

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dari tahun ketahun bumi akan semakin padat. Jumlah penduduk yang semakin bertambah berbanding terbalik dengan luas suatu wilayah yang cenderung tetap. Bila hal ini dibiarkan maka akan banyak sekali penduduk yang sulit untuk mengakses lahan yang akan dijadikan sebagai tempat tinggal. Hal ini merupakan salah satu permasalahan yang terjadi di Indonesia, dan hampir semua kota besar di Indonesia mengalami masalah seperti ini. Dengan semakin banyak penduduk di kota besar dan semakin berkurangnya lahan untuk bermukim maka perwujudan akan pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan perlu dilakukan dari pembangunan perkotaan secara keseluruhan, apalagi bila dikaitkan dengan ketersediaan lahan yang merupakan sumberdaya alam yang tidak terbarukan.

Pada awalnya kota mulai tumbuh di sekitar pusat kegiatan kota (cbd), maka pemukiman penduduk juga terlihat pada kawasan kegiatan kota tersebut. Oleh karena adanya perubahan teknologi yang cepat di bidang transportasi dan komunikasi telah mendorong terjadinya perpindahan penduduk ke luar kota (Yunus, 2000). Meningkatnya standar hidup pada golongan masyarakat yang semula tinggal di dekat pusat kota dan disertai dengan menurunnya kualitas lingkungan permukiman di sana memperkuat dorongan penduduk untuk mencari hunian yang sesuai dengan kebutuhannya. Dalam buku hukum rumah susun peningkatan kebutuhan akan perumahan telah ditengarai tahun 1970 oleh menteri dalam negeri yang ditugasi masalah tanah seiring dengan pertumbuhan penduduk, pemenuhan kebutuhan tempat tinggal atau memiliki rumah sendiri merupakan suatu kebutuhan yang sangat didambakan. Dalam buku penanganan rumah kumuh oleh Budi Prayitno dinyatakan bahwa salah satu tantangan pembangunan perumahan di Indonesia adalah saat ini pembangunan perumahan sebuah komoditas yang di lempar ke pasar padahal rumah merupakan sebuah kebutuhan primer bagi semua orang agar dapat hidup secara layak perwujudan pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan, tidak dapat dilepaskan dari pembangunan perkotaan secara keseluruhan, apalagi bila dikaitkan dengan ketersediaan lahan yang merupakan sumberdaya alam yang tidak terbarukan.

Boumeester (2004) mengungkapkan bahwa preferensi masyarakat adalah tindakan untuk memilih dari beberapa pilihan yang dilakukan oleh masyarakat dan sesuai dengan keinginan masyarakat tersebut. Preferensi

masyarakat dalam pemilihan hunian yang nyaman dipengaruhi oleh faktor fisik lingkungan hunian, sosial, ekonomi dan budaya masyarakat.

Jumlah penduduk yang semakin meningkat berbanding lurus dengan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak. Hal ini tidak sejalan dengan ketersediaan lahan di kota. Harapan untuk mendapatkan hunian landed house di daerah tengah kota semakin menipis dikarenakan harga tanah yang melambung tinggi dan semakin naik tiap tahunnya. Dalam buku perkembangan program penganganan pemukiman kumuh di jabarkan bahwa karena semakin banyaknya kebutuhan akan hunian maka pergeseran bentuk hunian yang awalnya hunian horizontal mulai berpindah ke arah hunian vertical. Bagi masyarakat yang ingin memiliki landed house dengan harga yang relatif lebih rendah, banyak tersedia di luar pusat kota namun, bagi masyarakat yang ingin memiliki hunian di daerah tengah kota dengan harga yang relatif rendah, maka salah satu alternatif yang ada adalah hunian vertikal ataupun yang biasa disebut apartemen.

