

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan perumahan yaitu suatu aspek utama pada kehidupan manusia yang mencakup tempat tinggal, lingkungan, dan komunitas individu maupun berkelompok atau dapat disebut dengan keluarga. Perumahan juga dapat dikatakan sebagai tempat berlangsungnya suatu aktivitas dan interaksi antar sesama penghuninya. Perumahan bukan hanya dikatakan sebagai struktur fisik, akan tetapi juga mencakup unsur – unsur sosial, ekonomi, dan lingkungan yang saling terkait antar satu sama lain. Permasalahan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan perkembangan kota yang semakin melesat dapat mempengaruhi akan permintaan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggal yang layak dan berkelanjutan. Peningkatan permintaan terhadap rumah tinggal menjadi faktor utama dalam meningkatnya kegiatan pembangunan perumahan. Penyediaan perumahan tidaklah semata-mata tanggung jawab pemerintah, melainkan pula memerlukan peran aktif sektor swasta, masyarakat, serta berbagai pemangku kepentingan lainnya. Kondisi ini dipandang oleh para pengembang sebagai peluang strategis yang memiliki prospek keuntungan yang menjanjikan (Indah & Frency, 2023). Dalam menyediakan kebutuhan akan tempat tinggal ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan yaitu seperti memastikan bahwa kawasan yang akan dibangun merupakan kawasan yang telah sesuai dengan peruntukannya, kelengkapan administrasi dan legalitas suatu kawasan yang akan dibangun, serta memperhatikan dampak lingkungan yang terjadi apabila melakukan pembangunan perumahan di area tersebut. Pengelolaan infrastruktur, fasilitas, dan utilitas publik di kawasan perumahan perlu mengacu pada perencanaan, perancangan, serta perizinan dari pemerintah, baik ditingkat pusat maupun daerah, serta termasuk pihak perorangan. Penyesuaian terhadap karakteristik lingkungan hunian berperan sebagai komponen utama yang perlu diperhatikan dalam rangkaian pembangunan tersebut (Rhega, 2024).

Pada penelitian yang telah terbit sebelumnya, menegaskan bahwa penyediaan hunian bagi MBR masih menghadapi berbagai tantangan, termasuk ketersediaan,

keterjangkauan, dan dukungan kebijakan yang efektif dari pemerintah guna memastikan hak masyarakat atas hunian yang memadai serta peningkatan kesejahteraan secara menyeluruh. Merujuk pedoman UU Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman, MBR didefinisikan sebagai individu atau sekelompok masyarakat dengan kemampuan ekonomi yang terbatas untuk membeli atau menyewa tempat tinggal. Pembangunan perumahan yang akan ditujukan masyarakat berpenghasilan rendah ini akan dikaitkan dengan konsep islam. Beberapa masyarakat pada golongan ini, adakalanya berminat dengan rumah berkonsep islam dikarenakan developer terkadang menawarkan skema pembayaran syariah yang tidak terlalu memberatkan finansial calon pembelinya.

Kabupaten Pasuruan yaitu daerah yang bertepatan pada Provinsi Jawa Timur serta mempunyai karakteristik geografis khas, yaitu perpaduan antara kawasan dataran rendah pesisir dengan wilayah pegunungan. Kabupaten Pasuruan ini memiliki peran strategis dalam perekonomian Jawa Timur, terutama dalam sektor pertanian, industri, dan pariwisata. Kabupaten Pasuruan juga merupakan pusat pendidikan islam, seperti pondok pesantren, sehingga wilayah ini mengalami peningkatan jumlah penduduk dan meningkatnya permintaan kebutuhan akan tempat tinggal. Pada Dusun Tambakrejo, Kelurahan Asem Kandang, Kecamatan Kraton, Kabupaten Pasuruan terjadi peningkatan jumlah penduduk yang mengakibatkan naiknya kebutuhan terhadap rumah tinggal. Di sisi lain, sebagian warga di wilayah tersebut memiliki upah terbatas, dengan ini masyarakat gala dalam mencukupi tuntutan hunian yang layak. Adapun permasalahan lain yang ditemukan yaitu seringnya terjadi bencana banjir di wilayah tersebut, hal ini dapat membuat kondisi rumah disekitaran yang telah terbangun menjadi semakin buruk.

