

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahaii

Tidak dapat dipungkiri persentase penambahan penduduk di kota-kota besar terutama kota Jakarta semakin meninggi. Tentu saja faktor-faktor penyebab peningkatan persentase ini sangatlah banyak seperti :

- Peningkatan jumlah pendatang dari:
 - o Desa
 - o Kota-kota lain di Indonesia
 - o Warga negara asing yang menetap sementara ataupun seterusnya
- Peningkatan angka kelahiran yang diakibatkan secara tidak langsung oleh faktor di atas.
- Dan sebagainya.

Dengan demikian, seiring penambahan penduduk di kota-kota besar terutama di kota Jakarta maka semakin meningkat pulalah kebutuhan-kebutuhan penunjang hidup manusia baik primer maupun sekunder. Satu hal yang pasti adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Memang solusi secara garis besar cukup mudah yaitu memperbanyak pembangunan perumahan-perumahan dengan berbagai macam jenis sesuai yang dibutuhkan. Tetapi solusi ini jelas mempunyai satu titik kelemahan yang besar yaitu terbatasnya area yang dapat dibangun untuk perumahan karena selrtor-

sektor lainpun seperti industri, perkantoran, sekolah dan sebagainya harus mendapat bagiannya sendiri. Salah satu solusi lain adalah memindahkan area pemukiman yang tadinya berpusat di kota Jakarta ke area pinggiran kota seperti Bekasi, Depok, Tangerang, dan sebagainya. Tetapi sebenarnya hal tersebutpim tidak dapat dipertahankan dalam jangka waktu yang cukup panjang karena pada akhirnya area yang dapat dibangunpun akan habis.

Akhimya disesuaikan dengan trend dan perkembangan teknologi di dunia konstruksi, dibuatlah bangunan-bangunan secara vertical dan bukan lagi secara horizontal yang menghabiskan banyak area. Perkantoran, mal, sekolah, pabrik, hotel dan hampir setnua jenis gedung sekarang dibangun bettingkat. Tempat tinggal pun juga tidak ketinggalan dan mencoba mengikuti perkembangan ini. Bangunan tempat tinggal yang dibangun bertingkat inilah yang disebut dengan APARTEMEN.

Pada dasarnya orang Indonesia memang terbiasa mempunyai rumah dengan halaman yang cukup luas walaupun sekarang keluasan tersebut juga semakin berkurang. Selain itu mereka juga terbiasa dengan privasi yang didapat bila tinggal di rumah. Jadi sebenarnya mereka tidak terbiasa dengan apartemen yang tentu saja tidak mempunyai halaman dan berbagi area tempat tinggal dengan orang lain, tidak seperti orang-orang Eropa ataupun Amerika yang sudah terbiasa dengan apartemen.

Walaupun demikian. apartemen-apartemen tumbuh subur menjamur di kota Jakarta. Balikan belakangan merambah sampai ke daerah pinggiran yang sekarang

menjadi daerah pemukiman seperti di Lippo Karawaci dan Serpong. Sampai saat ini apartemen-apartemen yang ada adalah:

1. Apartemen Amartapura, Lippo Karawaci
2. Apartemen Menara Matahari - Mix use, Lippo Karawaci
3. Kondominium Golf, Lippo Karawaci
4. Apartemen Seipong Town Square - Mix use, Serpong (dalam tahap pembangunan)

1.2. Identifikasi Masalah

- Kota Jakarta sebagai pusat kota metropolitan mengalami krisis area yang dapat dibangun untuk perumahan sehingga banyak orang yang memilih untuk memrungsikan kota Jakarta sebagai daerah untuk bekerja saja. Karena itu Kabupaten Tangerang dapat dikatakan sebagai kota pendukung kota Jakarta karena kompleks-kompleks perumahan semakin lama semakin menjamur. Selain itu perkembangan perindustrian dan sarana-sarana pendukung kehidupan perekonomian di daerah Tangerang pun semakin meningkat. Lahan-lahan kosong maupun yang sudah terisi digunakan untuk pembangunan kompleks-kompleks perumahan baru ataupun perluasan kompleks perumahan lama guna memenuhi kebutuhan orang-orang akan tempat tinggal. Tetapi hal ini pemerintah menghadapi dilema yang sarua yaitu walaupun kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat tetapi area yang

