemi Covid 19 maupun virus yang serupa.

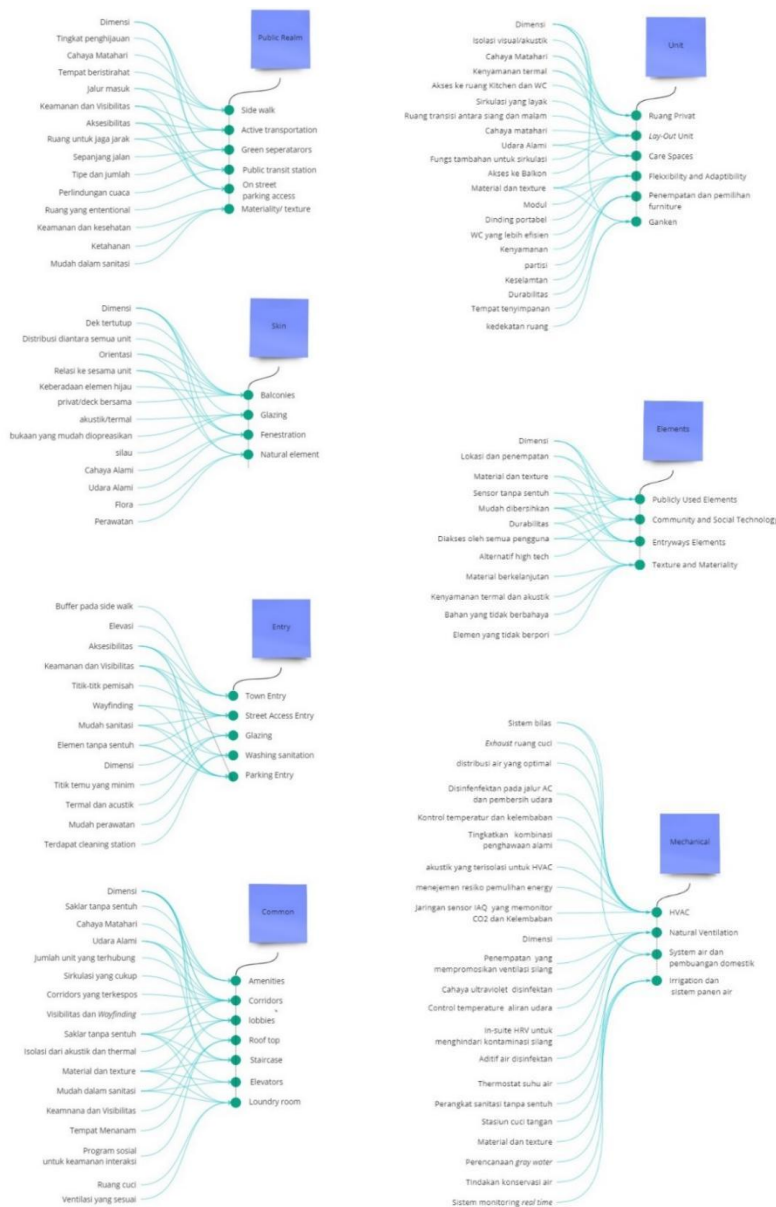
Dalam merespon perubahan-perubahan yang terjadi akibat pandemi Covid-19, ada enam ide besar yang akan digunakan dalam perancangan Indekos. Ide ini berasal dari hasil kajian BC Housng. Ide-ide tersebut adalah *being together redefined, future is shared, flexibility is key, nature is the best medicine, planning for the continuum, dan generosity is required*. Dapat dilihat pada gambar berikut. Gambar 1 memuat beberapa strategi untuk merespon berbagai skala pada bangunan.



Gambar 1. Enam ide besar hunian di masa *new normal*.

Gambar 1 menunjukkan hirarki kriteria perancangan hunian di masa *new normal*. Skala yang dimaksud seperti *public realm, skin, entry, commons, systems, units dan elements*. Skala tersebut memuat beberapa faktor yang perlu diperhatikan. Skala pertama yaitu *public realm*. Skala ini perlu memerhatikan faktor-faktor seperti *side walk, active transportatiton,*

