

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kota ialah tempat untuk tinggal, bekerja, berusaha, dan berbagai kegiatan lainnya. Pembangunan suatu kota akan sangat dipengaruhi oleh besar kecilnya penduduk yang bermukim. Pertambahan jumlah penduduk dapat disebabkan secara alami maupun urbanisasi. Kota Batu merupakan kota yang terletak di provinsi Jawa Timur, Indonesia, yang terkenal sebagai destinasi wisata pegunungan. Kota ini berlokasi sekitar 15 kilometer dari Malang dan memiliki ketinggian sekitar 800 hingga 1200 MDPL. Batu dikenal dengan suasana sejuk, lanskap alam yang menawan, dan aneka objek wisata menjadi daya tarik utama.

Peningkatan jumlah wisatawan Kota Batu menjadi peluang besar bagi pengembang untuk mengembangkan usahanya dibidang properti/perumahan. Dalam menyediakan kebutuhan rumah/tempat tinggal perlu mengetahui permasalahan yang terjadi di lingkungan lokasi yang akan dibangun, permasalahan yang sering muncul dalam pengembangan perumahan antara lain, pembangunan yang molor/mundur, kualitas pembangunan yang tidak layak, bermasalah dalam hukum dan administrasi dan tidak memperhatikan dampak lingkungan yang terjadi.

Permasalahan yang disampaikan mendorong pengembang untuk membangun perumahan "Parama Panderman Hill". Perumahan ini dibangun untuk menyediakan kebutuhan rumah/tempat tinggal khususnya villa dengan memperhatikan pemilihan lokasi dan pemanfaatan lahan yang dipertimbangkan secara cermat agar dalam pembangunan perumahan berlangsung secara produktif dan efisien. Perumahan ini dibangun dengan memperhatikan kualitas konstruksi, aspek lingkungan, kepatuhan regulasi dan keterjangkauan untuk menciptakan keamanan dan kenyamanan penghuni/masyarakat. Dengan memperhatikan beberapa faktor pembangunan perumahan ini dapat menghasilkan hunian yang baik bagi masyarakat sekaligus sebagai investasi masa depan.

Parama Panderman Hill direncanakan di Kota Batu, Kecamatan Batu. Pemilihan lokasi ini dipengaruhi beberapa faktor, lokasi yang dekat dengan

kawasan wisata, pusat perbelanjaan, pasar induk, dan juga pusat pendidikan. Berdasarkan faktor-faktor tersebut lokasi perumahan ini diperuntukan untuk masyarakat menengah ke atas. Dengan konsep perencanaan yang berkelanjutan. Pembangunan perumahan ini direncanakan sebagai investasi masa depan dan juga dapat dijadikan sebagai hunian pribadi.

*Cluster de'Valley Main Gate* adalah *Cluster* terbaru dari Parama Panderman Hill yang terletak di pintu masuk utama perumahan. *Cluster* ini menawarkan berbagai tipe unit dengan opsi denah yang dapat disesuaikan sesuai kebutuhan penghuni. Selain itu, legalitas properti terjamin dengan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) induk atas nama perusahaan, dan setiap unit dilengkapi dengan garansi bangunan selama 1 tahun. Lokasinya yang strategis di Kota Batu menjadikan *Cluster* ini memiliki potensi investasi yang tinggi dengan *Return On Investment* (ROI) yang menjanjikan. Fasilitas penunjang seperti restoran dan kafe juga sedang dalam proses pembangunan untuk meningkatkan kenyamanan penghuni. Tujuan dari perencanaan pengembangan *Cluster Main Gate* adalah merencanakan pengembangan villa yang sesuai standar nasional Indonesia untuk memberikan hunian yang layak serta memiliki nilai investasi yang berkelanjutan.

### **1.2 Maksud Dan Tujuan**

Pengembangan perumahan ini untuk investasi masyarakat ataupun wisatawan. Dengan menawarkan hunian yang asri dan elegan, harapan bisa memberikan investasi kepada *customer*.