dapat dibangun untuk hunian tidak ikut berkembang atau bertambah. Jadi sebenarnya Kabupaten Tangerang dirungsikan sebagai area pemukiman pun suatu saat akan mengalami hal yang sama seperti yang dialami oleh kota Jakarta sehingga pemindahan fungsi perumahan yang bersifat menyebar ke suatu daerah yang baru hanya menyelesaikan masalah dalam waktu yang sementara saja.

- Suatu penelitian yang difokuskan kepada keinginan pasar akan apartemen dan hal-hal yang terkait di dalamnya sehingga para developer dapat mengetahui lebih spesifik seperti apakah keinginan para konsumen dan menyesuaikannya dalam pembangunan apartemen-apartemen berikutnya. Hal ini dilakukan juga agar semakin banyak orang yang mulai berpikir seperti apakah apartemen itu dan apartemen seperti apakah yang mereka inginkan.

1.3. Perumusan Masalah

1.3.1. Batasan Masalah

- Studi Kelayakan yang ditinjau dari Aspek Pasar yang dilatarbelakangi oleh segi arsitektur dimana hal-hal dari segi arsitektur yang berkaitan dengan ukuran-ukuran ruang ini dipadukan dengan kebutuhan kenyamanan akan tempat tinggal dari konsumen sehingga merefleksikan kebutuhan dan keinginan konsumen akan apartemen.

- Kabupaten Tangerang sebagai pendukung kota Jakarta dan juga sebagai daerah perindustrian dan perumahan merupakan suatu daerah yang dapat dijadikan bahan penelitian dari segi aspek wilayah terbaik untuk pembangunan apartemen.



Gambar 1.3.

Kabupaten Tangerang

Sumber: www.pandeglang.go.id

- Jumlah responden yang dilibatkan mengingat keterbatasan waktu dan tempat. Kelas responden yang dilibatkan adalah responden dari kalangan menengah ke atas mengingat kemampuan untuk membeli sebuah unit apartemen haruslah mereka yang sudah cukup mapan. Jadi dengan pembatasan ini juga dapat menghindari kerancuan antara kebutuhan akan apartemen dengan rumah susun karena penelitian ini difokuskan kepada bangunan apartemen.

1.3.2. Pendekatan Masalah

- Penyajian Teori Studi Kelayakan Ditinjau Dari Aspek Pasar
- Penyajian Teori *Market Research*
- Penyajian Teori Pasar Dan Kegiatannya Serta Perilaku Konsumen
- Penyajian Teori Standard Arsitektur Pendukung Apartemen
- Kuesioner Market Reseach untuk apartemen

1.3.3. Rumusan Masalah

Penelitian ini dapat menjadi wadah untuk para konsumen sehingga mereka dapat menuangkan keinginan akan apartemen yang mereka inginkan. Dari masalah di atas, dapat dirumuskan "penelitian keinginan pasar akan apartemen di Kabupaten Tangerang akan menghasilkan faktor-faktor yang akan mempengaruhi perencanaan apartemen dan keberhasilannya".

1.3.4. Maksud dan Tujuan

Membuat suatu penelitian yang berkaitan dengan keinginan konsumen akan apartemen sehingga dapat memberikan gambaran terhadap kebutuhan apartemen di Kabupaten Tangerang sebagai kota pendukung untuk pemukiman para tenaga kerja perindustrian, perkantoran dan perdagangan di kota Tangerang maupun di kota Jakarta. Diharapkan hasil penelitian dapat berguna dalam penelitian-penelitian lain dan juga akan teituangkan dalam perencanaan apartemen yang paling tepat.