Dengan adanya permasalahan yang disampaikan di atas, hal ini menjadi faktor pendorong bagi pengembang untuk membangun suatu kawasan perumahan baru, dan dengan ini muncul ide pemikiran untuk membangun suatu kawasan perumahan yang bernama “Green Giri Village Tahap II”. Perumahan ini ditujukan sebagai upaya realisasi penyediaan rumah tinggal bagi masyarakat yang berpendapatan terbatas, dengan mempertimbangkan secara seksama dalam aspek pemilihan lokasi dan pemanfaatan lahan guna memastikan proses pembangunan berlangsung secara optimal. 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 layak dan nyaman untuk dihuni.

Perumahan ini akan didesain dengan nuansa islam, menerapkan perpaduan warna-warna netral yang berkaitan dengan konsep islam. Alasan perumahan ini dikonsepsikan dengan konsep *islamic* dikarenakan proyek ini merupakan kerjasama antara pihak pengembang dengan Pondok Pesantren Sidogiri, dimana kerjasama proyek ini menerapkan sistem bagi hasil. Perumahan ini juga menerapkan konsep *Green Living* dimana perumahan ini akan dirancang dengan memaksimalkan pemanfaatan lahan berupa ruang terbuka hijau, mendesain rumah dengan memaksimalkan pencahayaan alami dan sirkulasi udara, dan memberikan edukasi pada calon penghuni perumahan untuk menerapkan sistem pemilahan sampah organik dan anorganik. Perumahan ini akan ditargetkan kepada beberapa golongan masyarakat berpenghasilan rendah seperti buruh pabrik, wirausaha, dan Pegawai Negeri Sipil (PNS). Perumahan ini dapat juga ditargetkan pada pengurus pondok pesantren karena mengingat bahwa perumahan ini merupakan kerja sama dengan suatu pondok pesantren. Target pasar yang kami buat merupakan hasil dari pencarian data Upah Minimum Kabupaten Pasuruan di Tahun 2025, yang dimana mencapai angka Rp. 4.866.890,00. Meskipun UMK Kabupaten Pasuruan 2025 telah mencapai angka pendapatan yang cukup tinggi, akan tetapi pada kondisi aslinya terdapat beberapa golongan masyarakat yang upahnya tidak selalu sesuai dengan ketentuan UMK dan pastinya sangat bervariasi, sehingga dengan ini kami akan merencanakan perumahan dengan kisaran harga Rp. 200.000.000,00 – Rp. 300.000.000,00.

Perumahan Green Giri Village direncanakan di Dusun Tambakrejo, Kelurahan Asem Kandang, Kecamatan Kraton, Kabupaten Pasuruan. Pembangunan Perumahan ini direncanakan untuk menciptakan lingkungan yang nyaman. Selain ditujukan sebagai penyediaan permintaan tempat hunian bagi masyarakat yang berpendapatan rendah, perumahan ini juga diharapkan memberikan kontribusi positif terhadap kesejahteraan masyarakat. Beberapa orang terkadang merasa berat akan memenuhi kebutuhan rumah tinggal sehingga dengan ini kami merencanakan rumah dengan harga yang terjangkau, mengingat bahwa lokasi pembangunan merupakan wilayah

yang berkembang, dan juga menjadi keputusan tepat untuk keluarga muda yang ingin menikmati kehidupan yang nyaman, serta berada di luar kesibukan kota. Oleh karena itu, kami juga perlu menyesuaikan target pasar perumahan dengan umur calon pembeli yang kondisi finansialnya telah stabil. Selain itu, keputusan dalam membeli rumah juga menjadi prioritas utama dikarenakan membeli rumah merupakan investasi dalam kurun waktu lama.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apa strategi dalam mengatur perencanaan kebutuhan rumah tinggal yang layak untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Dusun Tambakrejo, Kelurahan Asem Kandang, Kecamatan Kraton, Kabupaten Pasuruan ?
2. Bagaimana menyediakan harga suatu rumah reguler yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Dusun Tambakrejo, Kelurahan Asem Kandang, Kecamatan Kraton, Kabupaten Pasuruan ?

1.3 Maksud dan Tujuan

1. Pengembangan perumahan ini ditujukan sebagai bentuk upaya dalam memperbaiki kualitas hidup masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan menyediakan tempat tinggal yang layak dan nyaman.
2. Pengembangan perumahan ini ditujukan sebagai upaya merencanakan perumahan yang harganya dapat dijangkau oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kelurahan Asem Kandang, Kabupaten Pasuruan.

1.4 Lokasi Pekerjaan

Proyek perumahan “Green Giri Village” berlokasi di Sawah, Asem Kandang, Kecamatan Kraton, Kabupaten Pasuruan , Jawa Timur, 67171.