### **1.3 Lokasi Pekerjaan**

Proyek perumahan “Parama Panderman Hill” berlokasi pada daerah yang cukup strategis di Jl. Sirsat, Oro-Oro Ombo, Kec. Batu, Kota Batu, Jawa Timur.

### **1.4 Sasaran**

Perencanaan pengembangan perumahan “Parama Panderman Hill” Memiliki sasaran sebagai berikut:

1. Merencanakan struktur rumah huni yang layak dan memenuhi SNI yang berlaku.
2. Membangun perumahan yang nilai investasinya terus naik.

3. Menciptakan kawasan perumahan yang nyaman dan asri.
4. Memberikan fasilitas umum yang baik bagi para penghuni.

### **1.5 Standar Teknis**

Standar teknis pembangunan perumahan ini mengacu pada Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman.
2. PP 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
3. Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2018 tentang pedoman perencanaan ruang untuk wilayah provinsi, kabupaten, dan kota.
4. Pedoman Pemerintah Kabupaten Malang tentang Izin Penataan Lokasi Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Dinas Cipta Karya.
5. SNI 03-1733-2004 Tata cara perencanaan Pemukiman perumahan.

### **1.6 Ruang Lingkup Pekerjaan**

Dalam tugas akhir ini kami merencanakan pembangunan rumah huni 3 lantai dengan mementingkan beberapa aspek seperti perhitungan struktur, estimasi biaya pembangunan serta waktu yang dibutuhkan dalam pembangunan, juga kelayakan dari segi ekonomi dan legalitas. Dalam Mengembangkan perumahan “Parama Panderman Hill” di bagi menjadi 3 bagian, pengumpulan data, perencanaan proyek, dan perencanaan finansial proyek. Pengertian dari bagian tersebut dapat lihat pada sub bab di bawah ini.

#### **1.6.1 Pengumpulan Data**

##### **1.6.1.1 Data Lokasi**

Data lokasi meliputi informasi mengenai koordinat geografis di mana pembangunan akan dilaksanakan, yang mencakup data GPS yang memberikan koordinat lintang dan bujur. Informasi mengenai topografi wilayah juga termasuk dalam data lokasi, yang mencakup kontur tanah, ketinggian, kemiringan, dan struktur tanah lainnya

### **1.6.1.2 Data Legalitas**

Memastikan kepatuhan terhadap regulasi dan persyaratan hukum mencakup berbagai aspek, termasuk kepemilikan lahan yang dibuktikan melalui sertifikat tanah serta hak atas properti. Selain itu, diperlukan perizinan konstruksi dari otoritas setempat, seperti izin mendirikan bangunan, izin lingkungan, dan persetujuan tata ruang. Pemahaman terhadap regulasi pembangunan dan peraturan zonasi setempat juga krusial agar proyek perumahan berjalan sesuai ketentuan yang berlaku. Data legalitas ini menjadi landasan utama dalam memulai dan menjalankan proyek pembangunan perumahan secara sah dan sesuai aturan.

### **1.6.1.3 Data Infrastruktur**

Informasi mengenai desain dan pembangunan prasarana dasar yang mendukung kehidupan sehari-hari. Ini mencakup perencanaan dan desain unit rumah, saluran air, listrik, dan sistem sanitasi untuk memastikan ketersediaan dan kelayakan fasilitas umum.

## **1.6.2 Perencanaan Proyek**

### **1.6.2.1 Proses Identifikasi Lokasi**

Proyek perumahan sangat penting karena menjadi langkah awal dalam kesuksesan pembangunan. Identifikasi ini melibatkan pencarian dan pemilihan tempat yang sesuai dengan kebutuhan dan permintaan pasar. Penting untuk memilih lokasi yang strategis, dengan aksesibilitas yang baik dan berada dalam lingkungan yang mendukung. Selain itu, pemahaman mendalam terhadap kebutuhan dan preferensi calon penghuni di sekitar wilayah tersebut menjadi dasar untuk menentukan jenis dan ukuran properti yang akan dikembangkan.

### **1.6.2.2 Analisis Kebutuhan**

Tahapan krusial dalam perencanaan proyek perumahan yang memastikan keberhasilan dan keterhubungan dengan pasar yang dituju.

