

KELAS PROFESIONAL PENGEMBANG PERUMAHAN

PERENCANAAN PEMBANGUNAN

KAWASAN PERUMAHAN

EDELWEISS DI KECAMATAN DAU, KABUPATEN MALANG,

JAWA TIMUR

Tugas Akhir

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



Disusun Oleh :

KELVIN ZULIAN	(202010340311347)
ALDHAN ANDI WIJAYA	(202010340311007)
FARIZAN DWI ASHARI	(202010340311173)
RAFIKA DIAH LUKMASARI	(202010340311283)

JURUSAN TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG


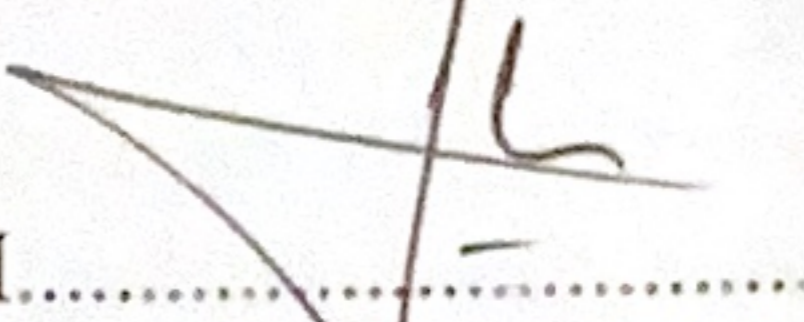
2024

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Perencanaan Pembangunan Kawasan Perumahan Edelweis di Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Jawa Timur

Nama : - Kelvin Zulian (202010340311347)
- Aldhan Andi Wijaya (202010340311007)
- Farizan Dwi Ashari (202010340311173)
- Rafika Diah Lukmasari (202010340311283)

Pada hari Jum'at, 19 Juli 2024, Telah diuji oleh tim penguji:


1. Zamzami Septiropa, ST., MT., Ph.D. Dosen Penguji I 
2. Dr. Abdul Samad, ST., MT. Dosen Penguji II..... 

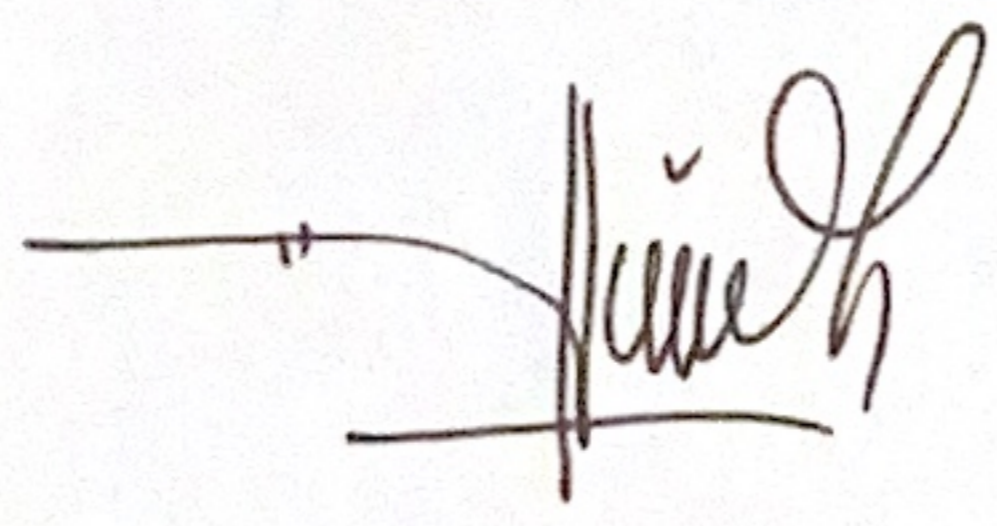
Disetujui:


Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

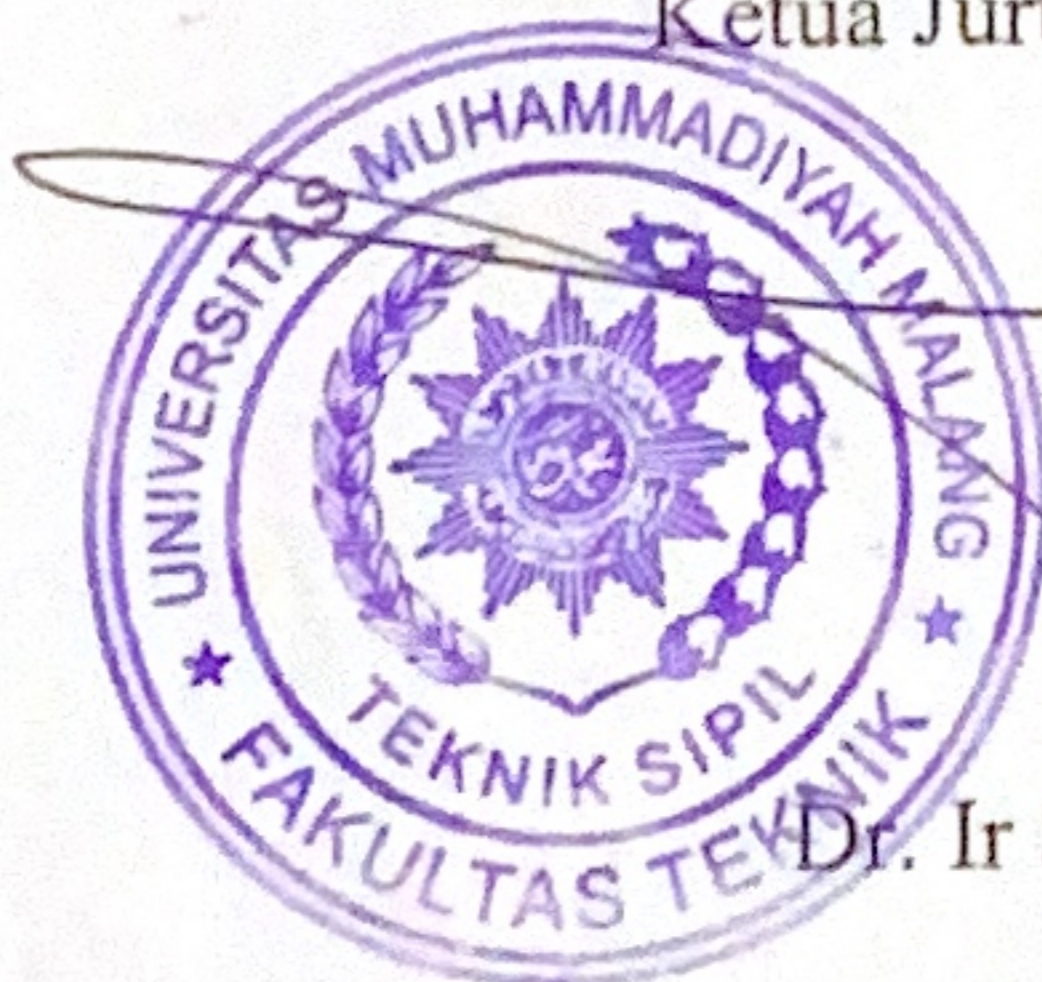
Dosen Pembimbing III


Ir. Andi Syaiful A. ST., MT.


Aulia Indira K. ST., MT.


Rini Pebri Utari S.Pd., MT.

Mengetahui,
Ketua Jurusan Teknik Sipil



Dr. Ir Sulianto, MT.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Kelvin Zulian (Ketua Kelompok)
NIM : 202010340311347
Jurusan : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik
Universitas : Universitas Muhammadiyah Malang

Dengan ini menyatakan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul **“Perencanaan Pembangunan Kawasan Perumahan Edelweis di Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Jawa Timur”**, adalah hasil karya tim perencana bukan hasil karya orang lain. Dengan ini naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh 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 sebutkan dalam sumber kutipan atau daftar pustaka.

Malang, Agustus 2024
Yang menyatakan



**PERENCANAAN PEMBANGUNAN KAWASAN PERUMAHAN
EDELWEISS DI KECAMATAN DAU, KABUPATEN MALANG, JAWA
TIMUR**

**(Studi Kasus : Pengembangan Perumahan Edelweiss Kecamatan Dau)
Kelvin Zulian¹, Aldhan Andi Wijaya², Farizan Dwi Ashari³, Rafika Diah
Lukamasari⁴, Ir. Andi Syaiful Amal MT, IPM, ASEAN Eng.,⁵, Aulia Indira
Kumalasari S.T.⁶ Rini Pebri Utari S.Pd.,MT.⁷**

Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Malang
Jl. Raya Tlogomas 246 Malang, 65145, Jawa Timur – Indonesia
Email : zuliankelvin@gmail.com, aldanandiwijaya28@gmail.com,
farizanfarizan61@gmail.com, rafikadiah30@gmail.com