Kepuasan penghuni merupakan salah satu tolak ukur dalam menentukan keberhasilan suatu hunian . Kepuasan penghuni adalah respon penghuni terhadap evaluasi ketidak sesuaian antara tingkat kepentingan atau harapan yang dirasakan sebelumnya dan kinerja aktual yang dirasakan setelah pemakaian (prasojo, 2014). Kepuasan penghuni dapat tercapai apabila harapan akan bangunan sama dengan yang didapat dan dirasakan oleh penghuni (hadi, 2015). Mengukur kepuasan penghuni tidaklah mudah dan sangat dinamis. Kepuasan penghuni sangat bergantung pada latar belakang, pengalaman serta kebutuhan personal sang penghuni membuat model kepuasan penghuni hampir mustahil dilakukan, mengingat banyaknya keterbatasan dalam pengukuran kepuasan penghuni. Kepuasan penghuni menggunakan empat faktor utama, yaitu aksesibilitas, desain bangunan, pemeliharaan dan operasional, serta kualitas pelayanan.

Kevin harsono (2016) dalam penelitiannya menyebubkan ada 4 faktor dalam menentukan tingkat kepuasan penghuni apartemen yaitu aksesibilitas, desain bangunan, pemeliharaan dan operasional serta kualitas lingkungan dalam penelitiannya ini juga menunjukkan terdapat kesenjangan antara tingkat kepentingan dan dan kepuasan penghuni. Dari ke 4 faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan dalam bermukim di apartemen dapat di tarik tingkat puas/tidaknya penghuni terhadap apartemen yang di huni. Agus inter arma caritas (2011) mengatakan ada beberapa faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasaan bermukim yaitu lokasi, sarana dan prasaran serta kualitas bangunan dari ke 3 faktor ini dapat di tarik bagaimana tingkat kepuasan pada tingkat bermukim.

Kota Malang yang terdiri dari 5 kecamatan yaitu kedungkandang, klojen, blimbing, lowokwaru, dan sukun serta 57 kelurahan menyebabkan sarana dan prasarana perkotaan yang dimiliki dapat menunjang kegiatan perekonomian. Perkembangan kota Malang sebagai kota pendidikan,

industri dan pariwisata telah menyebabkan pertumbuhan kota dan peningkatan jumlah penduduk. Hal tersebut berdampak pada kebutuhan ruang untuk beraktivitas yang semakin besar sehingga menyebabkan lahan menjadi semakin langka dan mahal. Pergerakan pertumbuhan kota Malang kebutuhan akan lahan dan hunian sangat tinggi. Dengan semakin tingginya kebutuhan akan lahan maka pengembangan hunian vertikal sangat perlu dilakukan di karenakan hunian vertikal merupakan salah satu pemecah masalah akan kebutuhan lahan huni.

Bangunan vertikal yang berada di kota Malang terdapat beberapa jenis seperti bangunan rusun dan apartemen bangunan apartemen yang merupakan jenis hunian vertikal memiliki potensi di karenakan kebutuhan untuk lahan tidak sebesar lahan untuk perumahan sehingga banyak penduduk yang mulai untuk bertempat tinggal di apartemen. Apartemen soekarno hatta yang berada di jalan soekarno hatta mulai beroperasi pada tahun 2013 apartemen ini memiliki ketinggian 45 meter dengan 15 lantai dan 2 basement dengan kepemilikan stratatitle dan fasilitas lengkap,apartemen ini yang berdekatan dengan fasilitas pendidikan membuat banyak masyarakat yang mulai menghuni apartemen tersebut di karenakan bukan saja lokasi yang berdekatan dengan sarana pendidikan tetapi juga karena mulainya masyarakat yang kesulitan mendapatkan lahan untuk membangun rumah di pusat kota yang di mana mulai habisnya lahan untuk bermukim di pusat kota. Apartemen Malang city point yang memiliki 11 lantai dan 3 basement dengan fasilitas yang cukup lengkap. Apartemen Malang city point yang berada dekat dengan fasilitas kampus yang ada di Malang menyebabkan banyak masyarakat yang mulai ingin bermukim di apartemen tersebut. Dengan letak dan kondisi kawasan yang berbeda menyebabkan ke dua apartemen ini memiliki karakteristik dan faktor-faktor yang berbeda dalam tingkat kepuasan bertempat tinggal.

