

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan Parama Panderman Hill di Kota Batu adalah kawasan hunian yang dirancang dengan konsep villa, memanfaatkan keindahan alam sekitar yang memukau. Terletak di dataran tinggi dengan kondisi perbukitan yang eksotis, perumahan ini menawarkan pemandangan gunung yang spektakuler dan kemudahan akses ke berbagai tempat wisata terkenal di Kota Batu. Kota ini dikenal dengan udara sejuk dan pemandangan alam yang indah, menjadikannya destinasi favorit bagi wisatawan dan tempat tinggal yang ideal bagi mereka yang mencari ketenangan dan kenyamanan.

Konsep villa yang diterapkan di Parama Panderman Hill dirancang untuk memenuhi kebutuhan kalangan menengah ke atas yang menginginkan hunian eksklusif dengan fasilitas lengkap dan berkualitas. Setiap villa dibangun dengan perhatian terhadap detail, menciptakan ruang yang harmonis dan nyaman untuk ditinggali. Fasilitas yang tersedia meliputi jalan dengan perkerasan paving yang tidak hanya tahan lama tetapi juga menambah estetika lingkungan, memberikan kesan mewah dan teratur. Tiang listrik yang didirikan di seluruh kawasan memastikan penyaluran arus listrik yang stabil dan aman bagi semua penghuni, sementara saluran air bersih dari PDAM menjamin pasokan air yang bersih dan sehat setiap saat.

Saluran drainase yang dirancang dengan baik mencegah banjir dan genangan air, menjaga kebersihan dan kesehatan lingkungan. Lampu penerangan jalan dipasang di seluruh kawasan untuk memastikan keamanan dan kenyamanan pada malam hari, memberikan rasa aman bagi penghuni saat beraktivitas di luar rumah. Jogging track yang tersedia memberikan ruang bagi penghuni untuk berolahraga dan menjaga kebugaran fisik, sementara musholla sebagai fasilitas ibadah menyediakan tempat yang nyaman dan tenang untuk berdoa. Pos satpam dengan keamanan 24 jam menjamin perlindungan dan ketenangan bagi semua penghuni, dan taman yang indah serta area terbuka hijau menciptakan ruang rekreasi yang menyegarkan dan menenangkan.

Menghadapi tantangan topografi perbukitan, perumahan ini telah diatasi dengan melakukan cut dan fill di beberapa titik untuk memaksimalkan kondisi tanah yang ada, menciptakan lahan yang lebih rata dan stabil untuk pembangunan. Jalan-jalan di perumahan ini dibangun dengan sedikit berklok, yang tidak hanya meningkatkan kenyamanan saat dilalui tetapi juga menambah nilai estetika lingkungan perumahan. Desain jalan yang berklok ini

memberikan kesan harmonis dan alami, membuat lingkungan perumahan lebih menarik dan nyaman untuk ditinggali.

Selain itu, luasan yang digunakan oleh developer Parama Panderman Hill terdiri dari 60% area terbangun dan 40% fasilitas umum (fashum). Pembagian ini dirancang untuk memastikan bahwa lingkungan perumahan tidak hanya menyediakan hunian yang nyaman dan aman, tetapi juga ruang terbuka hijau dan fasilitas umum yang memadai. Fasilitas umum ini termasuk taman, jogging track, musholla, dan area terbuka hijau, yang semuanya berkontribusi terhadap kualitas hidup para penghuni.

