BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

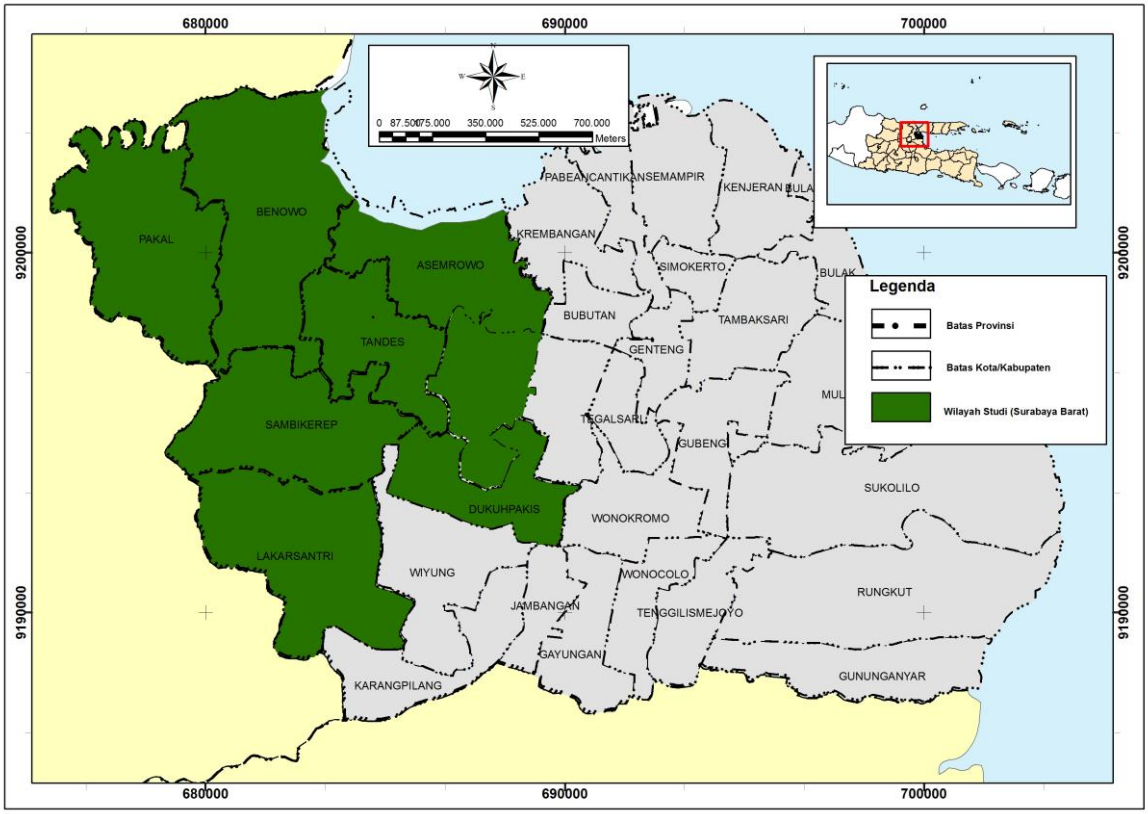
Surabaya merupakan kota metropolis dan terbesar kedua di Indonesia dari segi jumlah kepadatan penduduk setelah Jakarta, selain itu Kota Surabaya adalah ibukota Provinsi Jawa Timur. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Surabaya tahun 2010-2030, tujuan dari penataan ruang Kota Surabaya adalah mengembangkan ruang kota metropolitan berbasis perdagangan dan jasa yang berkelanjutan sebagai pusat pelayanan nasional dan internasional. Guna mendukung tujuan tersebut, Kota Surabaya mengembangkan kawasan perumahan yang salah satunya dengan meningkatkan kualitas lingkungan dan perluasan penyediaan perumahan vertikal.

Kehadiran pekerja di Surabaya menimbulkan permasalahan terkait dengan penyediaan rumah. Sebesar 69% dari kunjungan pekerja di Surabaya ialah dengan tujuan bisnis (BPS Surabaya, 2008). Bagi pekerja yang datang dengan tujuan bisnis di Surabaya umumnya dalam waktu yang cukup lama, yaitu sesuai kontrak pekerjaannya yang disetujui. Semakin meningkatnya pekerja di Surabaya, memicu tumbuhnya hunian vertikal salah satunya ialah apartemen. Hal ini didukung dari hasil survey oleh Rahman (2011), yang menjelaskan bahwa 70% dari para pekerja domestik dan pekerja non domestik memilih apartemen sebagai huniannya. Hal tersebut menjadi solusi bagi para pendatang yang lebih tertarik untuk bertempat tinggal di apartemen sebagai huniannya (REI, 2013).