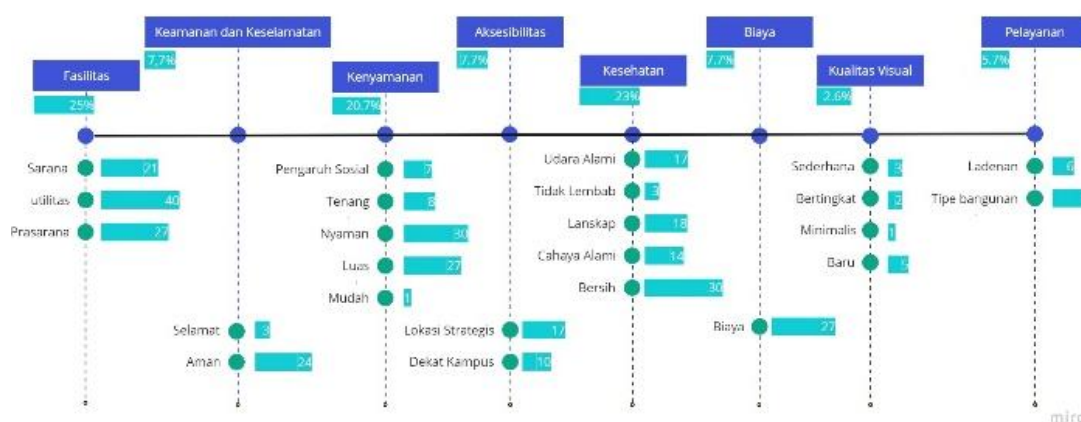
green separator, public transit station, on street parking access, materiality/ texture. Skala kedua adalah *skin*. Skala ini perlu memerhatikan faktor-faktor seperti *balconies, fenestration, glazing, natural elements, exterior vertical/ horizontal circulation.* Skala ketiga adalah *entry*. Skala ini dipengaruhi faktor-faktor seperti *street access entry, parking entry, active transportation entry, on-ground town-home entry, glazing, washing/sanitation.* Skala keempat adalah *commons*. Skala ini dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti *lobbies and corridors, elevators and stairs, courtyard – front/back yards, mail/delivery room, dan roof top.* Skala kelima adalah *systems*. Skala ini perlu memerhatikan *ventilation, water/ sewer system, garbage/recycling disposal, irrigation.* Skala keenam adalah *unit*. Skala ini perlu memerhatikan *unit layout, flexible/adaptable strategies, private spaces, vestibule/ganken, dan furniture choice/placement.* Skala ketujuh adalah *element*. Skala ini perlu memerhatikan *public element, entry spaces elements, dan texture and materiality community/ social technology.*



Gambar 2. Hirarki kriteria BC Housing.

Faktor-faktor yang perlu diperhatikan memuat beberapa prinsip yang perlu diperhatikan. Kadangkala setiap faktor memiliki kesamaan prinsip. Prinsip-prinsip itu bersinggungan satu sama lain. Pada Gambar 2 merangkum prinsip-prinsip yang dimaksud.

Pemrograman kriteria menggunakan hipotesis hunian new normal sebagai bahan pertimbangan. Hipotesis yang digunakan adalah hasil penelitian (mustakima, 2022). Hipotesis ini digunakan karena telah dilakukan di masa new normal. Ada delapan aspek perancangan pada yang perlu diperhatikan. Aspek-aspek tersebut adalah fasilitas, keamanan dan keselamatan, kenyamanan, aksesibilitas, kesehatan, biaya, kualitas visual, dan pelayanan. Berikut pada Gambar 3 adalah hipotesis yang dimaksud.



Gambar 3. Delapan aspek perancangan indekos di masa new normal.

2. KASUS STUDI DAN METODE PENELITIAN

Penelitian ini dimulai dengan beberapa tahapan. Tahap pertama yaitu dengan melakukan studi literatur terkait hunian di masa new normal, tahap kedua dengan melakukan studi empirik, dan tahap ketiga adalah perumusan kriteria.

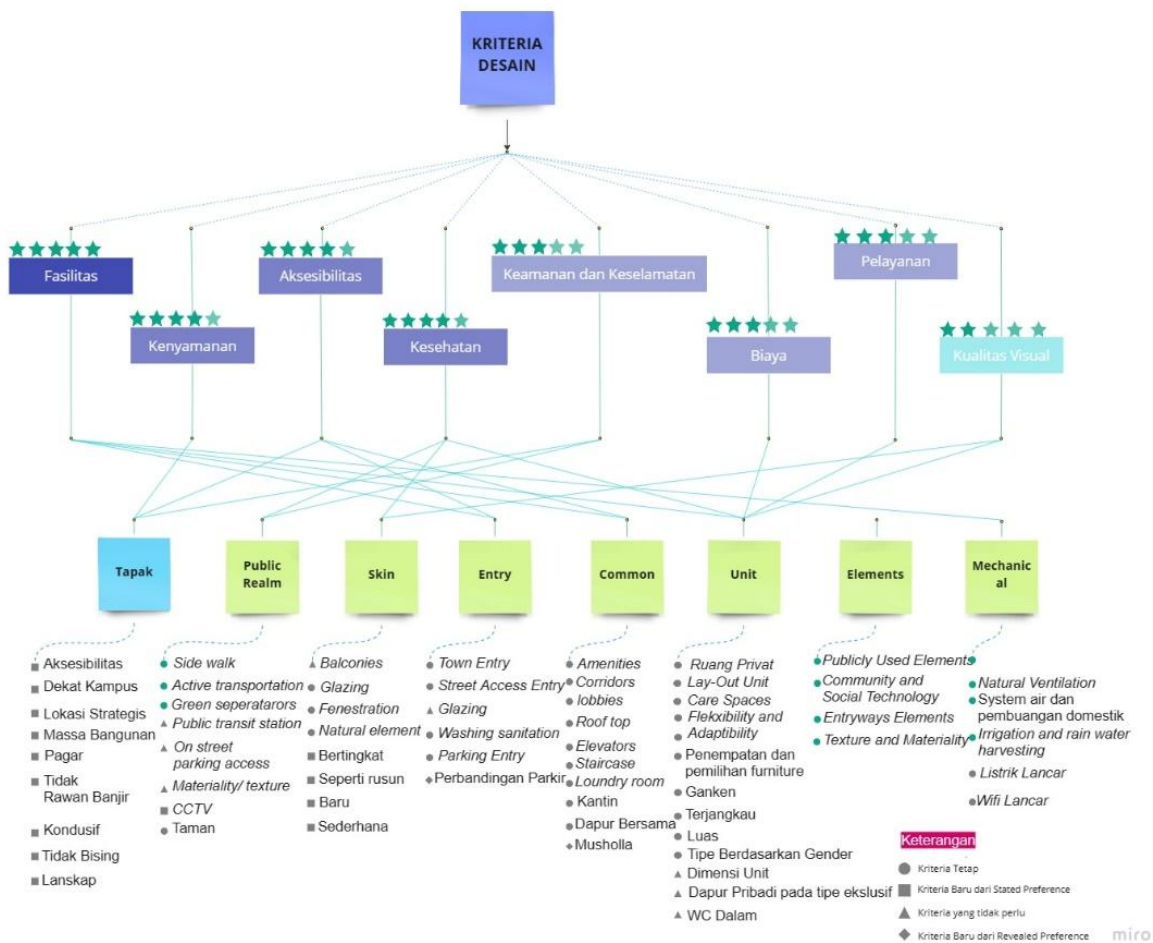
Studi literatur menghasilkan kriteria perancangan hunian secara umum dan indekos. Secara hirarki kriteria tersebut adalah enam ide besar, skala-skala, faktor-faktor dan prinsip-prinsip. Sementara itu, terdapat delapan aspek perancangan dari hasil penelitian (mustakima, 2022).

