

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Masalahan kelangkaan tempat tinggal telah menjadi salah satu isu yang perlu perhatian dalam proses pembangunan nasional. Jumlah penduduk terus mengalami peningkatan setiap tahunnya memicu tingginya permintaan terhadap hunian, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Tingginya angka backlog perumahan di Indonesia menjadi salah satu permasalahan serius dalam sektor permukiman yang perlu segera ditangani. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) yang dikutip oleh Kepala Staf Kepresidenan RI, Moeldoko, tercatat bahwa hingga tahun 2023 ada sekitar 9,9 juta rumah tangga di Indonesia yang belum memiliki hunian yang layak dan nyaman (Metrotvnews, 2024). Kondisi ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara kebutuhan dan ketersediaan rumah yang memenuhi standar kelayakan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga pembangunan perumahan yang terjangkau dan terencana menjadi solusi strategis dalam mengurangi angka backlog perumahan serta meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Jawa Timur, persentase rumah tangga di Kabupaten Malang yang memiliki rumah sendiri mencapai 97,62% pada tahun 2022 dan meningkat menjadi 98,60% pada tahun 2023. Hal ini menunjukkan bahwa sekitar 1,4% rumah tangga di Kabupaten Malang belum memiliki rumah sendiri. Setiap tahun kenaikan harga tanah semakin meningkat, dan biaya kontruksipun semakin tinggi. Semua itu menjadi hambatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah yang layak huni. Selain itu kesenjangan yang terjadi anatara msyarakat kota dan desa semakin memperparah ketimpangan sosial dan ekonomi. Meskipun perekonomian semakin meningkat dengah pesat, beban hidup dan kenaikan harga pokok membuat masyarakat berpenghasilan rendah sulit memiliki tempat tinggal layak huni tanpa investasi langsung dari pemerintah.

Meningkatnya jumlah pelanggan dari tahun ke tahun menjadi peluang besar bagi para pengusaha perumahan untuk mengembangkan usahanya. Setiap

tahunnya, kebutuhan akan perumahan semakin meningkat. Kebutuhan akan rumah tinggal merupakan kebutuhan primer bagi manusia sebagai tempat beraktifitas dan berlindung, dimana rumah dapat memberikan kenyamanan kepada penghuninya. Namun masih banyak masyarakat yang belum mempunyai tempat tinggal sehingga menjadi tantangan besar bagi pemerintah untuk menyediakan perumahan yang layak.

Sebagai bagian dari komitmennya untuk mengatasi masalah ini, pemerintah meluncurkan Program Sejuta Rumah pada tahun 2015, yang kemudian ditingkatkan menjadi target pembangunan 3 juta rumah pada periode ini. Program ini bertujuan untuk menyediakan hunian layak bagi masyarakat, khususnya MBR, dengan mengintegrasikan dukungan dari pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat itu sendiri. Selain itu, program ini diharapkan dapat merangsang sektor konstruksi dan menyediakan lapangan kerja baru, yang akan berdampak positif jangka panjang terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Dalam menyediakan hunian sementara, penting untuk memahami permasalahan yang mungkin terjadi di daerah sekitarnya. Permasalahan yang sering muncul saat pengembangan perumahan antara lain, pembangunan yang tidak tepat waktu, kualitas bangunan yang tidak layak, bermasalah dalam hukum dan tidak memperhatikan dampak lingkungan yang terjadi.

Permasalahan-permasalahan yang terjadi mendorong Asshoha Residence untuk membangun rumah yang nyaman dan ekonomis, sehingga MBR tidak terbebani dengan biaya lahan dan konstruksi yang sangat mahal, tidak hanya itu kami juga memperhatikan pemanfaatan lahan yang di pertimbangkan secara cermat agar pembangunan perumahan berjalan dengan lancar, seperti memperhatikan kualitas konstruksi, aspek lingkungan, kepatuhan regulasi dan keterjangkauan untuk menciptakan keamanan dan kenyamanan penghuni.