ABSTRAK

Perencanaan pengembangan kawasan perumahan merupakan proses strategis yang mencakup berbagai aspek untuk menciptakan lingkungan hunian yang nyaman, efisien, dan berkelanjutan. Studi ini membahas tentang perencanaan kawasan perumahan dengan pendekatan holistik yang melibatkan analisis kebutuhan masyarakat, desain arsitektur, pengelolaan lingkungan, serta infrastruktur pendukung. Fokus utama terletak pada penerapan tema Scandinavian di proyek Edelweiss Dau, yang berlokasi di sekitar kampus dan tempat rekreasi. Desain Scandinavian dipilih karena karakteristiknya yang minimalis, fungsional, dan ramah lingkungan. Proses perencanaan mencakup pemilihan lokasi, analisis tapak, konsep tata ruang, desain arsitektur, pengelolaan air dan energi, serta strategi pembangunan yang berkelanjutan. Hasil perencanaan ini diharapkan dapat memberikan solusi hunian yang tidak hanya memenuhi kebutuhan fungsional tetapi juga mendukung gaya hidup sehat dan harmonis dengan alam.

Kata Kunci : Perumahan, Perencanaan Arsitektural dan Kawasan, RAB

ABSTRACT

The planning and development of residential areas is a strategic process that encompasses various aspects to create a comfortable, efficient, and sustainable living environment. This study discusses the planning of residential areas with a holistic approach, involving the analysis of community needs, architectural design, environmental management, and supporting infrastructure. The main focus is on the implementation of the Scandinavian theme in the Edelweiss Dau project, which is located near a campus and recreational areas. The Scandinavian design was chosen for its minimalist, functional, and eco-friendly characteristics. The planning process includes site selection, site analysis, spatial concepts, architectural design, water and energy management, and sustainable development strategies. The outcome of this planning is expected to provide housing solutions that not only meet functional needs but also support a healthy and harmonious lifestyle with nature.

Keywords : Real Estate, Architectural And Area Planning, RAB

KATA PENGANTAR

Puji syukur tim perencana panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga tim perencana dapat menyelesaikan tugas akhir *capstone design* ini dengan judul “Perencanaan Pembangunan Kawasan Perumahan Edelweiss di Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Jawa Timur” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana teknik di universitas Muhammadiyah Malang. Dalam proses penyusunan tugas akhir *capstone design* ini, tim perencana banyak mendapatkan bantuan dari pihak yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan dukungan dan bimbingan selama proses pengerjaan tugas akhir ini. Dalam kesempatan ini tim perencana menyampaikan ucapan terima kasih sebesar besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Ilyas Masudin., ST.,MT MLogSCM. Ph.D., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Malang.
2. Bapak Dr. Ir. Sulianto, MT., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Malang.
3. Bapak Ir. Andi Syaiful Amal MT, IPM, ASEAN Eng., Ibu Aulia Indira Kumalasari S.T., M.T, Ibu Rini Pebri Utari S.Pd.,MT., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada tim perencana.
4. Bapak Zamzami Septiropa, ST.,MT.,Ph.D., Ir. Alik Ansyori Alamsyah,MT., Ibu Ir. Rofikatul Karimah,MT., Bapak Dr. Ir. Sulianto, MT.selaku dosen wali yang membantu selama proses perkuliahan.
5. Bapak Hari Purwanto, ST., selaku dosen pembimbing lapangan magang CoE Pengembang Perumahan Kelompok 6.
6. Pihak keluarga dari setiap tim perencana, Ayah, Ibu, Saudara-saudara dan seluruh keluarga besar yang selalu memberikan doa restu serta dukungan selama proses penyusunan tugas akhir ini.

Akhir kata tim perecana menyadari bahwa tidak ada yang sempurna karena kesempurnaan hanyalah milih Allah SWT, dengan demikian segala bentuk kritik dan saran yang membangun senantiasa penulis terima, semoga di kemudian hari hasil karya tulisan *capstone design* kelompok 6 CoE Batch 1 pengembang

perumahan ini dapat bermanfaat dan dijadikan sebagai sarana dalam referensi pembelajaran selanjutnya.