Tahap kedua adalah studi empirik. Tahap ini dilakukan dengan pendekatan yaitu secara kuantitatif menggunakan *hedonic pricing analysis*. Metode ini digunakan dengan tujuan untuk melihat tingkat prioritas dari beberapa variabel (atribut indekos) terhadap daya jual indekos. Hal tersebut dilakukan karena berdasarkan studi literatur menghasilkan begitu banyak kriteria sehingga perlu diketahui kriteria prioritas. Ada 103 indekos yang akan menjadi sampel yang telah tersebar di kota Bandung sampel penelitian. Sampel indekos terdiri dari indekos standar, menengah dan eksklusif. Dengan menguji variabel dependen (harga sewa_ terhadap variabel independen; luas kamar, keberadaan balkon, ruang santai, WC dalam, WC luar, prabot, dapur pribadi, dapur bersama, musholla, taman, ruang makan, ruang keluarga, ruang tamu, ruang cuci, ruang jemur, penjual makanan, parkir mobil, parkir motor, dan jarak indekos ke jalan utama.

Tahap ketiga adalah perumusan kriteria. Pada tahap ini dilakukan penyesuaian kriteria dengan membandingkan kriteria hasil studi literatur dan hasil studi empirik. Hasil penyesuaian akan memperlihatkan kriteria tetap, kriteria yang dihapuskan dan kriteria baru.

3. HASIL DAN TEMUAN

Hasil kriteria perancangan yang dihasilkan BC Housing menghasilkan enam ide besar. Ide tersebut adalah *being together redefined*, *future is shared*, *flexibility is key*, *nature is the best medicine*, *planning for the continuum*, dan *generosity is required*. Ide-ide besar tersebut diterapkan dalam beberapa skala seperti Skala yang dimaksud adalah *public realm*, *skin*, *entry*, *commons*, *systems*, *units* dan *elements*. Skala-skala tersebut memuat 37 faktor perancangan. Faktor-faktor perancangan tersebut memuat 76 prinsip-prinsip perancangan, yang dapat dilihat pada Gambar 4.



Gambar 4. Hasil akhir dari pemrograman kriteria.

4. DISKUSI/PEMBAHASAN

Penerapan ide besar melalui skala perancangan. Ide yang pertama adalah *being together redefined*. Ide ini lebih memiliki makna bersama-sama mendefinisikan kembali rasa kebersamaan, dengan terbiasa hidup dalam situasi selalu menjaga jarak namun tetap saling terubung dengan komunitas. Diasumsikan bahwa *ide being together* dapat diterapkan di beberapa tertentu. Pada *skala public realm*, dapat berupa menciptakan ruang-ruang yang

bersifat menimbulkan rasa kebersamaan. Pada skala *skin*, dapat berupa balkon atau menempatkan bukaan yang antar bangunan yang saling terhubung secara visual namun tetap menjaga privasi. Pada skala *common* dapat berupa penciptaan ruang-ruang yang menimbulkan keabstrakan.

Ide besar kedua adalah *future is shared*. Pada dasarnya ide ini mengarah pada pemikiran untuk lebih cenderung memikirkan ketersediaan kebutuhan sumber daya. Ide ini dapat diterapkan pada skala *common* dan *mechanical*. Skala *common*, lebih cenderung menyediakan ruang-ruang komunal untuk membangkitkan semangat perubahan bersama sedangkan pada skala *mechanical* cenderung ke hal-hal yang bersifat mekanis (mengatur otomasi tools).