Akmal (2007) menjelaskan bahwa masyarakat kota yang tinggal di apartemen sebenarnya bukan hal yang istimewa. Tinggal di apartemen sama seperti tinggal di kompleks perumahan, bahkan fasilitas yang tersedia pun hampir sama dan yang menjadi perbedaan adalah bentuknya. Apartemen berbentuk vertikal sehingga penggunaan lahan lebih efisien dan merupakan solusi yang paling ideal untuk menyelesaikan masalah permukiman di kota.

Prospek properti apartemen kini berada di wilayah Surabaya Barat. Hal ini dikarenakan Surabaya Barat merupakan daerah *Central Bussiness District* (CBD), yang mana para pengembang properti apartemen sedang serius menggarap apartemen (Adisastra, 2005). Kota Surabaya wilayah barat yang ditujukkan pada Gambar 1.1, memiliki 4 (empat) proyek apartemen menengah atas yang paling berkembang di wilayah Surabaya Barat. Empat apartemen yang paling berkembang di wilayah

Surabaya Barat yaitu Apartemen Puncak Permai, Apartemen Puri Matahari, Apartemen Paragon, dan Apartemen Ciputra World (REI Jatim, 2013). Sebagian apartemen tersebut juga dikembangkan bersama fungsi lain seperti hunian, bisnis, komersial, pendidikan, hotel, atau perkantoran dalam satu menara yang juga dilengkapi berbagai fasilitas pelengkap. Mulai dari desain interior, spesifikasi bangunan, furniture, dan berbagai aksesorisnya.



Gambar 1.1 Peta Orientasi Wilayah Studi terhadap Kota Surabaya
Sumber: Bakosurtanal, 2010

Berdasarkan peningkatan kebutuhan hunian akan apartemen, maka diiringi pula dengan adanya peningkatan persaingan antar developer apartemen khususnya di wilayah Surabaya Barat. Hal ini memberikan beberapa alternatif pilihan kepada para konsumen yang ingin menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal. Namun permasalahannya adalah sejauh mana tingkat persaingan antar developer yang memberikan dampak terhadap pemenuhan variabel-variabel yang dibutuhkan oleh konsumen tingkat kepuasan terhadap pemenuhan kualitas lingkungan hunian apartemen. Hingga tahun 2012, berdasarkan REI Jatim (2013) tercatat bahwa tingkat okupansi penghuni apartemen di Surabaya ialah sebesar 40%. Rendahnya tingkat okupansi apartemen yang masih dibawah 50%, diperlukan pengembangan-pengembangan

apartemen yang salah satunya dengan menggunakan variabel penilaian lingkungan sehingga diharapkan dapat meningkatkan tingkat okupansi penghuni apartemen.

Evaluasi kepuasan masyarakat atau penghuni terhadap lingkungan hunian permukiman dianggap sangat penting. Kepuasan penghuni ialah suatu keadaan yang akan terjadi bila keinginan, kebutuhan, dan harapan dari penghuni terhadap suatu lingkungan permukiman dapat terpenuhi (Harianto, 2010). Dalam penelitian, tingkat kepuasan konsumen apartemen dilihat berdasarkan faktor-faktor yang memiliki tingkat kepentingan yang paling dominan, yaitu diantaranya kenyamanan, fasilitas pendukung, kesehatan, keamanan, dan aksesibilitas. Amerigo dalam Xiaoyu (2007), mengungkapkan bahwa terdapat teori dan pendekatan metodologi pada studi mengenai kepuasan dalam bermukim dan adanya gambaran umum mengenai hubungan antara seseorang atau penghuni dengan lingkungan permukimannya. Menurut Turner (1976), masyarakat dengan pendapatan tinggi mempertimbangkan faktor lingkungan sekitar hunian sebagai salah satu atribut penentu dalam pemilihan tempat tinggal. Pemilihan tempat tinggal berdasarkan lingkungan juga dikemukaan oleh Rapoport (1977:81) bahwa orang akan menyesuaikan dengan preferensi yang dimilikinya untuk memilih lingkungan hunian. Pemilihan hunian disesuaikan dengan preferensi lingkungan yang melibatkan pemahaman karakteristik orang dan lingkungannya.