Malang, 8 Agustus 2024

Ketua Tim Perencana



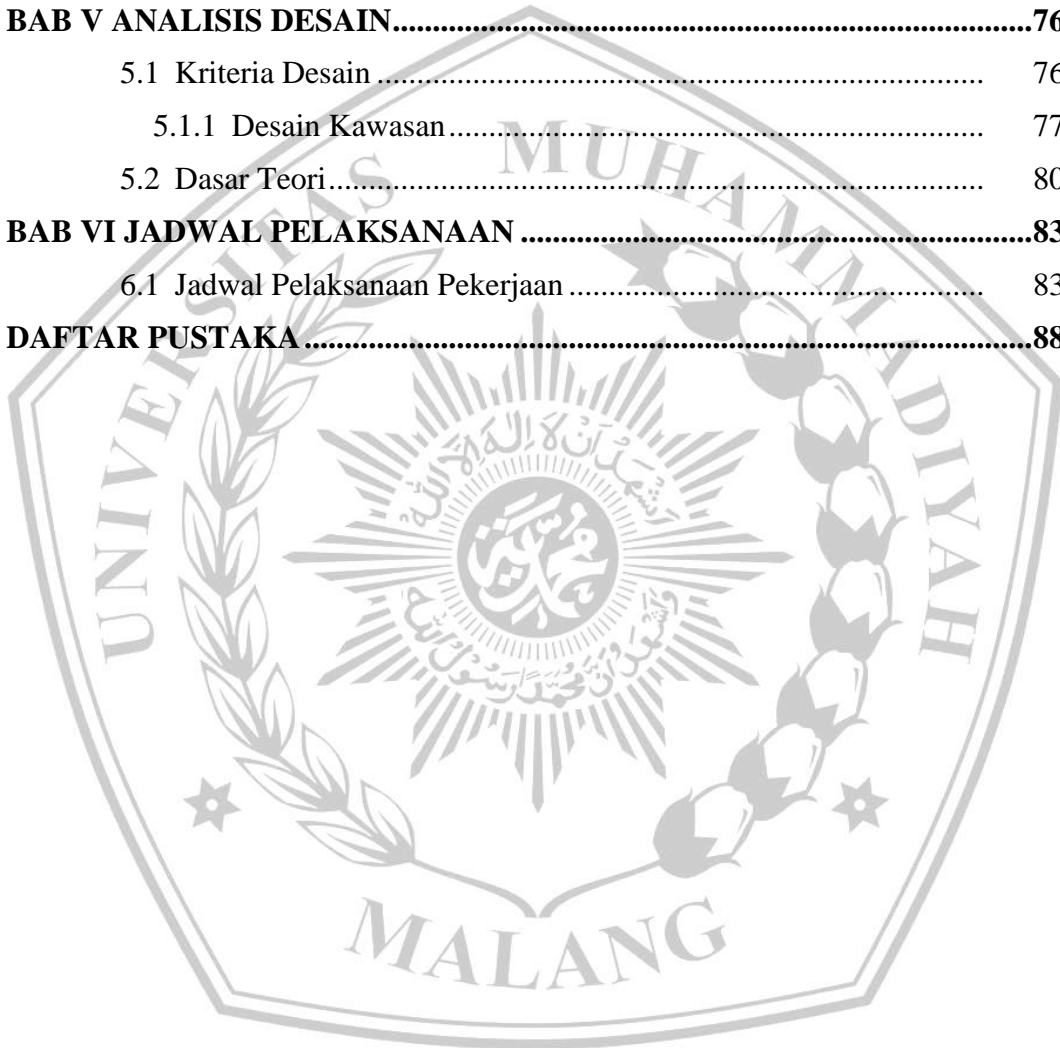
Kelvin Zulian



DAFTAR ISI

COVER
LEMBAR PENGESAHAN	i
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Maksud dan Tujuan.....	8
1.2.1 Maksud.....	8
1.2.2 Tujuan	8
1.3 Lokasi Pekerjaan	8
1.4 Sasaran	8
1.5 Standar Teknis.....	9
1.6 Ruang Lingkup Pekerjaan.....	9
1.7 Jangka Waktu Pekerjaan	9
1.8 Sistematika Penyusunan Laporan	10
BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI STUDI	11
2.1 Letak dan Luas Wilayah.....	11
2.2 Kondisi Topografi	17
2.3 Kondisi Demografis	17
BAB III METODE PERENCANAAN	21
3.1 Perencanaan Kawasan	21
3.2 Perencanaan Finansial	29
3.2.1 Biaya Investasi	30
3.2.2 Aspek Manajemen	41
BAB IV PROGRAM KERJA	57
4.1 Program Kerja	57
4.1.1 Perencanaan Arsitektur	57