Flexibility is key adalah ide besar ketiga. Makna dari ide ini adalah mampu memberikan alternatif desain secara spontan baik secara interior maupun eksterior. Merujuk pengertian itu, *flexibility is key* dapat diterapkan pada skala *common*, *unit*, dan *mechanical*. *Flexibility* sangat diperlukan pada skala *common* mengingat ruang-ruang ini sering dilalui publik. Penerapan dapat berupa memiliki alternatif akses, sirkulasi yang lebih luas dan persiapan ruang yang dapat diperbesar (ekstensi). Penerapan *flexibility* pada *unit* lebih cenderung memberikan alternatif prabot yang dapat berubah sewaktu-waktu seiring dengan kebutuhan kegiatan. Perubahan dapat berupa alih fungsi maupun multifungsi, atau mudah dipindahkan.

Nature is best medicine adalah ide besar keempat. Ide ini memiliki tujuan untuk menjadikan manusia menjadi bagian dari alam atau sebaliknya sehingga kesadaran akan pentingnya kehadiran dari alam lebih meningkat. Ide ini dapat diterapkan pada skala-skala tertentu. Skala *skin* dapat berupa penggunaan *green wall*, *vertical garden* atau menerapkan vegetasi lainnya. Pada skala *entry public realm*, dan *common*, dapat berupa menerapkan *green separator*, pepohonan yang mengandung obat atau memberikan khasiat yang terhadap daya tahan tubuh pengguna

Planning for the continuum adalah ide besar kelima. Ide ini bermakna pengguna harus siap tinggal tanpa atau dengan virus. Skala ini dapat diterapkan pada skala *element*. Sebagai contoh pemilihan material yang mudah dibersihkan, menggunakan teknologi untuk meminimalisir kontak pengguna, dsb.

Generosity is required merupakan skala keenam. Skala ini lebih mengedepankan kemampuan kedermawanan pengguna untuk terbiasa dengan situasi tidak terduga atau ketika terjadi pandemi Covid 19. Pengguna atau pihak manajemen perlu memikirkan sistem alternatif ketika pandemi datang kembali. Misalnya dengan terbiasa dengan skema pengalihan jalan masuk baru, pengalihan beberapa fungsi-fungsi ruang tertentu siap saling bahu-membahu antara sesama pengguna untuk cepat tanggap suatu kondisi tertentu. Ide ini diterapkan dapat diterapkan melalui skala *element*. Misalnya dengan memberikan *digital screen* pada titik tertentu sebagai media pemberitahuan/komunikasi pengguna indeks.

Hasil studi pustaka selanjutnya adalah melihat kriteria perancangan (mustakima, 2022). Ada delapan aspek perancangan yang perlu diperhatikan. Aspek-aspek tersebut adalah fasilitas, keamanan dan keselamatan, kenyamanan, aksesibilitas, kesehatan, biaya, kualitas visual, dan pelayanan. Aspek-aspek tersebut memuat 26 faktor perancangan.

Aspek yang pertama adalah fasilitas. Aspek ini mencakup faktor sarana, prasarana dan utilitas. Sarana yang dimaksud adalah fasilitas yang bersifat primer. Faktor sarana mencakup prabot, kamar mandi, dan luas ruang. Sementara itu, faktor prasarana yang dimaksud adalah mencakup keberadaan kantin, dapur bersama, ruang komunal, taman indoor, ruang tamu, ruang tunggu. Faktor utilitas mencakup, air, token listrik per kamar, WIFI, dan listrik

Aspek kedua adalah aksesibilitas. Aspek ini mencakup faktor lokasi strategis dan dekat kampus. Lokasi strategis yang dimaksud lokasi berada pada daerah yang dekat dengan fasilitas umum dan sosial. Fasilitas tersebut menunjang kebutuhan penghuni. Dekat kampus yang dimaksud adalah dekat dengan kampus.

Aspek ketiga adalah biaya. Aspek ini menjadi pertimbangan cukup penting mengingat new normal sangat berdampak pada pendapatan maupun uang bulanan penghuni. Aspek ini hanya terdiri dari satu faktor yaitu biaya itu sendiri

Aspek keempat adalah keamanan dan keselamatan. Aspek keamanan yang dimaksud adalah aman dari ancaman benda hidup. Aspek ini mencakup keberadaan CCTV dan lokasi yang jauh dari potensi demonstrasi. Aspek selamat mencakup selamat dari ancaman benda mati seperti reruntuhan bangunan, angin kencang dan banjir.

