

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kota Malang merupakan kota terbesar ke dua di Jawa Timur setelah kota Surabaya yang memiliki berbagai sarana dan prasarana penunjang kehidupan yang cukup beragam dan lengkap. Hal ini menjadi pemicu bagi warga dari berbagai daerah untuk berpindah dari desa ke kota dan menetap di kota Malang dalam rangka meningkatkan taraf kehidupan ataupun untuk mengenyam pendidikan yang lebih baik. Sebagai konsekuensinya kota Malang semakin padat penduduknya dari tahun ke tahun. Setiap individu pasti memerlukan tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia, maka penambahan jumlah penduduk berbanding lurus dengan penambahan jumlah hunian yang dibutuhkan.

Perpindahan penduduk ke Kota Malang dapat memberi dampak pada kemajuan Kota Malang selain itu dapat mengakibatkan permasalahan pada penambahan populasi penduduk. Dengan prosentase penambahan penduduk sekitar 1.58% per tahun dengan jumlah penduduk kota Malang pada tahun 2020 berjumlah 874.890 orang (BPS, 2020).

Pada awalnya permasalahan ini mungkin belum terlalu menjadi suatu permasalahan yang serius namun dengan seiring pertumbuhan penduduk yang tidak dibarengi oleh penambahan fasilitas akan menjadi suatu permasalahan. Apalagi semakin banyaknya pembangunan di Kota Malang yang menyebabkan semakin sempitnya lahan yang dapat dibangun yang pada akhirnya menyebabkan harga tanah

menjadi lebih mahal sehingga muncul kebijakan dan pemikiran yang berusaha untuk memanfaatkan lahan terbatas semaksimal mungkin yang pada akhirnya mengacu pada konsep pembangunan kearah vertical baik untuk fungsi perdagangan, perkantoran maupun perumahan atau hunian yang lebih dikenal dengan sebutan Apartement .

Konsep pembangunan fungsi tempat tinggal vertical dapat mengoptimalkan penggunaan lahan ini walaupun bukanlah sebuah solusi

terbaik. Konsep ini menyebabkan penambahan nilai konstruksi sebesar 1,8 % dari nilai konstruksi rumah tunggal umumnya (menurut REI Pusat). Karena penambahan nilai maka apartemen lebih banyak diminati oleh masyarakat golongan menengah keatas. Selain itu semakin baiknya perekonomian dan bisnis property Indonesia juga ikut menyumbang pengaruh baik terhadap berjalan atau tidaknya pembangunan perumahan/apartemen.

Dengan semakin baiknya kondisi property Indonesia sekarang ini mempermudah dalam merealisasikan kebutuhan hunian tersebut sebagai bentuk bisnis properti yang kemudian kembali diperkuat dengan bunga bank yang rendah dari tahun sebelumnya sehingga banyak para pemilik modal memilih beralih dari system menabung di bank yang berharap keuntungan dari bunga bank ke penanaman modal di bidang property karena dianggap lebih menguntungkan. Keberadaan dan perkembangan apartemen untuk masyarakat golongan menengah keatas yang merupakan salah satu dari sekian banyak bentuk hunian dipengaruhi oleh factor bisnis dan bukan semata hanya karena factor kebutuhan akan tempat hunian.

Melihat dari permasalahan-permasalahan diatas maka dapat dijadikan suatu peluang bisnis property untuk membangun apartemen yang diperuntukan bagi masyarakat golongan menengah sebagai solusi akan kebutuhan hunian maupun investasi jangka panjang dalam bentuk property.

### **1.2 Identifikasi Masalah**

1. Bagaimana mendesain unit apartemen yang memiliki kesan luas dengan keterbatasan lahan yang ada?
2. Bagaimana mendesain apartemen yang mempunyai fasilitas-fasilitas penunjang apartemen yang berpatokan pada gaya hidup penggunanya?

### **1.3 Batasan Perancangan**

1. Perencanaan dan perancangan Apartemen di Kota Malang ini didirikan berdasarkan prediksi dari beberapa referensi serta jumlah pasokan apartemen di Kota Malang.
2. Permasalahan diluar aspek arsitektural, seperti struktur tanah dan

daya dukung tanah, tidak dibahas secara detail.

3. Perencanaan dan perancangan hanya menitikberatkan pada aspek-aspek arsitektural, untuk masalah pendanaan, investasi, dan perawatan bangunan tidak termasuk dalam lingkup pembahasan.
4. Batas ketinggian bangunan apartemen dibatasi antara 45 – 150 meter berdasarkan ketentuan mengenai Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Kota Malang.

#### **1.4 Sasaran Perancangan**

1. Sebagai suatu fasilitas hunian dalam jumlah banyak pada suatu lahan yang terbatas dengan cara pembangunan secara vertikal dan berlokasi dekat dengan pusat bisnis dan perkantoran.
2. Apartemen ditujukan untuk semua golongan yang mempunyai pekerjaan ataupun bisnis di dalam kota dan juga pelajar.