4.1.2 Perencanaan Teknis.....	61
4.1.3 Perencanaan Finansial.....	63
4.2 Hasil Capaian Kerja	64
4.2.1 Perencanaann Arsitektur	64
4.2.2 Perencanaann Teknis.....	69
4.2.3 Perencanaan Finansial.....	73
4.3 Permasalahan dan Upaya Pemecahan Masalah.....	75
BAB V ANALISIS DESAIN.....	76
5.1 Kriteria Desain	76
5.1.1 Desain Kawasan.....	77
5.2 Dasar Teori.....	80
BAB VI JADWAL PELAKSANAAN	83
6.1 Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan	83
DAFTAR PUSTAKA	88



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Peta Kecamatan Dau, Kabupaten Malang.....	11
Gambar 2. 2 Peta Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kab. Malang.....	13
Gambar 2. 3 Gambar Lokasi Perencanaan Pengembangan Perumahan	14
Gambar 2. 4 Gambar Tampak Depan Lokasi Perencanaan	15
Gambar 2. 5 Gambar Kondisi Eksisting Lokasi Perencanaan	16
Gambar 3. 1 Gambar Analisa Lokasi Kawasan Perumahan Edelweiss	22
Gambar 3. 2 Lokasi perencanaan pengembangan perumahan	28
Gambar 3. 3 Gambar Rencana Siteplan Kawasan Perumahan Edelweiss	29
Gambar 4. 1 Gambar Desain Siteplan Kawasan Pengembangan Perumahan.....	64
Gambar 4. 2 Gambar Potongan Jalan.....	68
Gambar 4. 3 Desain Fasad Scandinavian Rumah Tipe 53	69
Gambar 4. 4 Gambar Denah Rumah Tipe 53/84.....	69
Gambar 4. 5 Desain Fasad Scandinavian Rumah Tipe 156/120.....	70
Gambar 4. 6 Gambar Denah Rumah Tipe 156/120.....	70
Gambar 4. 7 Contoh Hasil Gambar Perencanaan Rumah Tipe 53/84.....	71
Gambar 4. 8 Contoh Hasil Gambar Perencanaan Rumah Tipe 156/120.....	72
Gambar 5. 1 Gambar Lokasi Pengembangan Kawasan Perumahan.....	79
Gambar 5. 2 Gambar SitePlan Kawasan Perumahan.....	79

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Luas Daerah Menurut Desa di Kecamatan Dau.....	12
Tabel 2. 2 Fungsi Dan Penggunaan Lahan	14
Tabel 2. 3 Data Jumlah Penduduk Kecamatan Dau.....	19
Tabel 2. 4 Data Jumlah Dosen Dan Mahasiswa Kampus 3 UIN Malik Ibrahim..	20
Tabel 3. 1 Tabel Proyeksi 1 Pemasukan Penjualan Selama 5 Tahun	29
Tabel 3. 2 Tabel Proyeksi 2 Pemasukan Penjualan Selama 5 Tahun	30
Tabel 3. 3 Tabel Proyeksi 3 Pemasukan Penjualan Selama 5 Tahun	31
Tabel 3. 4 Tabel Pengeluaran Gaji Perusahaan Tiap Tahun	32
Tabel 3. 5 Tabel Pengeluaran Fee Marketing per Tahun Proyeksi 1	32
Tabel 3. 6 Tabel Total Pengeluaran per Tahun Proyeksi 1	32
Tabel 3. 7 Tabel Pengeluaran Fee Marketing per Tahun Proyeksi 2.....	32
Tabel 3. 8 Tabel Total Pengeluaran per Tahun Proyeksi 2.....	32
Tabel 3. 9 Tabel Pengeluaran Fee Marketing per Tahun Proyeksi 3.....	33
Tabel 3. 10 Tabel Total Pengeluaran per Tahun Proyeksi 3	33
Tabel 3. 11 Tabel perhitungan Analisa Kelayakan Investasi Proyeksi 1	34
Tabel 3. 12 Tabel perhitungan Analisa Kelayakan Investasi Proyeksi 2	34
Tabel 3. 13 Tabel perhitungan Analisa Kelayakan Investasi Proyeksi 3	35
Tabel 3. 14 Tabel Syarat Kelayakan Investasi	35
Tabel 3. 15 Tabel Perhitungan Kumulatif Cash Flow Proyeksi 1.....	40
Tabel 3. 16 Tabel Perhitungan Kumulatif Cash Flow Proyeksi 2.....	40
Tabel 3. 17 Tabel Perhitungan Kumulatif Cash Flow Proyeksi 3.....	40
Tabel 3. 18 Tabel Rekapitulasi Hasil Analisa Kelayakan Investasi.....	41
Tabel 3. 19 Tabel Perhitungan HPP (Harga Pokok Produksi).....	44
Tabel 3. 20 Tabel RAB (Rencana Anggaran Biaya) Rumah Tipe 53/84.....	47
Tabel 3. 21 Tabel RAB (Rencana Anggaran Biaya) Rumah Tipe 156/120.....	51
Tabel 4. 1 Parameter Kelayakan Investasi	74
Tabel 6. 1 Tabel Kurva S Rumah Tipe 53/84	83
Tabel 6. 2 Kurva S Rumah Tipe 156/120	84
Tabel 6. 2 Kurva S Rumah Tipe 156/120	85