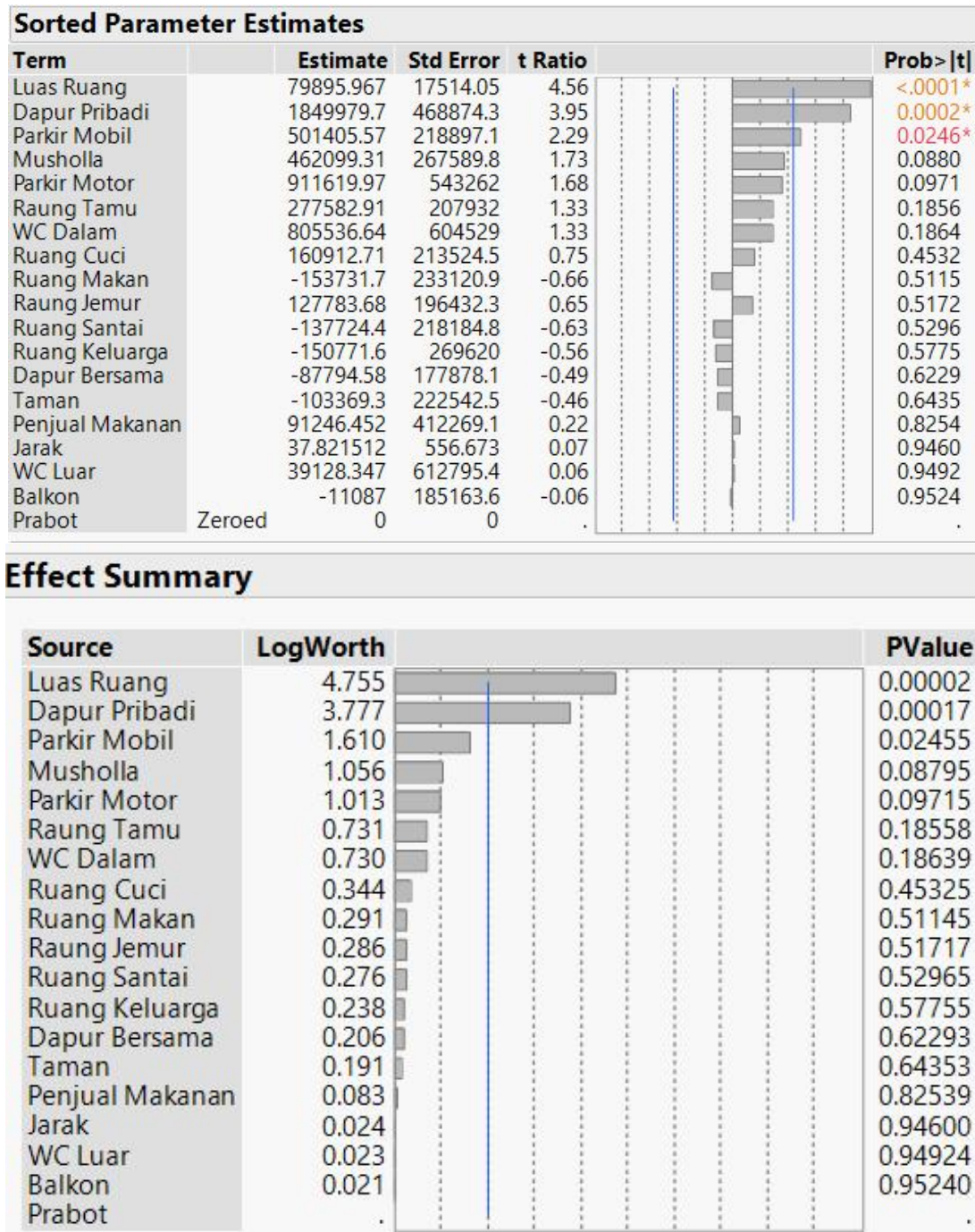
Aspek ke lima adalah kenyamanan. Aspek kenyamanan mencakup tenang, nyaman, luas, mudah, dan pengaruh sosial. Tenang yang dimaksud adalah jauh dari keramaian, sedangkan nyaman adalah lebih kepada hal keluasan ruang, mudah yang dimaksud adalah memiliki dimensi sirkulasi luas, dan pengaruh social menginginkan keberadaan tetangga indekos.

Aspek selanjutnya adalah kesehatan. Aspek ini mencakup udara alami, tidak lembab, keberadaan lanskap dan cahaya alami. Faktor udara alami yang dimaksud adalah indekos memiliki bukaan yang baik, memperhitungkan rasio ruang dan bukaan yang ideal. Faktor kedua adalah tidak lembab, seperti ruang-ruang terhindar dari kelembaban yang berpotensi menimbulkan virus. Faktor lain adalah lanskap. Faktor ini memperhatikan lanskap, seperti keberadaan tanaman, dan lay-out yang memperhatikan jarak fisik.

Aspek ke tujuh adalah kualitas visual. Aspek ini merupakan yang tidak terlalu prioritas. Namun beberapa responden memerlukan aspek ini. Aspek ini perlu memerhatikan faktor kebaruan, bersih, kesederhanaan, dan tipologi bangunan bertingkat. Faktor kebaruan bangunan diinginkan karena memengaruhi kesan bersih dari bangunan. Faktor bersih sangat diinginkan karena mendukung nuansa bangunan sehat. Faktor kesederhanaan menjadi pertimbangan, kesederhanaan yang dalam hal ini lebih fokus pada kesederhanaan fungsi bangunan. Faktor bertingkat menjadi cukup dipertimbangkan.