Dengan tingkat penghuni yang tinggi dan kawasan yang strategis membuat apartemen menjadi pilihan utama di antara kebutuhan lahan huni yang semakin sulit dan terbatas.apartemen soekarno hatta dan apartemen city point yang memiliki jumlah penghuni yang tinggi menyebabkan perlunya identifikasi tingkat kepuasan penghuni.

Berdasarkan uraian tersebut maka peneliti ingin merumuskan dan mengidentifikasi tingkat kepuasan penghuni sehingga dapat di bandingkan faktor apa saja yang menyebabkan tingkat kepuasan penghuni untuk sebagai acuan untuk peningkatan kinerja dan acuan pengembangan yang selanjutnya.

## **1.1. Rumusan Masalah**

Kota Malang yang terus berkembang mengakibatkan penduduk yang berada di pinggir kota maupun di pusat kota mulai bergerak mendekati ke kawasan cbd sehingga kebutuhan akan lahan huni sangat tinggi. Dengan

jumlah penduduk yang semakin hari semakin bertambah mengakibatkan lahan huni sangat susah di dapatkan sehingga untuk memnuhi kebutuhan tempat tinggal maka bangunan vertikal dalam hal ini apartemen menjadi salah satu solusi untuk memenuhi kebutuhan akan lahan huni.apartemen yang tidak memerlukan lahan yang cukup luas berbeda dengan perumahan yang memerlukan lahan yang luas. Membuat banyak masyarakat yang mulai berfikir untuk bermukim di apartemen.

Apartemen soekarno hatta dan apartemen city point yang merupakan hunian vertikal di daerah kota Malang merupakan salah satu pemecah masalah ketidak cukupan lahan di tengah kota terhadap hunian bagi penduduk kota. Dengan semakin banyaknya penduduk yang ingin bertempat tinggal di hunian vertikal dalam hal ini apartemen soekarno hatta dan apartemen city point menyebabkan munculnya masalah pada tingkat kepuasan terhadap kondisi kawasan apartemen di karenakan perbedaan lokasi dan kawasan yang cukup bebeda di antar ke 2 apartemen tersebut .

Berdasarkan hal di atas maka potensi dan permasalahan yang ada pada penghuni apartemen soekarno hatta dan apartemen city point pada tingkat kepuasan ke 2 apartemen tersebut.dari potensi dan permasalahan yang ada maka terdapat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana karakteristik penghuni di apartemen soekarno hatta dan apartemen *city point* ?
2. Bagaimana ketersediaan fasilitas di apartemen soekarno hatta dan apartemen *city point* ?
3. Bagaimana perbandingan tingkat kepuasan penghuni di apartemen soekarno hatta dan apartemen *city point* ?

## **1.2. Tujuan Dan Sasaran**

Berdasarkan rumusan permasalahan yang diangkat dalam studi, maka tujuan dan sasaran yang ingin di capai adalah sebagai berikut :

### **1.3.1 Tujuan**

Mengidentifikasi perbandingan tingkat kepuasan penghuni di apartemen soekarno hatta dan apartemen Malang *city point*

### **1.3.2 Sasaran**

Untuk menjawab tujuan yang ingin dicapai tersebut, maka ditentukan beberapa sasaran yang ingin dicapai,yakni sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi karakteristik penghuni di apartemen soekarno hatta dan apartemen *city point* ?
2. Mengidentifikasi ketersediaan fasilitas di apartemen soekarno hatta dan apartemen *city point* ?
3. Menganalisis perbandingan tingkat kepuasan penghuni di apartemen soekarno hatta dan apartemen *city point* ?

### 1.3. Ruang Lingkup Penelitian

Pada lingkup penelitian akan di bahas batasan-batasan yang akan digunakan pada penulisan penelitian ini. Di mana lingkup penelitian ini terdiri dari lingkup materi dan lingkup lokasi yang bertujuan untuk memberikan batasan secara jelas mengenai materi yang dibahas dan lokasi mana yang menjadi fokus dari penelitian ini. Pembahasan dalam ruang lingkup lokasi berupa orientasi wilayah studi, luasan dan batasan wilayah studi serta alasan pemilihan lokasi studi. Selanjutnya dalam pembahasan ruang lingkup materi berupa batasan materi pembahasan dari sasaran penelitian yang bertujuan untuk mempermudah dalam kajian materinya agar tujuan dan sasaran dapat tercapai. Berikut adalah pembahasan mengenai lingkup materi dan lingkup lokasi:

#### 1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Penentuan ruang lingkup ini menjadi bahan dasar yang menjadi batasan mengenai Lingkup materi merupakan batasan konsep dan teori yang akan dibahas dalam penyusunan laporan penelitian ini. lingkup pembahasan yang akan di bahas dalam penelitian, pembahasan mengenai perbandingan tingkat kepuasan penghuni hunian vertical, maka dari itu permasalahan yang ada adalah bagaimana tingkat kepuasan penghuni hunian vertical karena hanya penghuni hunian yang dapat merasakan bagaimana tingkat kepuasan terhadap hunian vertical dari hal tersebut maka peneliti mempunyai beberapa para meter penilaian untuk penelilain tingkat kepuasan:

1. Tingkat kepuasan yang di pengaruhi oleh Fasilitas publik dan Aksesibilitas
2. Mobilitas tempat tinggal dipengaruhi oleh umur, jenis kelamin, pendidikan, status perkawinan, jenis pekerjaan, status kependudukan.

#### 1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi

Ruang lingkup wilayah atau lokasi yang dijadikan obyek penelitian adalah kelurahan lowokwaru dan sukun. Adapun dengan batas wilayahnya: Untuk apartemen Soekarno hatta :

- Sebelah utara : Jalan jati Mulyo
- Sebelah timur : Kecamatan Panaggunan
- Sebelah selatan : Sungai Brantas
- Sebelah barat : Jalan Koekarno Hatta

Untuk apartemen Malang City Point :

- Sebelah utara : Jalan Terusan Dieng
- Sebelah timur : Jalan lamsep Malang
- Sebelah selatan : Kelurahan Pisang Candi
- Sebelah barat : Jalan Simpang dieng

#### **1.4. Keluaran Penelitian**

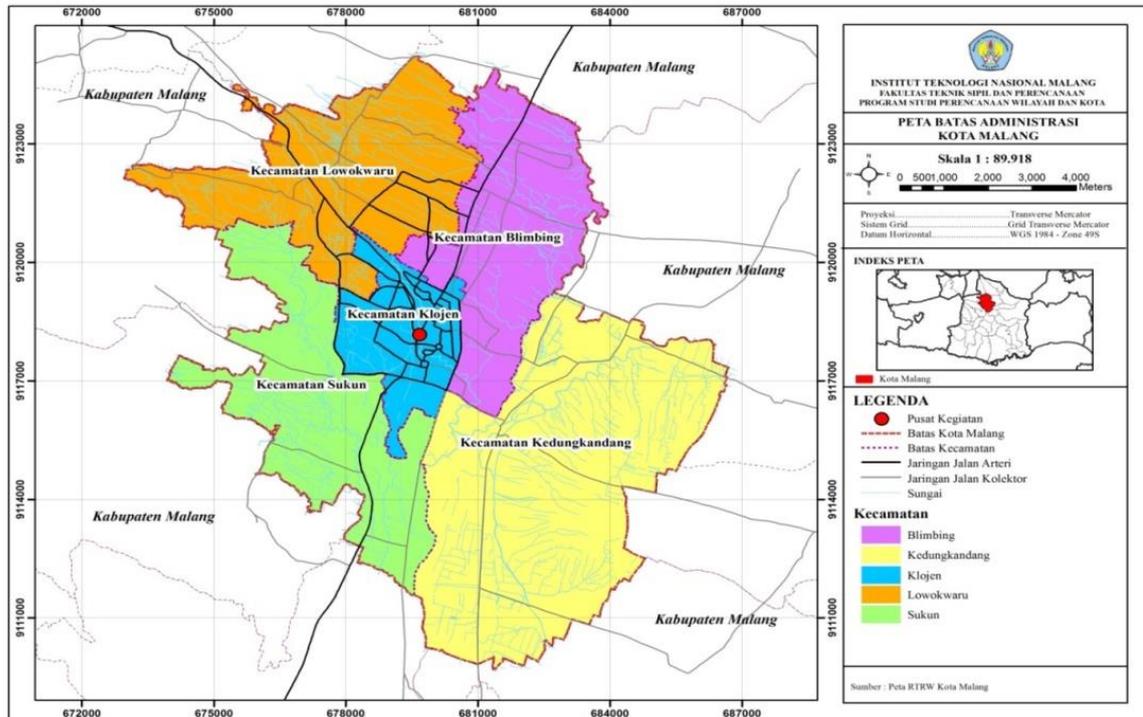
Keluaran penelitian ( output ) merupakan hasil yang akan dicapai oleh peneliti melalui penelitian yang dilakukan. Sebelumnya tujuan tersebut dicapai, terlebih dahulu menetapkan sasaran dengan menggunakan metode penelitian yang digunakan. Keluaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Karakteristik kawasan hunian vertikal.
2. Ketersediaan fasilitas hunian vertikal.
3. Perbandingan tingkat kepuasan penghuni di hunian vertikal