DAFTAR LAMPIRAN

GAMBAR KERJA.....	89
LAMPIRAN STANDAR TEKNIS.....	136



DAFTAR PUSTAKA

- Dau, P. K. (2023, November 20). *Profil Kecamatan Dau, Kabupaten Malang. Malang, Jawa Timur, Indonesia.*
- I Gede Astra Wesnawa, & I Ketut Suidiana. (2022). *RENCANA PEMBANGUNAN, PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN BULELENG. PROSIDING SEMINAR NASIONAL PENELITIAN LPTKNI 2022.*
- Chandra Mukti Pratama, Sumardi, & Susapto. (2023). *STUDI KELAYAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMBERPASIR REGENCY KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG. JOS - MRK Volume 4, Nomor 3, 143-146.*
- Naelatul Auliyaa Sandy, Radhia Jatu Novinarsita Sakti, & Susapto. (2024). *EVALUASI KELAYAKAN PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SANATA VILLAGE KOTA MALANG. JOS - MRK Volume 5, Nomor 1, 163-172.*
- Malang, B. (2021). *Peraturan Bupati Malang Nomer 242 Tahun 2021 Tentang Rencana Strategis Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Cipta Karya Tahun 2021-2026. MALANG: JDIH KAB.MALANG.*
- MALANG, B. (2021). *Peraturan Bupati Malang Nomor 242 Tahun 2021 Tentang Rencana Strategis Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Cipta Karya Tahun 2021-2026. MALANG: JDIH KAB.MALANG.*
- Donald Miller, & J. Hillis. (t.thn.). *Topografi. Stanford: CA: Pers Universitas Stanford.*
- Dau, P. K. (2023, November 20). *Diambil kembali dari Profil Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Malang, Jawa Timur.*
- PUPR, K. (t.thn.). *PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 23 TAHUN 2020 TENTANG RENCANA STRATEGIS KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TAHUN 2020–2024. Kementerian PUPR.*
- Birokrasi, K. P. (2024). *Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Cipta Karya Pemerintah Kab. Malang. Diambil kembali dari SIPPN MENPAN: <https://sippn.menpan.go.id/>*
- DINAS PERUMAHAN, K. P. (t.thn.). *PEDOMAN IZIN SITE PLAN PERUMAHAN. MALANG: PEMERINTAH KABUPATEN MALANG.*
- MALANG, P. K. (2010). *PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NOMOR 3 TAHUN 2010 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN MALANG. MALANG: PEMERINTAH KABUPATEN MALANG.*
- MALANG, B. (2021). *PERATURAN BUPATI MALANG NOMOR 242 TAHUN 2021 TENTANG RENCANA STRATEGIS DINAS PERUMAHAN, KAWASAN PERMUKIMAN DAN CIPTA KARYA TAHUN 2021-2026. MALANG: BUPATI MALANG PROVINSI JAWA TIMUR.*
- MALANG, B. (2018). *PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NOMOR 1 TAHUN 2018 TENTANG BANGUNAN GEDUNG . MALANG: BUPATI MALANG PROVINSI JAWA TIMUR.*

Mahasiswa/i kelas CoE Pengembang Perumahan atas nama,

1. Nama : Aldhan Andi Wijaya
NIM : 202010340311007
2. Nama : Farizan Dwi Ashari
NIM : 202010340311173
3. Nama : Rafika Diah Lukmasari
NIM : 202010340311283
4. Nama : Kelvin Zulian
NIM : 202010340311347



Telah dinyatakan memenuhi standar maksimum plagiasi dengan hasil,

BAB 1	9	%	≤ 10%
BAB 2	14	%	≤ 15%
BAB 3	14	%	≤ 15%
BAB 4	6	%	≤ 10%
BAB 5	1	%	≤ 10%
BAB 6	1	%	≤ 5%

Malang, 6 Agustus 2024



Sandi Wahyudiono, ST., MT