Asshoha Residence berlokasi di kabupaten Malang, Kecamatan Tajinan. Pemilihan lokasi mempengaruhi beberapa faktor, lokasi dekat dengan Lembaga Pendidikan, pemukiman industri, dan berdasarkan faktor-faktor tersebut lokasi perumahan ini diperuntukkan untuk masyarakat menengah ke bawah. Perumahan ini di design untuk mewujudkan lingkungan perumahan yang terjangkau secara

finansial dan memiliki kualitas. sehingga tidak hanya di sediakan tempat tinggal saja perumahan ini di harapkan memberikan kepuasan tersendiri terhadap penghuni atau masyarakat. Dan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi MBR yang belum memiliki rumah tinggal.

1.2 Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari perencanaan kawasan perumahan ini sebagai berikut:

1.2.1. Maksud

- a. Dapat mengimplementasikan ilmu teori dan juga ilmu praktek yang sudah di dapatkan selama menjalani perkuliahan dan praktek di dunia kerja konstruksi khususnya di dunia pengembang perumahan.
- b. Sebagai bahan pertimbangan dalam menyediakan hunian layak bagi masyarakat, khususnya MBR, dengan mengintegrasikan dukungan dari pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat itu sendiri.
- c. Menjadi peluang usaha dalam membangun perumahan subsidi dan mengukur peluang investasi dalam bisnis perumahan subsidi.

1.2.2 Tujuan

- a. Dapat merencanakan kawasan perumahan dengan mengoptimalkan penggunaan lahan yang tersedia dalam meningkatkan kualitas hidup penghuninya.
- b. Dapat merencanakan kawasan perumahan yang layak dari segi investasi dan bersifat jangka panjang.
- c. Membangun perumahan subsidi yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

1.3.Lokasi Pekerjaan

Proyek perumahan “Asshofa Residence” berlokasi di tempat yang cukup strategis di Jl. Raya Tlogowaru No. 124 Sukomulyo, sumbersuko, kec. Tajinan, Kabupaten Malang.

1.4.Sasaran

1. Menyediakan tempat tinggal yang layak huni dan ekonomis bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
2. Dapat merencanakan Kawasan perumahan yang berkelanjutan bagi MBR
3. Menghasilkan pendapatan dari pembangunan perumahan

1.5.Standar teknis

Adapun standar teknis yang digunakan dalam perencanaan pembangunan perumahan subsidi adalah sebagai berikut:

1. Kepmen PUPR Nomor 242/KTPTS/M/2020
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023
3. Peraturan kepala badan perencanaan nasional nomor 1 tahun 2018
4. UU Nomor 5 Tahun 1960
5. UU nomor 1 tahun 2011
6. Kepmen pupr nomor 689/kpts/m/2023
7. Peraturan bupati malang nomor 242 tahun 2021
8. Kepmen PUPR nomor 28/prt/m/2015 tahun 2015

1.6.Ruang Lingkup Pekerjaan

Batasan-batasan dalam pelaksanaan pembangunan perumahan Asshofa Residence sebagai berikut:

1.6.1. Pengumpulan data

1.6.1.1.Data lokasi proyek

Data lokasi proyek mencakup informasi koordinat geografis di mana posisi lokasi pembangunan proyek atau lebih dikenal dengan “*Latitude and Longitude*”, yang menunjukkan data GPS yang akan memberikan titik koordinat. Informasi mengenai topografi wilayah adalah data lokasi, yang mencakup kontur tanah, ketinggian, kemiringan, dan struktur tanah lainnya.

1.6.1.2.Data Legalitas

Memastikan kepatuhan terhadap peraturan dan persyaratan hukum. Termasuk dokumen yang menyatakan kepemilikan tanah dan hak milik. Perizinan konstruksi dari otoritas setempat juga diperlukan, yaitu izin membangun, izin lingkungan, dan persetujuan tata ruang. Selain itu, pemahaman tentang peraturan pengembangan lahan dan peraturan zonasi sangat penting untuk memastikan bahwa proyek konstruksi mematuhi persyaratan hukum. Data hukum ini penting untuk merencanakan dan melaksanakan proyek pengembangan properti yang tepat dan sah.

1.6.1.3. Data Infrastruktur

Informasi tentang desain dan pengembangan prasarana dasar yang memengaruhi kehidupan sehari-hari. Penekanannya adalah pada desain dan pembangunan unit perumahan, sistem air, pemeliharaan, dan sanitasi untuk memastikan aksesibilitas dan ketersediaan layanan dasar.