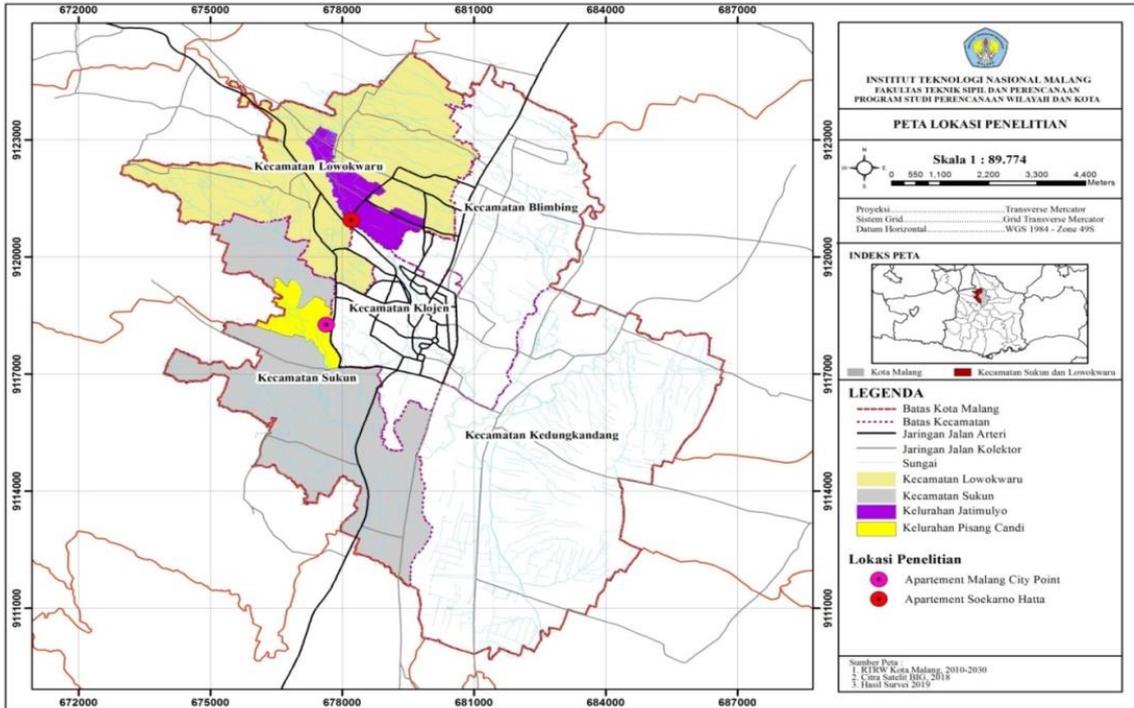
#### **1.5. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan (manfaat) penelitian adalah manfaat dari dilakukannya penelitian tersebut, baik kegunaan penelitian terhadap peneliti, kegunaan penelitian terhadap pemerintah dan kegunaan terhadap masyarakat. Detailnya akan dibahas pada bagian di bawah ini:

- A. Bagi peneliti  
 Penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan tentang bagaimana karakteristik hunian vertikal dan bagaimana tingkat kepuasan penghuni di hunian vertikal .mampu memberikan pemikiran yang dapat dijadikan bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.
- B. Bagi masyarakat  
 Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi serta referensi terkait kondisi hunian vertikal dalam hal ini apartemen yang berada di kota Malang
- C. Bagi akademik  
 Penelitian mengenai analisis tingkat kepuasan penghuni hunian vertikal dalam hal merumuskan faktor-faktor penentu tingkat kepuasan di hunian hertikal dan dapat dijadikan refrensi bagi penelitian selanjutnya.