Aspek ke delapan adalah pelayanan. Aspek ini mencakup peruntukan bangunan, ladan, dan protokol kesehatan. Faktor peruntukan yang dimaksud adalah indekos sebaiknya membedakan peruntukan laki-laki dan perempuan. Faktor selanjutnya adalah ladan. Faktor ini menginginkan pemilik dar indekos lebih fast respon ketiak pengguna memiliki keluhan. Faktor terakhir adalah protokol kesehatan. Faktor ini lebih cenderung menerapkan protokol kesehatan yang dikeluarkan oleh pemerintah seperti menjaga jarak, menjauhi kerumunan, mengurangi mobilitas

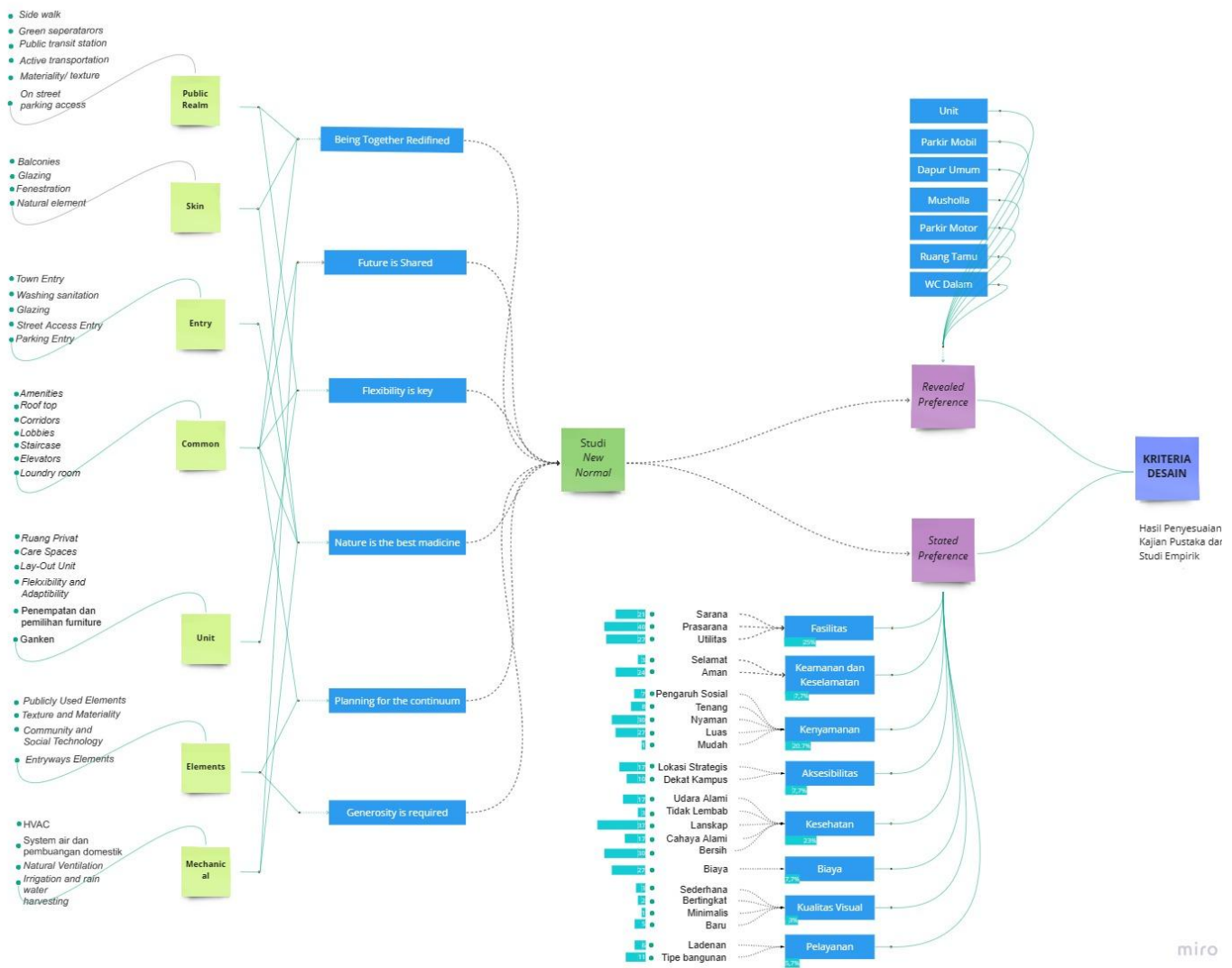
Hasil studi empirik atau dari *running hedonic pricing analysis* memperlihatkan bahwa terdapat ruang-ruang yang paling memengaruhi keputusan tinggi atau rendahnya suatu harga sewa indekos. Teridentifikasi bahwa luas ruang merupakan variabel yang paling berpengaruh dalam harga sewa dengan logworth 4.755. Diikuti oleh variabel-variabel selanjutnya seperti dapur pribadi, parkir mobil, musholla dan parkir motor dengan masing-masing logworth 3,777; 1,610; 1,056; 1,013. Berikut dapat dilihat pada Gambar 5.