1.6.2. Perencanaan proyek

1.6.2.1. Identifikasi Lokasi Proyek

Lokasi proyek perumahan sangat penting karena menjadi Langkah awal kesuksesan dalam pembangunan. Identifikasi ini mencakup pemilihan tempat yang sesuai dengan kebutuhan dan permintaan pasar. Penting dalam memilih lokasi yang strategis, dan dengan aksesibilitas yang baik. Selain itu, memahami kebutuhan dan preferensi calon pembeli juga sangat penting untuk menentukan jenis dan ukuran properti yang akan dibangun.

1.6.2.2. Analisa Kebutuhan

Dalam tahapan perencanaan proyek perumahan ini memastikan keberhasilan dan keterhubungan dengan pasar yang dituju. Memahami keinginan dan kebutuhan calon penghuni atau pembeli merupakan fokus utama dari proses ini. Dengan menggunakan survei dan penelitian pasar, kami dapat mengidentifikasi preferensi masyarakat terhadap jenis, ukuran, dan fitur rumah yang mereka

inginkan. Faktor-faktor seperti kebutuhan akan ruang terbuka, fasilitas dasar, dan aksesibilitas juga harus dipertimbangkan untuk menciptakan lingkungan yang nyaman.

1.6.2.3. Penyusunan Rencana Tata Ruang dan Perizinan

Rencana tata ruang mencakup detail perencanaan terhadap 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. Proses ini juga mencakup penyusunan akan dokumen perizinan, seperti rencana pembangunan dan rencana lingkungan hidup, untuk memastikan bahwa setiap tahap konstruksi mematuhi persyaratan hukum yang berlaku.

1.6.2.4. Pengembangan Konsep Perumahan

Perencanaan proyek perumahan ini untuk mewujudkan lingkungan yang layak huni dan ekonomis, serta menciptakan Kawasan yang dapat memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR, dan tidak hanya itu dari segi arsitektur juga perumahan ini menyediakan rumah dengan model kekinian, walaupun perumahan subsidi tetapi tidak tertinggal dalam hal estetis. Dalam proses pembangunan melibatkan kerja sama dengan arsitek dan perencana proyek untuk Menyusun rencana tata letak bangunan, pemanfaatan ruang terbuka, dan estetika proyek.

1.6.2.5. Pembangunan Proyek Perumahan

Proses ini melibatkan serangkaian kegiatan, mulai membersihkan lahan, kemudian kontruksi struktur bangunan yang di mulai dari proses pengerjaan pondasi, dinding dan atap. Dalam proses pembangunan ini tidak hanya berfokus pada bangunan saja, akan tetapi berfokus kesemua elemen bangunan rumah tersebut yang mencakup utilitas keseluruhan.

1.6.3. Perencanaan biaya perencanaan pembangunan proyek

1.6.3.1. Perencanaan Anggaran pembangunan proyek

Perencanaan dari proyek Anggaran adalah untuk memperkirakan biaya satu unit rumah serta biaya pembangunan rumah. Proyek ini bertujuan untuk menghemat biaya dengan memastikan bahwa biaya sesuai dengan anggaran dan dapat mengidentifikasi serta mengurangi biaya potensial.

1.6.3.2. Analisa Kelayakan Investasi Perumahan

Tujuan analisis investasi pengembangan properti adalah untuk memastikan bahwa proyek tersebut layak dari segi keuangan, teknologi, pasar, hukum, dan lingkungan. Analisis ini membantu pengembang dalam mengidentifikasi potensi keuntungan, mengelola risiko, dan mengoptimalkan penggunaan sumber daya, serta memastikan bahwa proyek berjalan lancar dan efisien.

1.6.3.3. Perhitungan Kredit Pemilik Rumah (KPR)

Perhitungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diperlukan untuk mengetahui kemampuan finansial konsumen dalam meningkatkan kewajiban pembayaran KPR, sehingga mereka dapat memastikan bahwa cicilan bulanan sesuai dengan pendapatan dan pengeluaran mereka. Selain itu, layanan ini memberikan panduan yang jelas kepada pelanggan tentang cara memilih skema pinjaman terbaik berdasarkan situasi keuangan mereka, sehingga mereka dapat mengambil keputusan terbaik saat membeli rumah.

1.7. Jangka Waktu Pelaksanaan Captone Design

Pekerjaan captone design ini dikerjakan dalam jangka waktu tiga (3) bulan.