Pada dasarnya keempat variabel yaitu kenyamanan, fasilitas pendukung, kesehatan, dan keamanan merupakan konsep lingkungan perumahan yang memenuhi kebutuhan dasar hidup manusia (WHO dalam Xiaoyu, 2007). Sedangkan variabel terakhir yaitu variabel aksesibilitas digunakan untuk meneliti kebutuhan lain di luar kebutuhan dasar dari lingkungan perumahan.

Maka dalam penelitian akan dilakukan analisis mengenai tingkat hubungan antara variabel-variabel penilaian lingkungan dengan pemilihan apartemen untuk menentukkan arahan pengembangan apartemen di wilayah Surabaya Barat dengan pendekatan *multiple regression analysis.*

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dalam penelitian "Arahan Pengembangan Apartemen di Wilayah Surabaya Barat Berdasarkan Penilaian Lingkungan" adalah:

1. Persaingan antar *developer* apartemen untuk menyediakan hunian bagi para pendatang, tidak secara keseluruhan memenuhi spesifikasi yang dibutuhkan oleh

para pendatang yang ditandai dengan rendahnya tingkat okupansi apartemen yang masih dibawah 50%.

2. Berdasarkan perbedaan tingkat kepuasan penghuni terhadap pemenuhan kualitas lingkungan hunian apartemen mengakibatkan perlu adanya kajian mengenai kebutuhan masyarakat terkait arahan penyediaan apartemen. Hal ini dikarenakan kepuasan penghuni dalam bermukim berhubungan dengan lingkungan permukimannya.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, didapatkan rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana tingkat hubungan antara variabel-variabel penilaian lingkungan permukiman dalam pemilihan apartemen di Surabaya Barat?
2. Bagaimana arahan pengembangan apartemen di Surabaya Barat berdasarkan variabel penilaian lingkungan permukiman?

1.4 Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah penelitian, maka tujuan dari penelitian ialah sebagai berikut:

1. Mengetahui tingkat hubungan antara variabel-variabel penilaian lingkungan permukiman dalam pemilihan apartemen di Surabaya Barat
2. Mengetahui arahan pengembangan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan tingkat okupansi apartemen di wilayah Surabaya Barat berdasarkan variabel penilaian lingkungan permukima