Gambar 5. Sorted Paramter Estimate & Effect summary

Tabel *Sorted Paramter Estimate* pada Gambar 5 memperlihatkan kecenderungan dari variabel-variabel independen terhadap variabel harga. Variabel-variabel independen dapat diminati atau kurang diminati tergantung dari angka *estimate*. *Estimate* dengan akan minus (-) menunjukkan variabel kurang diminati.

Pada tahap perumusan kriteria dilakukan penyesuaian kriteria, dengan melihat relevansi antara studi pustaka dan studi empirik (*revealed preference*). Hasil studi pustaka lebih cenderung menghasilkan kriteria hunian *new normal* secara umum (BC Housing) dan sudut pandang harapan pengguna (mustakima, 2022) sedangkan studi empirik menghasilkan ruang-ruang prioritas yang perlu diperhatikan. Studi pustaka menghasilkan kriteria yang begitu banyak sedangkan fungsi studi empirik untuk mengetahui menyortir kriteria-kriteria tersebut terhadap penerapannya pada indekos karena mempertimbangkan kemampuan calon konsumen berdasarkan harga yang telah diserap di pasar. Setidaknya masing-masing perwakilan kriteria dapat dikelompokkan melalui Gambar 6.



Gambar 6. Hasil Perumusan Kriteria

Pada hasil perumusan kriteria didapatkan bahwa ada beberapa tingkat kriteria. Tingkat itu dimulai dengan aspek-aspek perancangan, skala-skala, faktor faktor, dan prinsip-prinsip perancangan.

Dampak terhadap skala skala perancangan terdapat skala baru pada hasil programming kriteria. Skala tersebut adalah tapak. Skala ini lahir karna mempertimbangkan kriteria stated tentang lokasi yang strategis dan dekat kampus. Pertimbangan lain adalah pemilihan lokasi yang aman dan selamat. Sementara itu hasil kajian *revealed preference* tidak menghasilkan skala baru.

Dampak penyesuaian kriteria terhadap faktor-faktor perancangan dari sisi *revealed preference* terhadap kriteria BC Housing berfokus pada melihat urgensi dari pada ruang-ruang yang telah disebutkan oleh studi pustaka. Hasil *revealed preference* menjustifikasi beberapa ruang-ruang yang tidak perlu seperti keberadaan balkon, ganken, *care space*, *public transit station*, dan *on street parking access*, karena pada Gambar 6 menunjukkan angka minus dan ruang ganken dan *care space* tidak terdapat pada sampel *revealed preference*. Meskipun begitu hasil *revealed preference* menunjukkan angka minus pada keberadaan taman. Namun berdasarkan pertimbangan studi pustaka BC Housing dan *stated preference* (pada aspek kenyamanan) taman sangat diperlukan di masa ini. Oleh sebab itu taman tetap diperlukan.

Dampak *stated preference* terhadap faktor-faktor perancangan, dimana kriteria stated dan dan BC Housing hampir seluruhnya memiliki kesamaan. Kriteria tersebut adalah *natural ventilation*, sistem air dan pembuangan domestik, listrik lancer, wifi lancer, terjangkau, luas, tipe berdasarkan *gender*, *roof top*, kantin, *glazing*, *washing sanitation*, dan *parking entry*. Ada beberapa kriteria yang tidak sama HVAC, sistem air dan pembuangan *domestic*, *irrigation and rain water harvesting*, *publicly used elements*, *community and social technology*, *entry ways elements*, *texture and materiality*, *ruang privat*, *lay-out unit*, *care spaces*, *flexibility and adaptability*, penempatan dan pemilihan *furniture*, *corridors*, *lobbies*, *elevatoris*, *staircase*, *laundry room*, *town entry*, *side walk*, *active transportation*, dan *green separators*. Perbedaan tersebut terjadi akibat kriteria ini sebetulnya lebih sesuai jika kompleksitas atau jumlah unit indekos sangat banyak layaknya apartemen. Namun tidak menutup kemungkinan kecenderungan pembangunan indekos kedepannya akan menuju seperti itu.

5. KESIMPULAN

Hasil Pemrograman menunjukkan tingkat prioritas pada aspek perancangan yang harus diperhatikan; fasilitas, kenyamanan, aksesibilitas, kesehatan, biaya, keamanan dan keselamatan, pelayanan dan kualitas visual. Aspek perancangan itu diterapkan kedelapan skala; *public realm*, *skin*, *entry*, *common*, *unit*, *elements*, *mechanical*. Skala-skala tersebut memiliki 64 faktor perancangan yang terdiri dari prinsip-prinsip yang banyak. Pada dasarnya kriteria BC Housing memiliki kesamaan pada hasil *stated preference*. Kriteria BC Housing lebih cenderung lebih fokus sedangkan *stated* lebih luas. Istilah yang digunakan BC Housing cenderung lebih terlingkupi oleh kriteria *stated preference*. *Being together redefined* terlingkupi oleh aspek fasilitas, kenyamanan, kesehatan, aksesibilitas dan keamanan keselamatan. *Future is shared* lebih terlingkupi oleh aspek fasilitas. *Flexibility is key* terlingkupi oleh aspek fasilitas, kenyamanan, dan aksesibilitas.

