

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Permasalahan yang umum dijumpai di banyak kota besar di Indonesia adalah padatnya jumlah penduduk dan lahan hunian yang semakin terbatas. Lahan-lahan yang ada harusnya dapat digunakan seoptimal mungkin, khususnya untuk pengembangan hunian. Salah satu solusi untuk masalah tersebut adalah dengan pengembangan jenis hunian vertikal yaitu rumah susun atau apartemen. Dalam menjawab pertumbuhan penduduk kota, maka sistem hunian vertikal dianggap sebagai satu solusi, terlepas apakah masyarakat kota siap menghuni rumah susun atau tidak (Sabaruddin, 2018).

Kota Malang merupakan salah satu kota besar yang terdapat di Provinsi Jawa Timur. Jumlah penduduk Kota Malang menurut Sensus Penduduk tahun 2010, penduduk Kota Malang Tahun 2017 diproyeksikan sebanyak 861.414 dengan wilayah terpadat yakni Kecamatan Klojen mencapai 11.679 jiwa/km² (Badan Pusat Statistik, 2018). Peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya sebesar 0,63 % (Badan Pusat Statistik Jatim, 2016). Selain itu, Kota Malang juga merupakan salah satu tujuan pendidikan bagi mahasiswa dari seluruh Indonesia. Jumlah mahasiswa rata-rata per tahun diperkirakan mencapai 41.311 orang yang berasal dari luar Kota Malang dan jumlah mahasiswa yang diwisuda hanya sekitar ±9.000 orang setiap tahunnya (Azkia, 2017). Hal tersebut menjadi salah satu faktor yang menyebabkan Kota Malang menjadi semakin padat.

Salah satu fenomena yang terjadi di Kota Malang saat ini adalah gencarnya pembangunan apartemen-apartemen baru sebagai respon terhadap permintaan yang tinggi, salah satunya dari kalangan mahasiswa. Hal ini senada juga dengan pernyataan Iwan Rizali Kepala Bidang Pelayanan Perizinan DPM-PTSP Kota Malang pada media *online* bahwa tren izin untuk sektor perdagangan dan jasa termasuk perumahan, apartemen, dan hotel makin naik. Pada tahun 2017 saja ada sekitar empat proyek baru

apartemen yang masuk ke Kota Malang (Irman, 2018). Fenomena ini menjadi suatu hal yang menarik untuk dijadikan sebagai sebuah penelitian mengenai kesesuaian lokasi untuk pembangunan lokasi apartemen di Kota Malang. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan perspektif berbeda terkait pengembangan properti apartemen dan sebagai masukan untuk pemerintah terkait perencanaan tata kota.

Dalam analisa kesesuaian lokasi untuk pembangunan apartemen, tentunya dipertimbangkan beberapa parameter yang dianggap relevan untuk dijadikan kriteria analisis. Penelitian sebelumnya menyatakan bahwa terdapat tiga kriteria parameter dalam pengembangan kesesuaian lokasi apartemen yaitu guna lahan, peruntukan kawasan dan pencapaian ke pusat kota (Amanullah dan Haryanto, 2017). Penelitian lainnya mengenai faktor pemilihan lokasi apartemen berdasarkan preferensi pemerintah menggunakan parameter yaitu aksesibilitas, tata ruang, fisik, karakteristik lingkungan, mekanisme pasar, sarana, dan prasarana (Agmelina, 2017).

Salah satu pendekatan yang dapat digunakan dalam pengkajian kesesuaian lokasi pembangunan apartemen tersebut adalah dengan Pemanfaatan Sistem Informasi Geografis (SIG) dengan metode perhitungan *Analytic Hierarchy Process (AHP)*. SIG telah terbukti berguna dan efektif dalam menentukan lahan yang sesuai dalam membangun lingkungan (Imtiaz, 2011 dalam Hariyanto *et al.*, 2018). Dihadapkan dengan banyak parameter untuk pengambilan suatu keputusan, pengambilan keputusan dengan Metode *AHP* dipandang sesuai untuk digunakan.

Saat ini teknologi SIG berkembang sejalan dengan perkembangan teknologi internet, dimana ditandai dengan hadirnya teknologi SIG berbasis *web*. Dampak dari hal ini adalah data geospastial menjadi lebih mudah untuk disebar dan diakses cukup dengan *web browser*. Hal ini kemudian menjadi peluang untuk dimanfaatkan dalam penelitian ini, dimana data hasil analisis kesesuaian lokasi pembangunan apartemen di Kota Malang dapat disajikan dan diakses melalui *web browser* sehingga memudahkan dalam pengaksesan informasi mengenai kesesuaian lokasi pembangunan apartemen di Kota Malang.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dalam penelitian ini akan diangkat rumusan masalah yaitu bagaimanakah kesesuaian lokasi untuk pembangunan apartemen di Kota Malang dengan memanfaatkan SIG.

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dan manfaat yang ingin dicapai pada penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.3.1. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui kesesuaian lokasi pembangunan apartemen di Kota Malang.
2. Memvisualisasikan data hasil analisis kesesuaian lokasi pembangunan apartemen di Kota Malang dengan menggunakan *web*.

1.3.2. Manfaat Penelitian

Dapat memberikan sumbangan pemanfaatan SIG dalam bidang pengembangan wilayah. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan perspektif berbeda terkait pengembangan properti apartemen dan sebagai masukan untuk pemerintah terkait perencanaan tata kota.

1.4. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah yang digunakan pada pembahasan skripsi ini diantaranya adalah :

1. Parameter yang digunakan meliputi parameter kemiringan lereng, aksesibilitas jaringan jalan, penggunaan lahan eksisting, rencana pola ruang, fasilitas umum, dan ketersediaan air.
2. Fasilitas umum yang dimaksud meliputi fasilitas pendidikan yaitu universitas dan fasilitas kesehatan yaitu rumah sakit.
3. Analisis kesesuaian lokasi pembangunan apartemen menggunakan *Software ArcGIS 10.3*.

4. Visualisasi data hasil analisis kesesuaian lokasi pembangunan apartemen menggunakan *Software PostgreSQL/PostGIS* dan *Leaflet API Javascript*.
5. Pembangunan SIG berbasis *web* difokuskan untuk *web browser desktop* dan tidak berfokus pada *web browser mobile*.
6. *Query* data aplikasi SIG berbasis *web* adalah *query* spasial dan non spasial berdasarkan attribute.

1.5. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. **BAB I PENDAHULUAN**
Bagian pendahuluan berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, batasan masalah serta sistematika penulisan.
2. **BAB II DASAR TEORI**
Bagian dasar teori berisi tentang bahan pustaka yang dapat membantu peneliti dalam menyusun kerangka berfikir, merumuskan hipotesis, menyusun metode penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.
3. **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**
Bagian ini berisi tentang penjelasan bagaimana penelitian ini dilakukan. Dalam bab ini harus mampu menjelaskan langkah awal sampai akhir penelitian yaitu mulai dari pengumpulan data, pengolahan data, sampai hasil akhir penelitian yang diinginkan.
4. **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**
Bagian ini menguraikan tentang hasil penelitian serta pembahasan dari proses data penelitian yang sudah dilakukan.
5. **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**
Bagian ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari penelitian yang telah dilakukan