1.5 Sasaran

Perencanaan Pengembangan Perumahan “Green Giri Village” memiliki sasaran sebagai berikut :

1. Memenuhi permintaan rumah tinggal yang memadai untuk masyarakat berpenghasilan minim.
2. Menghasilkan perumahan dengan harga yang terjangkau dan berkelanjutan dalam peningkatan kualitas hidup Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
3. Memberikan kualitas perumahan dengan mempertimbangkan kelestarian lingkungan beserta dampak sosialnya.

1.6 Standar Teknis

Standar teknis pembangunan perumahan ini merujuk pada Undang – Undang dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia yakni sebagai berikut :

- 1) UU Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 2) PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2018 tentang persyaratan pembuatan rencana tata ruang wilayah provinsi, kabupaten, dan kota.
- 4) SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Pemukiman Perumahan.

1.7 Ruang Lingkup Pekerjaan

Dalam mengembangkan perumahan “Green Giri Village” dibagi menjadi 3 bagian yaitu Pengumpulan Data, Perencanaan Proyek, dan Perencanaan Finansial Proyek.

1.7.1 Pengumpulan Data

1.7.1.1 Data Lokasi

Data Lokasi meliputi informasi yang memiliki komponen geografis suatu wilayah. Data ini mencakup detail tentang lokasi dan karakteristik fisik suatu wilayah di permukaan Bumi, seperti koordinat GPS, Data Topografi, Peta Wilayah, Data Zonasi, dan Data Distribusi Populasi.

1.7.1.2 Data Legalitas

Data Legalitas Perumahan mencakup berbagai dokumen yang diperlukan untuk memastikan bahwa suatu properti memiliki status hukum yang sah dan tidak bermasalah. Adapun juga diperlukannya Perizinan Konstruksi dari Otoritas Setempat, hal ini merupakan proses yang ditujukan untuk memastikan bahwa suatu proyek konstruksi memenuhi standar dari peraturan yang berlaku di suatu wilayah. Proses perizinan tersebut meliputi pengajuan permohonan izin membangun, izin lingkungan, dan persetujuan tata ruang.

Berikut adalah beberapa jenis perizinan konstruksi yang umum diperlukan :

- a) Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yakni sebuah format resmi yang dikeluarkan oleh pihak pemerintah daerah kepada pemilik bangunan dalam mendirikan, mengubah, merenovasi, maupun memperluas bangunan sesuai dengan standar teknis dan kebijakan yang berlaku.
- b) Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yakni sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah, yang menegaskan bahwa sebuah bangunan telah terbangun dan memenuhi persyaratan administrasi ataupun teknisnya
- c) Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK), yakni format legal yang perlu dimiliki oleh badan usaha, yang menjalankan usaha di bidang konstruksi.

1.7.1.3 Data Infrastruktur

Data infrastruktur merujuk pada informasi yang berkaitan dengan pembangunan dan pengelolaan infrastruktur suatu kawasan. Hasil dari pemanfaatan data infrastruktur ini akan ditujukan sebagai penunjang kehidupan masyarakat dalam kesehariannya. Untuk Kawasan Perumahan, data infrastruktur ini mencakup suatu perencanaan dan desain unit rumah, saluran air, listrik, dan sistem sanitasi guna memastikan ketersediaan dan kelayakan fasilitas umum.

1.7.2 Perencanaan Proyek

1.7.2.1 Proses Identifikasi Lokasi

Proses identifikasi Lokasi pada proyek perumahan ini merupakan tahapan awal yang menentukan keberhasilan pembangunan perumahan nantinya. Ada beberapa indikator yang melibatkan proses identifikasi lokasi ini, yaitu pemilihan tempat/lokasi yang strategis, pemilihan lokasi yang memiliki aksesibilitas yang baik, identifikasi dampak lingkungan dari pembangunan proyek perumahan tersebut serta menyesuaikan dengan peraturan rencana tata ruang, dan penyesuaian lokasi dengan kebutuhan masyarakat dan permintaan pasar. Selain itu, perlu adanya identifikasi kebutuhan dan minat masyarakat sekitar dalam penentuan jenis dan ukuran properti yang akan dikembangkan.

1.7.2.2 Analisis Kebutuhan

Pemahaman terhadap minat calon penghuni menjadi fokus utama dalam pengembangan perumahan ini. Tahapan ini membutuhkan survei atau penelitian pasar untuk mengetahui kebutuhan dan minat dari calon penghuni. Hal yang perlu dilakukan dalam pengidentifikasian ini yaitu mengetahui jenis, ukuran, dan fitur rumah yang diinginkan. Faktor lain seperti kebutuhan ruang terbuka, fasilitas umum, dan aksesibilitas juga perlu adanya pengidentifikasian guna menciptakan lingkungan yang aman dan nyaman.