**Peta 1.1 Batas Administrasi Kota Malang**



**Peta 1.2 Lokasi Penelitian**

### **1.3.3 Sistematika Penulisan**

Penulisan laporan penelitian ini diharapkan dapat terarah dan sistematis, maka dibutuhkan sistem penulisan yang baik. Adapun yang dibahas pada bagian ini adalah terkait pembahasan singkat pada masing-masing bab dan sub-bab pada laporan ini. Lebih jelasnya dapat dilihat ssebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab i berisi tentang masalah atau fenomena yang melatar belakangi pengambilan penelitian ini, rumusan permasalahan dari penelitian yang akan dilakukan, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup yang diamati dalam penelitian yang mana meliputi ruang lingkup lokasi penelitian dan ruang lingkup materi yang dibahas dalam penelitian ini, manfaat penulisan, kerangka pikir penelitian yang mana merupakan alur dari pemikiran peneliti dan menjadi dasar acuan untuk melakukan penelitian ini.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ii berisi tentang literatur yang mana berupa acuan dasar teori dan referensi yang berkaitan dengan kegiatan penelitian bisa berupa contoh kasus, penelitian terdahulu atau teori dasar yang berkaitan dengan judul penelitian yang akan dilakukan dan menjadi pedoman bagi peneliti dalam menyusun penelitian ini teori dan refrensi ini dapat diperoleh dari media cetak, proseding, disertasi, tesis, buku dan jurnal sehingga sumber-sumber teori ini jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.

#### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab iii berisi tentang pendekatan yang digunakan untuk mencapai keluaran yang diinginkan dari penelitian ini dengan menguraikan proses pengumpulan data dan pengolahan data yang meliputi tahap persiapan, teknik untuk pengumpulan data, teknik analisis data hingga mencapai hasil atau keluaran.

#### **BAB IV GAMBARAN UMUM**

Pada bab iv berisi tentang gambaran lokasi penelitian yang diuraikan berdasarkan aspek kondisi wilayah tersebut meliputi kondisi fisik, kondisi sosial kependudukan dan kondisi ekonomi aspek-aspek ini di jelaskan sesuai data yang di peroleh dari instansi maupun hasil temuan amatan atau wawancara peneliti di

lokasi penelitian penyajian data yang diperoleh berupa uraian,table,diagram,foto atau gambar dan peta.

### **BAB V HASIL DAN ANALISA**

Pada bab v berisi pemaparan dan penjelasan lebih tepatnya pengaplikasian metode dengan tahapan-tahapannya secara teratur terhadap data yang telah didapatkan dari pengamatan di lapangan yang dilakukan peneliti untuk mencapai hasil yang diinginkan peneliti sesuai dengan tujuan dan sasaran dari penelitian yang telah ditetapkan sebelumnya. Penyajian hasil analisa dilakukan persasaran dalam bentuk uraian,table,diagram,foto atau gambar dan peta.

### **BAB VI PENUTUP**

Pada bab vi ini berisi kesimpulan dan rekomendasi. Kesimpulan dijelaskan hasil akhir penemuan yang merupakan jawaban dari sasaran-sasaran penelitian yang telah melewati tahapan-tahapan, jawaban ini nantinya akan memiliki terminologi atau benang merah antara sasaran. Sedangkan rekomendasi merupakan arahan bagi calon peneliti yang akan datang sesuai dengan hasil yang telah diperoleh dari sisi kekurangan dapat di perbaiki dan dari sisi kelebihanannya dapat di jadikan pedoman bagi peneliti dengan materi terkait yang saling berhubungan.