

# **PERENCANAAN KAWASAN PERUMAHAN TARUNO INSIDE**

Tugas Akhir

Diajukan Kepada Universitas Muhammadiyah Malang Untuk  
Memenuhi Persyaratan Akademik Dalam Menyelesaikan Program  
Sarjana



## **DISUSUN OLEH :**

Deri Arya Satria	(202110340311006)
Zakky 'Umdan Fikri F	(202110340311021)
Yoga Ananda Putra	(202110340311128)
Bagus Pradana	(202110340311149)

**JURUSAN TEKNIK SIPIL**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

**2025**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**Judul** : Perencanaan Kawasan Perumahan Taruno Inside  
**Nama** : Deri Arya Satria (202110340311006)  
Zakky 'Umdan Fikri F (202110340311021)  
Yoga Ananda Putra (202110340311128)  
Bagus Pradana (202110340311149)

Pada Hari Rabu 6 Juli 2025 telah diuji oleh tim penguji :

1. Ir. Yunan Rusdianto, M.T. Dosen Penguji 1.....  
2. Aulia Indira K., S.T., M.T. Dosen Penguji 2.....

Disetujui untuk diajukan Final Report pada :

12 Agustus 2025

Dosen Pembimbing 1

Dosen Pembimbing 2

Dosen Pembimbing 3

Dr. Ir. Sulianto, M.T

Ir. Lourina Evanale  
Orfa, S.T., M.Eng

Hari Purwanto S.T.,  
S.Sos

Mengetahui  
Ketua Program Studi



Dr. Ir. Sulianto, MT

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Yoga Ananda Putra (Ketua Kelompok)

Nim : 202110340311128

Jurusan : Teknik Sipil

Fakultas : Teknik

Universitas : Universitas Muhammadiyah Malang

Dengan ini menyatakan sebesar-besarnya bahwa capstone design dengan judul **“Perencanaan Kawasan Perumahan Taruno Inside”** adalah hasil karya tim perencana bukan hasil karya orang lain. Dengan ini naskah capstone design ini tidak terdapat karya ilmiah orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian atau seluruhnya, kecuali yang secara tertulis didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan atau daftar pustaka.

Malang, 08 Agustus 2025

Yang menyatakan



Yoga Ananda Putra

202110340311128

## PERENCANAAN KAWASAN PERUMAHAN TARUNO INSIDE

Yoga Ananda Putra<sup>1)</sup>, Deri Arya Satria<sup>2)</sup>, Zakky ‘Umdan Fikri F<sup>3)</sup>, Bagus Pradana<sup>4)</sup>, Sulianto<sup>5)</sup>, Lourina Evanale Orfa<sup>6)</sup>, Hari Purwanto<sup>7)</sup>

1-3) Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik-Universitas Muhammadiyah Malang 4-6) Dosen Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik-Universitas Muhammadiyah Malang Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Malang, Jawa Timur, Indonesia Jalan Raya Tlogomas No. 246, Malang 65144, Jawa Timur

### Abstrak

Perencanaan kawasan perumahan “Taruno Inside” merupakan sebuah konsep pengembangan hunian berbasis gaya industrial yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat perkotaan di Kabupaten Malang. Terletak di Jl. Tirto Taruno, Landungsari, lokasi ini dipilih karena memiliki aksesibilitas tinggi terhadap fasilitas pendidikan, kesehatan, dan transportasi umum. Perencanaan kawasan melibatkan analisa SWOT, analisa finansial kelayakan proyek menggunakan metode NPV, IRR, PI, dan PP, serta perhitungan harga jual tiap unit berdasarkan Rencana Anggaran Biaya (RAB). Proyek ini menawarkan tiga tipe bangunan, yakni rumah tinggal tipe 40 dan rumah kos tipe 215 serta 245, yang disesuaikan dengan kebutuhan pasar. Hasil analisa menunjukkan bahwa proyek layak dikembangkan dengan IRR mencapai nilai optimal dan waktu balik modal kurang dari lima tahun. Strategi pemasaran difokuskan pada segmen menengah, termasuk keluarga muda dan investor properti. Selain aspek teknis dan bisnis, perencanaan ini juga memperhatikan keberlanjutan dengan penyediaan ruang terbuka hijau dan desain ramah lingkungan. Dengan demikian, kawasan Taruno Inside diharapkan menjadi model pengembangan perumahan yang fungsional, estetis, dan berorientasi pada investasi berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Perencanaan Perumahan, Gaya Industrial, Kelayakan Investasi, IRR, Site Plan

### Abstrac

The “Taruno Inside” residential area planning is an urban housing development concept adopting an industrial design style to meet the growing residential demands in Malang Regency. Located on Jl. Tirto Taruno, Landungsari, this site offers strategic access to educational, healthcare, and public transportation facilities. The planning process includes SWOT analysis, financial feasibility assessments using NPV, IRR, PI, and Payback Period methods, as well as unit price calculations based on detailed cost estimates (RAB). The project features three types of buildings: Type 40 residential homes and Type 215 and 245 boarding houses, tailored to market needs. Results indicate the project is feasible, with optimal IRR values and a payback period under five years. Marketing strategies target the middle-income segment, particularly young families and property investors. In addition to technical and business aspects, the project emphasizes sustainability through green open spaces and environmentally conscious design. “Taruno Inside” is envisioned as a model for functional, aesthetic, and investment-oriented residential development.

**Keywords:** Housing Planning, Industrial Style, Investment Feasibility, IRR, Site Plan

## KATA PENGANTAR

Puji syukur Kami panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga Kami dapat menyelesaikan Captone Design ini dengan judul “Perencanaan Kawasan Perumahan Taruno Inside”.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis banyak memperoleh bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Kami ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Ir., Sulianto., MT., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil, Universitas Muhammadiyah Malang.
2. Bapak Dr. Ir., Sulianto., MT, selaku dosen pembimbing satu, dan Ibu Ir. Lourina Evanale Orfa, ST., M.Eng selaku pembimbing dua yang telah memberikan bimbingan, saran, dan masukan yang sangat berharga selama penulisan Captone Design ini.
3. Bapak/Ibu dosen Jurusan Teknik Sipil, Universitas Muhammadiyah Malang, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman berharga selama masa perkuliahan.
4. Kedua orang tua dan keluarga yang selalu memberikan dukungan moral dan materiil, serta doa yang tiada henti.
5. Teman-teman seperjuangan di Jurusan Teknik Sipil, Universitas Muhammadiyah Malang, yang telah memberikan semangat dan kebersamaan selama masa studi.

Penulis menyadari bahwa Captone Design ini masih jauh dari sempurna, baik dari segi isi maupun penyajian. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi perbaikan dan penyempurnaan di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap semoga Captone Design ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan pihak-pihak yang berkepentingan serta menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Malang, 6 Juli 2025

## RINGKASAN

Perencanaan kawasan perumahan *Taruno Inside* dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan hunian layak dan strategis di wilayah Landungsari, Malang, yang dekat dengan pusat pendidikan, perdagangan, dan transportasi. Kawasan ini dirancang untuk menjawab kebutuhan tempat tinggal keluarga muda serta memberikan peluang investasi melalui penyediaan rumah kos. Tujuan utama proyek ini adalah menciptakan kawasan hunian yang modern, nyaman, terjangkau, dan memiliki nilai ekonomis tinggi dengan desain industrial yang khas.

Metode analisis yang digunakan meliputi studi tapak, analisis kebutuhan ruang, penyusunan konsep perencanaan dan desain arsitektural, analisis kelayakan finansial dengan pendekatan NPV, IRR, PI, dan Payback Period, serta analisis SWOT untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman. Proses perencanaan juga mencakup penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB) serta strategi pemasaran berbasis segmentasi dan tren pasar.

Hasil analisa menunjukkan bahwa kawasan perumahan *Taruno Inside* layak dikembangkan. Perencanaan menghasilkan 37 unit bangunan di atas lahan  $\pm 4.508$  m<sup>2</sup>, terdiri dari 35 unit rumah tipe 40 dan 2 unit rumah kos. Kawasan ini dirancang dengan mempertimbangkan aspek teknis seperti aksesibilitas, drainase, RTH, utilitas, dan keamanan lingkungan. Analisis kelayakan finansial menunjukkan bahwa proyek ini menguntungkan dan dapat dikembalikan dalam waktu relatif singkat.

Diharapkan proyek *Taruno Inside* dapat menjadi contoh pengembangan kawasan perumahan modern yang adaptif terhadap kebutuhan masyarakat urban dan mahasiswa. Proyek ini juga diharapkan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi lokal serta meningkatkan kualitas lingkungan hunian di Malang.

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Maksud dan Tujuan .....	2
1.3 Sasaran.....	2
1.4 Lokasi Pekerjaan .....	2
1.5 Standar Teknis .....	2
1.6 Ruang Lingkup Pekerjaan .....	3
1.7 Jangka Waktu Pekerjaan .....	3
<b>BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI.....</b>	<b>4</b>
2.1 Letak Lahan dan Luas Wilayah.....	4
2.2 Kondisi Topografi .....	6
2.3 Kondisi demografi.....	7
<b>BAB III METODE PERENCANAAN .....</b>	<b>9</b>
3.1 Tinjauan Pustaka .....	9
3.1.1 Devinisi Perumahan .....	9
3.1.2 Karakteristik Perumahan .....	10
3.1.3 Dasar Hukum Perumahan .....	11
3.2 Metode Pelaksanaan Capstone Design Project .....	15
3.3 Analisis Data .....	17
3.4 Analisa Finansial Kelayakan Proyek.....	19
3.5 Analisa SWOT .....	21
3.6 Perencanaan Teknis .....	21
3.4.1 Perencanaan awal .....	21
3.4.2 Perencanaan MasterPlan .....	22
3.4.3 Perencanaan Unit Rumah.....	22

3.4.4	Perhitungan Rencana Anggaran Unit.....	22
3.4.5	Perhitungan Harga Tiap Unit Rumah.....	22
3.4.6	Perhitungan sistem pembayaran dan cicilan .....	23
3.4.7	Penentuan strategi pemasaran .....	23
3.7	Program Kerja .....	26
3.8	Hasil Capaian Kinerja .....	29
<b>BAB IV RENCANA PENGEMBANGAN KAWASAN .....</b>		<b>30</b>
4.1	Kelayakan Lokasi .....	30
4.2	Topografi Tapak Rencana Perumahan .....	34
4.3	Analisa Harga Jual Perumahan Kompetitor .....	34
4.4	Analisa SWOT .....	36
4.5	Perencanaan Desain Site Plan .....	40
4.6	Perencanaan Unit.....	44
4.7	Perhitungan RAB Unit .....	50
4.7.1	Type 40.....	50
4.7.2	Type 245.....	50
4.7.3	Type 215.....	51
4.8	Perhitungan Rencana Anggaran Proyek & Harga Unit.....	51
4.8.1	Perhitungan Harga Dasar Tanah .....	51
4.8.2	Perhitungan Harga Dasar Bangunan .....	51
4.8.3	Perhitungan Harga Unit.....	52
4.8.4	Perhitungan Price List Pembayaran .....	53
4.9	Analisa Kelayakan Investasi .....	63
4.9.1	Perhitungan Kelayakan Investasi .....	63
4.9.2	Perhitungan Simulasi Balik Modal Rukos .....	67
<b>BAB V PENUTUP.....</b>		<b>69</b>
5.1	Kesimpulan.....	69
5.2	Shedule .....	70
5.3	Kurva S Type 40.....	71
5.4	Kurva S Type 215.....	71
5.5	Kurva S type 245 .....	71
5.6	Jadwal Pelaksanaan Proyek.....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>72</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>73</b>

## DAFTAR TABEL

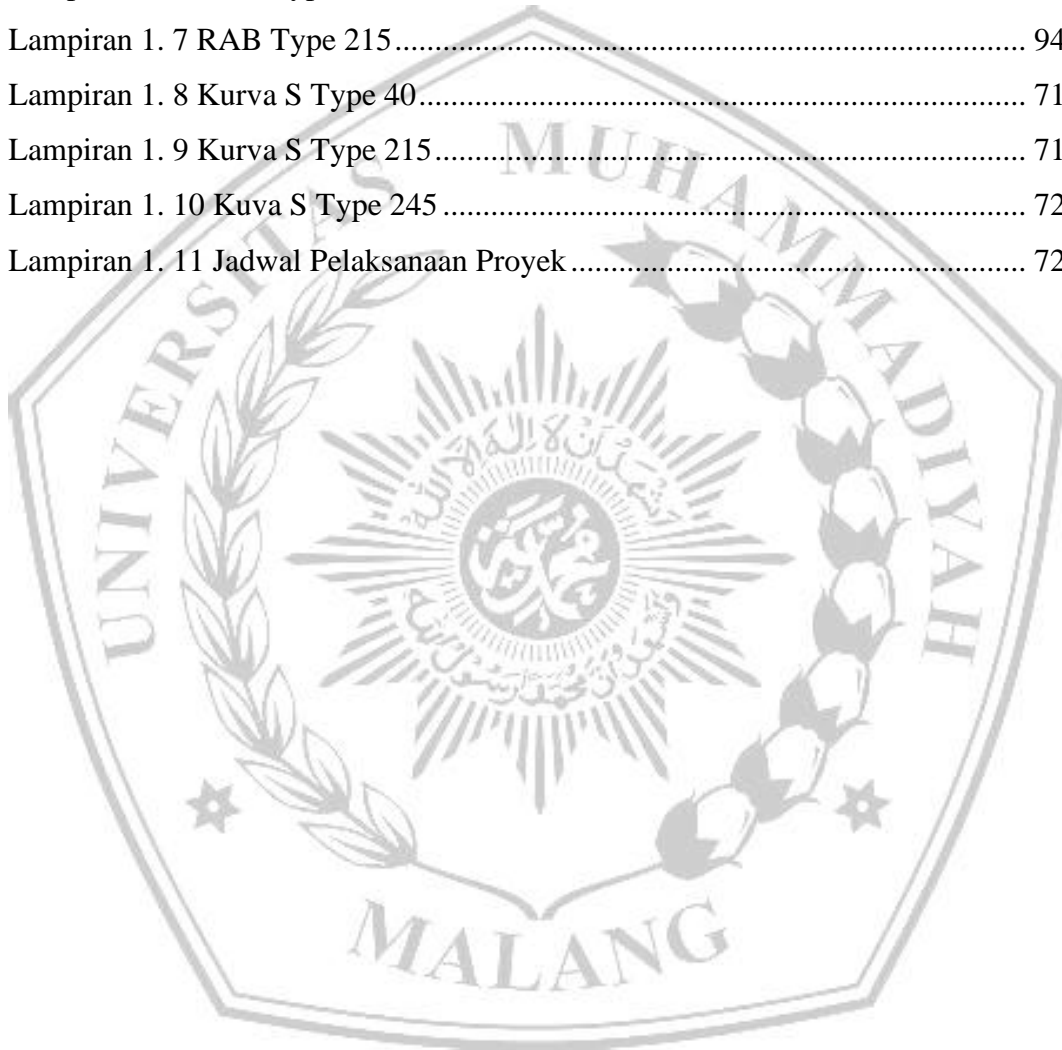
Table 2. 1 Mata Pencaharian Masyarakat Kota Malang .....	7
Table 2. 2 Upah Minimum Kabupaten/Kota.....	8
Table 2. 3 Data Harga Rukos .....	8
Table 3. 1 Ringkasan Administrasi Site Plan.....	12
Table 3. 2 Pedoman Izin Site Plan .....	14
Table 3. 3 Scedule Penkerjaan Capstone Design Project.....	25
Table 3. 4 Jobdesk Pekerjaan Capstone Design.....	26
Table 3. 5 Tabel Program Kerja.....	26
Table 3. 6 Tabel Capaian Pekerjaan.....	29
Table 4. 1 Data Harga Jual Kompetitor .....	35
Table 4. 2 Aspek SWOT .....	36
Table 4. 3 Aspek Skor SWOT .....	37
Table 4. 4 Tabel Kesesuaian Site Plan .....	42
Table 4. 5 Luas Lahan Efektif & Non Efektif.....	42
Table 4. 6 Harga Dasar Tanah.....	54
Table 4. 7 Harga Dasar Bangunan .....	56
Table 4. 8 Harga Unit Rumah .....	58
Table 4. 9 Sistem Pembayaran DP 50%.....	60
Table 4. 10 Sistem Pembayaran DP 30% .....	62
Table 4. 11 Rekapitulasi Arus Kas Estimasi 5 Tahun.....	63
Table 4. 12 Analisa Kelayakan Investasi Target 2 Tahun .....	64
Table 4. 13 Analisa Kelayakan Investasi Target 4 Tahun .....	64
Table 4. 14 Analisa Kelayakan Investasi Target 5 Tahun .....	65
Table 4. 15 Analisa Kelayakan Investasi Target 7 Tahun .....	65
Table 4. 16 Rekapitulasi Nilai IRR.....	66
Table 4. 17 Simulasi Balik Modal Unit A1.....	67
Table 4. 18 Simulasi Balik Modal Unit A2.....	67
Table 4. 19 Arus Kas Pendapatan Rukos .....	68

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1Lokasi & Kompetitor Sekitar Perumahan Taruno Inside.....	4
Gambar 2. 2Akses Sekitar Perumahan Taruno Inside .....	5
Gambar 2. 3 Lokasi Proyek Perumahan Taruno Inside .....	5
Gambar 2. 4 Kontur Lokasi Perumahan.....	6
Gambar 2. 5Presentasi pekerjaan masyarakat kota malang .....	7
Gambar 3. 1 Alur Pengesahan Site Plan .....	13
Gambar 3. 2 Alur Pengerjaan Capstone Design.....	24
Gambar 4. 1 Jarak Rute Taruno Inside ke Terminl.....	30
Gambar 4. 2 Jarak Ke Pusat Pendidikan.....	30
Gambar 4. 3 Jarak Ke Pusat Kesehatan .....	31
Gambar 4. 4 Jarak Ke Pusat Perbelanjaan .....	31
Gambar 4. 5 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Malang .....	33
Gambar 4. 6 Gambar Topografi.....	34
Gambar 4. 7 Diagram SWOT .....	39
Gambar 4. 8 Site Plan Kawasan Perumahan.....	41
Gambar 4. 9 Denah Type 40 .....	45
Gambar 4. 10 Fasad Type 40 .....	46
Gambar 4. 11 Denah Type 245 .....	47
Gambar 4. 12 Fasad Type 245 .....	48
Gambar 4. 13 Denah Type 215 .....	49
Gambar 4. 14 Fasad Type 215 .....	49
Gambar 4. 15 Skema Arus Kas.....	63
Gambar 4. 16 Grafik Nilai IRR Tahunan.....	66

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. 1 Arus Kas Target 2 Tahun Proyek .....	88
Lampiran 1. 2 Arus Kas Target 4 Tahun Proyek .....	89
Lampiran 1. 3 Arus Kas Target 5 Tahun Proyek .....	90
Lampiran 1. 4 Arus Kas Target 7 Tahun Proyek .....	91
Lampiran 1. 5 RAB Type 40.....	88
Lampiran 1. 6 RAB Type 245.....	90
Lampiran 1. 7 RAB Type 215.....	94
Lampiran 1. 8 Kurva S Type 40.....	71
Lampiran 1. 9 Kurva S Type 215.....	71
Lampiran 1. 10 Kuva S Type 245 .....	72
Lampiran 1. 11 Jadwal Pelaksanaan Proyek .....	72



## DAFTAR PUSTAKA

- Firda, A., & Fikri, A. (2018). *Analisis Penetapan Harga Jual Unit Rumah dengan Metode Analisa Titik Impas (Perumahan Bukit Sentosa Residence dan Griya Revari Indah)*. 3(2).
- Indah Kamilah Nurul Syifa, & Frency Siska. (2023). Pembangunan Perumahan Komersial di Kawasan Industri Kabupaten Karawang Ditinjau dari Perencanaan Ruang. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1–10. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i1.1838>
- Novel, F., Sompie, L. B. F., & Malingkas, G. Y. (2014). perencanaan biaya dengan menggunakan perhitungan biaya nyata pada proyek perumahan (studi kasus perumahan green hill residence). *Jurnal Sipil Statik*, 2(2), 73–80.
- Pedoman Pemerintah Kabupaten Malang tentang Izin Penataan Lokasi Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Dinas Cipta Karya.
- Peraturan Menteri PUPR No. 20/PRT/M/2019 tentang Perumahan.
- Santoso, R. (2018). *Konsep Perumahan Berkelanjutan di Indonesia*.
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- SNI 03-1733-2004 Tata cara perencanaan Pemukiman perumahan.
- Yunus, H. (2010). *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*.

Mahasiswa/i kelas CoE Pengembang Perumahan atas nama,

1. Nama : Deri Arya Satria  
NIM : 202110340311006
2. Nama : Zakky Umdan Fikri Failosofi  
NIM : 202110340311021
3. Nama : Yoga Ananda Putra  
NIM : 202110340311128
4. Nama : Bagus Pradana  
NIM : 202110340311149

Telah dinyatakan memenuhi standar maksimum plagiasi dengan hasil,

BAB 1	8	%	≤ 10%
BAB 2	6	%	≤ 10%
BAB 3	13	%	≤ 15%
BAB 4	8	%	≤ 15%
BAB 5	4	%	≤ 5%

Malang, 2 Agustus 2025



Sandi Wahyudiono, ST., MT