1.7.2.3 Penyusunan Rencana Tata Ruang dan Perizinan (RTRW)

Penyusunan tata ruang dan mekanisme perizinan merupakan elemen fundamental dalam upaya mewujudkan pengelolaan ruang yang berkelanjutan dan sistematis. Rencana tata ruang berperan sebagai landasan normatif dalam pengendalian dan pemanfaatan ruang pada suatu wilayah. Selain itu, proses ini juga mencakup penyusunan dokumen perizinan seperti izin membangun dan izin lingkungan, untuk memastikan bahwa setiap langkah konstruksi sesuai dengan prosedur/persyaratan hukum pada daerah setempat.

1.7.2.4 Pengembangan Konsep Pembangunan

Dalam era persaingan yang semakin ketat di pasar perumahan saat ini, pemahaman terhadap preferensi dan kebutuhan konsumen menjadi faktor penting bagi perusahaan untuk mempertahankan eksistensinya. Dengan ini, dalam perencanaan proyek pembangunan perumahan ini perlu memastikan terwujudnya

lingkungan hunian yang sesuai dari segi estetis maupun fungsional. Hal ini diterapkan dengan menciptakan suatu desain dan infrastruktur yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat. Selain itu menganalisis dampak pembangunan terhadap lingkungan seperti pengelolaan sumber daya alam dan kualitas lingkungan, pembangunan yang berhasil harus mempertimbangkan aspek berkelanjutan. Proses ini melibatkan kerja sama antara pihak arsitek dan perencana proyek dalam penyusunan rencana kerja yang mencakup tata letak bangunan, penggunaan lahan efektif, estetika keseluruhan proyek, dan pemilihan bahan bangunan yang ekonomis serta berkelanjutan.

1.7.2.5 Pembangunan Proyek Perumahan

Proses pembangunan proyek perumahan ini melibatkan beberapa kegiatan sebagai berikut :

- 1) Persiapan lahan, yaitu dengan melakukan persiapan lahan sesuai dengan rencana yang telah disetujui. Kegiatan ini mencakup pembersihan lahan yang akan dibangun dan pengolahan tanah pada kawasan perumahan tersebut.
- 2) Tahap konstruksi utilitas umum yang mencakup jaringan air bersih, jaringan listrik, jalan, dan ruang terbuka.
- 3) Tahap konstruksi struktur bangunan yang melibatkan pemasangan pondasi, dinding, dan atap.

1.7.3 Perencanaan Finansial Proyek

1.7.3.1 Perencanaan Anggaran Pembangunan Perumahan

Perencanaan anggaran biaya proyek merupakan aspek penting dalam manajemen konstruksi yang bertujuan untuk menjamin kesesuaian antara pengeluaran dan anggaran yang telah disetujui, serta untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya biaya tambahan. Perencanaan ini meliputi estimasi biaya suatu unit rumah dan biaya pembangunan perumahan secara keseluruhan.

1.7.3.2 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 dalam mengidentifikasi potensi keuntungan, mengelola risiko, dan mengoptimalkan sumber daya. Analisis ini juga bertujuan untuk mengetahui harga jual rumah yang sesuai dengan tipe/kriteria rumah serta disesuaikan dengan harga pasar kawasan tersebut (Dicky, Fisika, & Filki, 2024). Dengan ini, pengembang perumahan dapat menjalankan proyek dengan lancar dan meningkatkan keberhasilan investasi dalam sektor perumahan.

1.7.3.3 Perhitungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Adapun sebuah fasilitas berupa format pembiayaan yang disediakan oleh pihak bank atau institusi keuangan untuk keperluan pembelian, pembangunan, atau renovasi rumah, yang pelunasannya dilakukan melalui skema pembayaran sistem cicilan yang biasa disebut dengan KPR atau Kredit Pembelian Rumah. Perhitungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diperlukan mengetahui kemampuan finansial konsumen dalam memenuhi kewajiban pembayaran KPR, sehingga konsumen dapat memastikan bahwa perhitungan angsuran sesuai dengan pendapatan dan pengeluaran konsumen.

1.8 Jangka Waktu Pelaksanaan

Pekerjaan perencanaan pembangunan rumah ini akan dilaksanakan dengan waktu 175 (hari) dari jadwal perencanaan.