Nature is best the best medicine terlingkupi oleh aspek kesehatan. *Planning for the continuum* terlingkupi oleh aspek fasilitas dan kenyamanan. *Generosity is required* terlingkupi oleh aspek kenyamanan dan pelayanan. Dari sisi *revealed preference*, sisi ini pada dasarnya secara keseluruhan membahas tentang fasilitas. Dengan demikian aspek-aspek perancangan tetap mengacu pada hipotesis, namun terjadi perubahan tingkat prioritas pada skala ini.

6. KONTRIBUSI PENULIS

Dui Buana Mustakima¹ : penanggung jawab, membuat latar belakang, studi literatur, pengumpulan data, hasil dan temuan, kesimpulan

Allias Nurdini² : membantu mengembangkan latar belakang, metode penelitian, diskusi & pembahasan, kesimpulan.

7. DAFTAR PUSTAKA

- Adrian, Aria. 2015 . "Lingkungan Rumah Ideal." *Temu Ilmiah IPLBI 3*.
- Anderson D.J., Padgorny, K., Berrios-Torres, S. I., Bratzler, D. W., Dellinger, E. P., Greene, L., Nyquist, A.-C., Saiman, L., Yokoe, D. S., Maragasi, L.L., & Others. 2014. "Strategies to Prevent Surgical Site Infection in Acute Care Hospital." *Infection Control & Hospital Epidemiology*, 35.
- Andina Syafrina, Angel Christysonia Tampubolon, Suhendri, Nunik Hasriyanti, Hanso E Kusuma. 2018. "Preferensi Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali." *Jurnal RUAS 2*.
- Anita. 2021. *Pengaruh Lokasi, Fasilitas, Harga dan Kenyamanan Terhadap Keputusan Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sulthan Thah Saifuddin Jambi Dalam Memilih Tempat Indekos*. Jambi: State Islamic University if Suthan Thaa Saifuddin Jambi.
- Bunga Sakinah, Hanson E Kusuma. 2014. "Pengaruh Kepuasan Berhuni terhadap Keinginan Pindah pada Hunian Sewa." *Temu Ilmiah IPLBII 2014 5*.
- Claire Reves La Roche, Mary A. Flanigan, P. Kenneth Copeland. 2010. "Students Housing : Trends, Preferences and Needs." *Contemporary Issues in Education Research*.
- Fariz Fathullah Afma, Raden Aswin Rahadi, Lidia Mayangsari. 2019. "Determining Factors for Boarding House Rent Price Bandung for Undergraduate Students of ITB : A Conceptual Model." *Journal of Global Business and Social Entrepreneurship (GBSE)* 9.
- Grahito, Kwagang. 2020. *Analisis Faktor-faktor yang Memengaruhi Pemilihan Indekos di Wilayah Graha Bangun Harja*. Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata.
- Imega Reski, Angela Christysonia Tampubolon. 2019. "Faktor Penentu Preferensi Tipe Hunian di Kalangan Mahasiswa." *Jurnal RUAS Volume 17 1*.
- Imegar Reski, Angela Christysonia Tampubolon. 2019. "Faktor Penentu Preferensi Tipe Hunian di Kalangan Mahasiswa." *Jurnal Ruas 2*.
- Ivan Laksana Setiada, Mieke Choandi. 2019. "Rumah Kost Untuk Milenial." *Jurnal Stupa, Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur 3*.
- John W. Creswell, Cheryl N. Poth. 2007. *Qualitative Inquiry and Research Design : Choosing Among Five Approach*. London: Sage Publications.
- Kemdikbud. 2020. *ppdikti.kemdikbud*. <https://ppdikti.kemdikbud.go.id/>.
- Khozaei, F., Hassan Ahmad S., Al Kodmany, K., Aarab Y. 2014. "Examination of Students

- Housing Preferences, Their Similarities and Differences." *Facilities*, VOL. 32, No. 11/12, pp/709.
- Putra Jaya Pradana, Purwanita Setijanti, Dewi Septanti. 2019. "Boarding House Preferences by Middle Up Class Students in Surabaya." *International Journal of Engineering Research and Advanced Technology (IJERAT)* 7-9.
- R. Kartika Abdassah, Gustav Anandhita, Mega Sesotyanyingtyas. 2015. "Rumah Impian Mahasiswa." *Temu Ilmiah IPLBI* 6.
- Sitti Hajar, Made Susilawati, D.P.E Nilamkusmawati. 2012. "Faktor-faktor yang Memengaruhi Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Rumah Kost." *e-Jurnal Matematika* 6.
- Sitti Hajar, Made Susilawatu, D.P.E. Nilakusmawati. 2012. "Fakto-faktor yang Memengaruhi Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Rumah Kost." *e-jurnal Matematika Vol. 1 No. 1* 7.
- Widya Wardhani, Ujang Sumarwan, Lilik Noor Yuliati. 2015. "Pengaruh Persepsi dan Preferensi Konsumen terhadap Keputusan Pembelian Hunian Green Product." *Jurnal Manajemen dan Organisasi* 6-7.