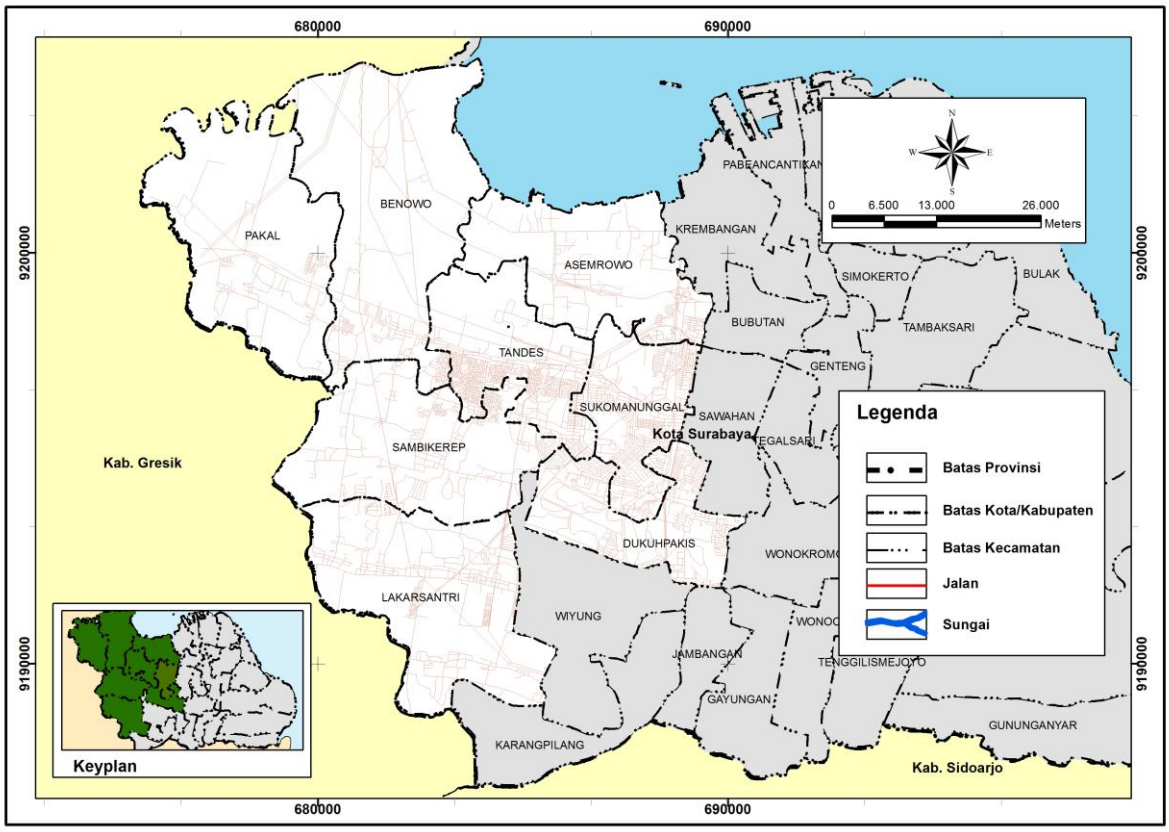
1.5 Ruang Lingkup

Dalam penelitian untuk mendapatkan hasil analisis yang relevan dengan tujuan penelitian, maka diperlukan ruang lingkup wilayah dan susbtansial.

1.5.1 Ruang lingkup wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ialah wilayah Surabaya Barat yang ditunjukkan pada Gambar 1.2, memiliki batas administrasi sebagai berikut:

Sebelah Utara : Selat Madura
Sebelah Barat : Kab. Gresik
Sebelah Timur : Kecamatan Krembangan, Bubutan, Sawahan, dan Wiyung
Sebelah Selatan : Kecamatan Karangpilang



Gambar 1.2 Peta Administrasi Wilayah Studi
Sumber: Bakosurtanal, 2010

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian adalah 4 apartemen yang paling berkembang di wilayah Surabaya Barat yaitu Apartemen Puncai Permai, Apartemen Puri Matahari, Apartemen Paragon, dan Apartemen Ciputra World (REI Jatim, 2013).

1.5.2 Ruang lingkup substansi dan batasan masalah

Ruang lingkup substansi merupakan cakupan materi yang akan dibahas dalam penelitian yaitu:

1. Apartemen merupakan perumahan dalam jenis perumahan mewah, yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional (Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun). Terdapat 14 apartemen yang tersebar di Kota Surabaya dengan berbagai tipe pengelolaan dan jenisnya.
2. Variabel penilaian lingkungan serta sub-sub variabel berdasarkan Xiaoyu (2007) memiliki 5 variabel besar yaitu kenyamanan, sarana, kesehatan, keamanan, dan komunitas.
3. Variabel aksesibilitas yang merupakan variabel tambahan dirujuk pada penelitian Hermawan (2010) dalam variabel minat bermukim. Hermawan (2010)

menjelaskan bahwa variabel minat bermukim terdiri atas aksesibilitas, sarana dan prasarana, kenyamanan lingkungan dan privasi, sosial ekonomi, serta promosi/pemasaran.

Adapun batasan masalah dalam penelitian adalah:

1. Wilayah Surabaya Barat yang merupakan daerah *Central Bussiness District* (CBD) dan terdapat 4 apartemen paling berkembang dengan kesamaan karakteristiknya yaitu Apartemen Puncai Permai, Apartemen Puri Matahari, Apartemen Paragon, dan Apartemen Ciputra World (REI Jatim, 2013).
2. Variabel penilaian lingkungan yang digunakan dalam penelitian yaitu:
   a. Kenyamanan, dalam penelitian yang menjadi penilaian adalah kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari, kenyamanan bertransportasi, serta kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum dari apartemen tersebut.
   b. Sarana, dalam penelitian yang menjadi penilaian adalah keberadaan dan kondisi dari sarana pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan rekreasi.
   c. Kesehatan, dalam penelitian yang menjadi penilaian adalah kondisi dari kualitas air bersih, kualitas lingkungan terhadap polusi suara, kualitas lingkungan terhadap polusi udara, serta sampah.
   d. Keamanan, dalam penelitian yang menjadi penilaian adalah keamanan dari bencana, keamanan dari kejahatan, serta keamanan dalam bertransportasi.
   e. Aksesibillitas, dalam penelitian yang menjadi penilaian adalah kemudahan transportasi, kedekatan jarak antara apartemen yang dihuni dengan lokasi tempat kerja serta kedekatan jarak antara apartemen yang dihuni dengan lokasi pusat kota (Hermawan, 2010).
3. Arahan pengembangan apartemen di wilayah Surabaya Barat berdasarkan hasil regresi linier berganda pada variabel penilaian lingkungan dan sub-sub variabelnya, serta ditunjang dengan teori-teori yang mendukung.