Pemahaman mendalam terhadap kebutuhan dan keinginan calon penghuni menjadi fokus utama dalam proses ini. Melalui survei dan penelitian pasar, kita dapat mengidentifikasi preferensi masyarakat terkait dengan jenis, ukuran, dan fitur rumah yang diinginkan. Faktor-faktor seperti kebutuhan ruang terbuka, fasilitas umum, dan aksesibilitas juga dianalisis untuk menciptakan lingkungan yang nyaman.

#### **1.6.2.3 Penyusunan Rencana Tata Ruang dan Perizinan (RTRW)**

Rencana tata ruang mencakup perencanaan detail terkait penggunaan lahan, distribusi fasilitas, dan desain keseluruhan proyek. Ini melibatkan pemikiran matang terkait penempatan rumah, ruang terbuka, dan infrastruktur untuk menciptakan lingkungan yang teratur dan berfungsi baik. Proses ini juga mencakup penyusunan dokumen perizinan, termasuk ijin membangun dan ijin lingkungan, untuk memastikan bahwa setiap langkah konstruksi sesuai dengan persyaratan hukum setempat.

#### **1.6.2.4 Pengembangan Konsep Pembangunan**

Perencanaan proyek perumahan memastikan terwujudnya lingkungan hunian yang estetis dan fungsional. Menciptakan desain rumah dan infrastruktur yang memenuhi kebutuhan penghuni serta mengakomodasi perkembangan. Proses ini melibatkan kerja sama antara arsitek dan perencana proyek untuk menyusun rencana yang mencakup tata letak bangunan, penggunaan ruang terbuka, dan estetika keseluruhan proyek. Pemilihan bahan bangunan yang keberlanjutan.

#### **1.6.2.5 Pembangunan Proyek Perumahan**

Proses ini melibatkan serangkaian kegiatan, mulai dari pembersihan dan penataan lahan sesuai rencana tata ruang. Kemudian, konstruksi struktur bangunan dimulai, melibatkan pemasangan pondasi, dinding, dan atap. Dalam pembangunan perumahan tidak hanya berfokus pada unit rumah tetapi juga fokus pada semua lingkup perumahan yang mencakup tersedianya utilitas umum contohnya ruang terbuka.

### **1.6.3 Perencanaan Finansial Proyek**

#### **1.6.3.1 Perencanaan Anggaran Pembangunan Perumahan**

Perencanaan anggaran yang dilakukan yaitu, mengestimasi biaya suatu unit rumah dan biaya pembangunan perumahan. Perencanaan ini bertujuan untuk Pengendalian biaya seperti, memastikan bahwa biaya keluar sesuai dengan anggaran yang direncanakan dan dapat mengidentifikasi atau mengantisipasi potensi biaya tambahan.

#### **1.6.3.2 Analisis Kelayakan Investasi Perumahan**

Analisis kelayakan investasi pembangunan perumahan bertujuan untuk memastikan bahwa proyek perumahan yang akan dilaksanakan layak secara finansial, teknis, pasar, hukum, dan lingkungan. Analisis ini membantu pengembang mengidentifikasi potensi keuntungan, mengelola risiko, dan mengoptimalkan penggunaan sumber daya serta memastikan bahwa proyek dapat berjalan dengan lancar dan menguntungkan.

#### **1.6.3.3 Perhitungan Kredit Pemilikan Rumah(KPR)**

Perhitungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diperlukan mengetahui kemampuan finansial konsumen dalam memenuhi kewajiban pembayaran KPR, sehingga mereka dapat memastikan bahwa cicilan bulanan sesuai dengan pendapatan dan pengeluaran mereka. Selain itu, perhitungan ini juga menyediakan dasar untuk memilih skema pinjaman yang paling sesuai dengan situasi keuangan konsumen sehingga konsumen dapat mengambil keputusan yang paling bijak dan menguntungkan dalam pembelian rumah.

### **1.7 Jangka Waktu Pelaksanaan**

Pekerjaan perencanaan pembangunan rumah ini akan dilaksanakan dengan sekurang-kurangnya 365 hari.