Lahan yang digunakan di perumahan ini memiliki dua ukuran utama: 70 meter persegi dan 72 meter persegi, dengan luas bangunan yang sama, yaitu 95 meter persegi. Bangunan villa terdiri dari tiga lantai yang dirancang dengan tata letak yang efisien dan fungsional. Lantai pertama berfungsi sebagai area open space dan kolam renang, menciptakan ruang yang luas dan menyenangkan untuk bersantai dan berkumpul bersama keluarga. Kolam renang pribadi memberikan kesan mewah dan eksklusif, menjadi tempat yang ideal untuk relaksasi dan rekreasi. Lantai kedua merupakan area kamar tidur yang nyaman dan privat, menyediakan ruang istirahat yang tenang dan damai bagi penghuni. Lantai ketiga adalah area rooftop yang menawarkan pemandangan yang luar biasa, memungkinkan penghuni menikmati keindahan alam sekitar dari ketinggian. Area rooftop ini dapat digunakan sebagai tempat bersantai, berkumpul dengan keluarga dan teman, atau bahkan sebagai tempat pesta kecil yang intim dengan latar belakang pemandangan alam yang menakjubkan.

Setiap unit di Perumahan Parama Panderman Hill dibangun dengan menggunakan struktur beton bertulang yang kokoh dan tahan lama. Struktur ini dipilih karena kekuatannya yang mampu menopang beban berat dan memberikan stabilitas maksimal pada bangunan, terutama di kawasan perbukitan. Beton bertulang juga memiliki ketahanan yang baik terhadap gempa, yang sangat penting mengingat kondisi geografis Indonesia yang rawan gempa. Selain itu, penggunaan beton bertulang memungkinkan fleksibilitas dalam desain arsitektur, memungkinkan pembuatan ruangan yang luas dan terbuka tanpa perlu banyak tiang penyangga. Hal ini menciptakan tata letak yang lebih efisien dan estetis, memberikan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuni.

Pengembangan perumahan ini terletak di belakang area perumahan yang sudah terbangun, namun memiliki ketinggian elevasi yang lebih tinggi. Lokasi ini memberikan keunggulan tersendiri karena menawarkan view yang lebih luas dan menakjubkan, serta suasana yang lebih tenang dan eksklusif. Keunggulan elevasi ini tidak hanya memberikan

pemandangan yang lebih baik, tetapi juga udara yang lebih segar dan bersih, menjadikan setiap hari di Parama Panderman Hill seperti liburan di tempat wisata.

Selain itu, dekatnya lokasi perumahan dengan berbagai tempat wisata di Kota Batu seperti Jatim Park, Museum Angkut, dan Batu Night Spectacular, menambah daya tarik bagi calon penghuni. Akses mudah ke berbagai fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit, dan pusat perbelanjaan juga menjadikan Parama Panderman Hill sebagai pilihan hunian yang sangat strategis dan praktis.

Dengan berbagai keunggulan dan fasilitas yang ditawarkan, Perumahan Parama Panderman Hill menjadi pilihan hunian yang ideal bagi mereka yang mencari perpaduan antara keindahan alam, kenyamanan modern, dan kehidupan yang berkualitas di Kota Batu. Setiap aspek dari perumahan ini dirancang untuk memberikan pengalaman hidup yang istimewa, memadukan keindahan alam dengan fasilitas modern untuk menciptakan lingkungan yang harmonis dan menyenangkan. Bagi mereka yang menginginkan hunian yang tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai tempat untuk menikmati hidup, Parama Panderman Hill adalah jawabannya.

1.2 Maksud dan Tujuan

Adapun maksud dan tujuan dari perencanaan kawasan perumahan ini adalah sebagai berikut :

1.2.1. Maksud

a. Merencanakan pengembangan kawasan perumahan parama panderman hill yang terletak di belakang area perumahan terbangun yang sudah matang dari segi utilitasnya.

1.2.2. Tujuan

- a. Merencanakan kawasan perumahan yang sesuai dengan standar teknis yang aman dan nyaman
- b. Merencanakan kawasan perumahan yang layak dari segi investasi dan bersifat jangka Panjang.

1.3 Lokasi Pekerjaan

Lokasi proyek perumahan Parama Panderman Hill yang beralamat di Jl. Sirsat, Oro-Oro Ombo kota Batu. Dalam hal ini pemilihan lokasi dari PT Parama Wiguna Yasa untuk membangun area perumahan sangat baik mengingat lokasinya yang berada di perbukitan dan dekat dengan banyak tempat wisata menjadi daya tarik tersendiri kepada pembeli. Dengan dekatnya lokasi dengan tempat wisata maka nilai asset dari unit akan terus meningkat sehingga sangat cocok untuk dijadikan sarana investasi.

1.4 Sasaran

Sasaran pekerjaan ini adalah :

- Dapat merencanakan kawasan perumahan yang layak.
- Dapat merencanakan kawasan perumahan sesuai standar yang berlaku.
- Dapat mengetahui RAB, Desain Struktur, Analisa Pasar dan hal-hal lain yang berkaitan dengan pembiayaan dan keuangan perumahan.
- Dapat menghasilkan hasil *rendering* gambar 3D yang dapat dipublikasikan ke masyarakat luas.

1.5 Standar Teknis

Adapun standar teknis yang di gunakan dalam proses perencanaan kawasan perumahan adalah sebagai berikut :

Peraturan daerah kota batu nomor 4 tahun 2020 tentang penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas ¹.

Pedoman izin site plan perumahan dinas perumahan, kawasan permukiman dan cipta karya ².
SNI 03-1733:2004 tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan ³.

SNI 1727:2020 beban desain minimum dan kriteria terkait bangunan gedung dan struktur lain ⁴.

1.6 Ruang Lingkup Pekerjaan

Dalam perencanaan kawasan perumahan ini dapat memenuhi 3 aspek utama yaitu, perencanaan keuangan dan industri perumahan, perencanaan pembangunan perumahan, dan pengelolaan pembangunan perumahan. Adapun ruang lingkup meliputi :

1. Koordinasi Perencanaan.
2. Pengumpulan data.
3. Perencanaan desain dari unit serta kawasan perumahan.
4. Perencanaan struktur rumah.
5. Mengestimasi biaya perencanaan pembangunan rumah.
6. Melakukan penjadwalan pembangunan perumahan.
7. Pelaporan.

1.7 Jangka Waktu Pelaksanaan

Waktu pelaksanaan pekerjaan ini adalah 140 (*seratus empat puluh*) hari kalender.

1.8 Sistematika Penyusunan Proposal

Bab 1 Pendahuluan – Bab ini menjelaskan secara umum tentang latar belakang, maksud dan tujuan, lokasi pekerjaan, lingkup pekerjaan, uraian kegiatan utama dan sistematika susunan laporan akhir.

Bab 2 Gambaran Umum dan Lokasi - Bab ini menyajikan lokasi pekerjaan, kondisi topografi, kondisi hidrologi dan kondisi fisik lokasi pembangunan.

Bab 3 Metode Perencanaan - Bab ini menjelaskan mengenai kegiatan perencanaan pengembangan perumahan . Apek yang dilakukan perencanaan pada bab ini meliputi perencanaan blok plan,perencanaan saluran drainase,perencanaan perkerasan jalan,perencanaan struktur utama,perencanaan dinding penahan tanah dan perencanaan RAB.

Bab 4 Program kerja - Bab ini berisi tentang kegiatan yang sudah dilaksanakan dan rencana tindak lanjut kegiatan berikutnya, pada bab ini juga menjelaskan mengenai perkembangan progress program kerja serta kendala yang ditemui.

Bab 5 Analisa Design - Bab ini menjelaskan mengenai kriteria dari design yang akan direncanakan beserta dengan persyaratan teknis yang digunakan serta analisa kondisi eksisting.

Bab 6 Jadwal Pelaksanaan - Bab ini berisi tentang rencana jadwal pelaksanaan dan durasi kegiatan yang akan dilaksanakan serta monitoring keterlambatan yang terjadi.

Daftar Pustaka- Bab ini berisi tentang informasi mengenai sumber kutipan dan referensi pengerjaan yang dilakukan.