1.6 Manfaat Penelitian

Secara garis besar manfaat penelitian dapat ditujukan pada 4 pihak, yaitu:

1. Peneliti: penelitian dilakukan sehubungan dengan penulisan skripsi untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh derajat Sarjana S1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Brawijaya.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

2. Pengembang: dapat dipakai sebagai masukan mengenai faktor-faktor yang berpengaruh bagi individu dalam menghuni apartemen, sehingga dapat digunakan untuk menentukan strategi pemasaran yang lebih baik.
3. Penghuni dan calon penghuni: dapat memperoleh hunian yang sesuai dengan yang diharapkan berdasarkan kriteria penilaian lingkungan permukiman.

1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penelitian "Arahan Pengembangan Apartemen di Wilayah Surabaya Barat Berdasarkan Penilaian Lingkungan" adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab satu menjelaskan tentang latar belakang masalah yang melatarbelakangi penelitian, identifikasi masalah yang menjelaskan permasalahan secara umum, rumusan masalah yang menjelaskan permasalahan secara ringkas, tujuan yang menjelaskan tujuan dari penelitian, ruang lingkup yang bertujuan untuk membatasi penelitian, kerangka pemikiran yang menjadi landasan pemikiran dalam melakukan penelitian, serta sistematika pembahasan yang menjadi guideline dalam penyusunan laporan penelitian.

BAB II TINJAUAN TEORI

Bab dua menjelaskan pengertian dari apartemen, jenis dan pengertian dari variabel-variabel pendukung yaitu variabel kenyamanan, sarana, kesehatan, keamanan, dan aksesibilitas. Selain itu berisikan mengenai teori-teori yang berasal dari berbagai literatur, seperti jurnal, buletin, dan lain-lainnya yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab tiga membahas uraian langkah-langkah, metode yang digunakan termasuk teknik pengumpulan data, pengolahan data, pengolahan hasil kuisioner dalam metode analisis regresi linier berganda untuk mendapatkan hasil analisa dari materi yang dibahas.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab empat berisikan data-data hasil survey primer dan sekunder serta pembahasan berdasarkan analisa yang telah dilakukan baik menggunakan analisis deskriptif dan analisis evaluatif yang menggunakan analisis regresi linier berganda, serta pembahasan mengenai arahan pengembangan apartemen berdasarkan hasil dari analisis sebelumnya.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

BAB V PENUTUP

Bab lima berisikan kesimpulan yang disertai dengan saran-saran dari penelitian "Arahan Pengembangan Apartemen di Wilayah Surabaya Barat Berdasarkan Penilaian Lingkungan" dan saran yang diajukan oleh peneliti.

1.8 Kerangka Pemikiran

Identifikasi Masalah:

- Persaingan antar *developer* apartemen untuk menyediakan hunian bagi para pendatang, tidak secara keseluruhan memenuhi spesifikasi yang dibutuhkan oleh para pendatang yang ditandai dengan rendahnya tingkat okupansi apartemen yang masih dibawah 50%.
- Berdasarkan perbedaan tingkat kepuasan penghuni terhadap pemenuhan kualitas lingkungan hunian apartemen mengakibatkan perlu adanya kajian mengenai kebutuhan masyarakat terkait arahan penyediaan apartemen. Hal ini dikarenakan kepuasan penghuni dalam bermukim berhubungan dengan lingkungan permukimannya.

↓

Rumusan Masalah:

1. Bagaimana tingkat hubungan antara variabel-variabel penilaian lingkungan permukiman dalam pemilihan apartemen di Surabaya Barat?
2. Bagaimana arahan pengembangan apartemen di Surabaya Barat berdasarkan variabel penilaian lingkungan permukiman?

↓

Tujuan:

1. Mengetahui tingkat hubungan antara variabel-variabel penilaian lingkungan permukiman dalam pemilihan apartemen di Surabaya Barat
2. Mengetahui arahan pengembangan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan tingkat okupansi apartemen di Surabaya Barat berdasarkan variabel penilaian lingkungan permukiman

← Studi literatur dan penelitian terdahulu

↓

Variabel:

- Variabel kenyamanan
- Variabel sarana
- Variabel kesehatan
- Variabel keamanan
- Variabel aksesibilitas

↓

Analisis:

Multiple Regression Analysis

↓

- Tingkat hubungan antara variabel-variabel penilaian lingkungan permukiman dalam pemilihan apartemen di Surabaya Barat
- Arahan pengembangan apartemen guna meningkatkan kualitas lingkungan dan tingkat okupansi apartemen di Surabaya Barat berdasarkan penilaian lingkungan permukiman

Gambar 1.3 Kerangka Pemikiran

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA