

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan adalah suatu faktor penting dalam kehidupan manusia dimana mencakup tempat tinggal, lingkungan, dan komunitas tempat individu atau keluarga dapat beraktivitas dan berinteraksi. Perumahan bukan hanya sekedar struktur fisik, tetapi juga mencakup unsur-unsur sosial, ekonomi, dan lingkungan yang saling terkait. Dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan perkotaan, kebutuhan akan perumahan yang layak dan berkelanjutan semakin meningkat. Pembangunan perumahan bukan hanya menjadi tugas pemerintah, tapi juga mengikutsertakan sektor swasta, masyarakat, dan berbagai pemangku kepentingan lainnya.

Kota Malang dikenal juga dengan kota pendidikan, banyak masyarakat yang memutuskan bermigrasi ke kota Malang dengan tujuan menuntut ilmu dan ada beberapa dari mereka memilih untuk menetap dan mencari pekerjaan di Kota Malang . Dengan adanya penambahan penduduk yang bermigrasi ke Kota Malang kebutuhan rumah akan menjadi masalah diikuti juga dengan jumlah penduduk Kota Malang yang semakin meningkat, dimana penduduk asli Kota Malang pada tahun 2022 berjumlah 846.126 jiwa dan pada tahun 2023 berjumlah 847.182 jiwa (Sumber, Badan Pusat Statistik Kota Malang). Jumlah tersebut akan bertambah jika diakumulasikan dengan banyaknya masyarakat yang bermigrasi ke Kota Malang. Sehingga dibutuhkan pengembangan perumahan yang berkelanjutan di Kota Malang. Masalah lain yang di hadapi sebuah kota seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan menyebabkan meningkatnya kebutuhan rumah bagi masyarakat bertolak belakang dengan ketersediaan lahan yang ada. Keterbatasan lahan di kota ini akhirnya memicu kecenderungan masyarakat untuk memilih alternatif untuk bertempat tinggal pada wilayah pinggiran kota. Pemilihan lokasi pembangunan ke arah kawasan pinggiran kota ini tentunya menjadikan kawasan pinggiran kota akan mengalami percepatan pertumbuhan terutama untuk pemenuhan kebutuhan ruang yang akan digunakan untuk bertempat tinggal.

Tingginya permintaan perumahan yang berada di lokasi pinggiran kota selain mampu menjadikan wilayah pinggiran kota mengalami perkembangan secara fisik, juga berperan dalam menciptakan pasar tersendiri bagi para pelaku usaha yang bergerak dalam penyediaan hunian, hingga mendorong pengembang untuk ber-investasi pada kawasan yang menyediakan peluang bisnis. Fenomena seperti ini menjadikan masyarakat aktor penting

dalam perkembangan perumahan dan kecenderungan orang untuk memilih lokasi hunian yang berada di wilayah pinggiran kota terdapat perbedaan antara individu. Simanungkalit (2010) menyebutkan bahwa setiap individu memiliki faktor penting dalam mempertimbangan pemilihan kawasan perumahan, bergantung pada usia, kecenderungan, preferensi, tingkat pendapatan, dan aktivitas. Menurut Budiharjo (2009:72) dalam Kristina Sryla Dhiu Leo (2019) rumah merupakan tempat dimana individu menjadi terbiasa dengan norma dan adat istiadat yang ada dalam masyarakat. Untuk itu pemilihan tempat tinggal menjadi suatu hal penting yang harus diutamakan dan direncanakan secara matang, karena rumah menjadi kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia.

Tingginya pertumbuhan penduduk yang terjadi di kota Malang pada akhirnya juga membuat permintaan akan perumahan menjadi semakin meningkat. Selain laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan membuat permintaan perumahan semakin tinggi, Kota Malang juga di hadapkan pada keterbatasan lahan atau meningkatnya harga lahan sehingga membuat proses perkembangan perumahan cenderung berekspansi ke daerah pinggiran kota dan membuat daerah pinggiran Kota Malang yaitu sebagian wilayah Kabupaten Malang mengalami percepatan pertumbuhan fisik (spasial) terutama pada bidang perumahan yang di kembangkan oleh developer. Menurut Ahmadi (2005) dalam Kristina Sryla Dhiu Leo (2019) terdapat hubungan antara korelasi alokasi perumahan dan pembangunan fisik kawasan pinggiran kota, dan tren perumahan dipengaruhi oleh perkembangan kawasan pinggiran kota, baik yang dibangun oleh pengembang, sektor swasta, atau komunitas pinggiran kota itu sendiri.

Dalam perencanaan kawasan perumahan ini tim perencana mengambil konsep *sustainable design*. *Sustainable design* adalah sebuah konsep yang mempertimbangkan lebih dari sekedar aspek lingkungan, seperti dampak sosial, lingkungan, kinerja, dan finansial. Perancangan ini juga memperhatikan perenacanaan, pelaksanaan, pemeliharaan material, dan pelaksanaan. Cakupan konsep ini juga sangat luas, mulai dari *microcosmos* (benda kecil sehari-hari) hingga *macrokosmos* (desain bangunan dan kota). Ada banyak aspek yang perlu dipertimbangkan, sehingga desain berkelanjutan didasarkan pada tiga pilar utama, manusia, planet, dan faktor keuntungan. Sehingga dalam menentukan konsep ini perlu mempertimbangkan unsur pekerja yang akan melaksanakannya. Hal ini harus selaras dengan alam dan harus mempertimbangkan kepentingan ekonomi yang selaras dengan dua pilar lainnya, unsur manusia dan planet bumi. *Sustainable design* merupakan evolusi dari konsep *Sustainable development*, dengan tujuan untuk mengurangi dampak buruk terhadap

lingkungan, kesehatan dan kenyamanan penghuni bangunan, sehingga meningkatkan kinerja bangunan (Permana dan Anita, 2021:3).

Penggunaan konsep *sustainable design* dalam pembangunan pengembangan kawasan perumahan di Lawang merupakan konsep yang sesuai untuk menyelesaikan masalah mengenai kurangnya perhatian para pengembang tentang kenyamanan dalam lingkungan perumahan. Banyak perumahan yang dikembangkan hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal tempat tinggal tanpa memperhatikan lingkungan dalam kawasan perumahan. Hal ini yang membuat tim perencana menggunakan *sustainable design* dalam konsep pengembangan kawasan perumahan di Lawang, dalam penggunaan *sustainable design* sebagai konsep pengembangan kawasan perumahan tim perencana merencanakan kawasan perumahan yang dapat memberikan kenyamanan di lingkungan rumah, dengan menyediakan kawasan hijau (RTH) berupa taman yang dapat dijadikan tempat beraktivitas dan juga memberikan taman di setiap rumah dengan ukuran yang cukup besar sehingga dapat digunakan untuk memberikan kenyamanan di setiap rumah. Dalam pengembangan kawasan perumahan di Lawang akan terdiri dari 2 tipe unit rumah, yaitu tipe 55/84 yang merupakan rumah 1 lantai dan tipe 106/84 merupakan rumah 2 lantai.

Dalam desain fasad tiap rumah tim perencana menggunakan tipe fasad skandinavian. Desain fasad skandinavian adalah representasi yang indah dari filosofi kehidupan nordik yang menekankan kesederhanaan, keseimbangan, dan keterhubungan dengan alam. Dalam desain ini, estetika minimalis memainkan peran kunci, dengan fokus pada garis-garis bersih, warna netral dan penggunaan material alami. Dalam desain fasad skandinavian penggunaan jendela yang besar dan seringkali tanpa hiasan yang berlebihan. Penggunaan jendela ini tidak hanya memberikan masuknya cahaya alami yang melimpah ke dalam ruangan, tetapi juga menciptakan hubungan visual yang kuat antara interior dan eksterior bangunan. Penggunaan atap yang cenderung datar atau dengan kemiringan yang rendah adalah ciri khas lain dari desain skandinavian. Rumah tipe skandinavian sangat populer dan dipilih karena kualitas dan kenyamanannya yang tidak diragukan lagi, baik dari segi keindahan eksteriornya yang menarik maupun kenyamanan atau gaya interiornya yang umum (Siti Indah Lestari dan Muhammad Zulfikri Hadi, 2022).

Lokasi yang akan dijadikan sebagai kawasan perencanaan pembangunan perumahan merupakan lokasi yang strategis, lokasi tersebut berada tepat di samping jalan utama yang tentunya akan memiliki aksesibilitas yang mudah ke transportasi umum, sekolah, rumah sakit, pusat perbelanjaan, dan tempat kerja. Dengan kemudahan aksesibilitas yang diberikan

tentu akan memberikan dampak terhadap nilai jual tinggi, ini disebabkan karena permintaan yang tinggi untuk lokasi yang strategis dan mudah dijangkau, yang sering kali dihargai lebih oleh calon pembeli atau penyewa. Menurut Carswell (2012:615) dalam Kristina Sryla Dhiu Leo (2019) pemilihan perumahan mencerminkan kondisi perumahan yang diinginkan dan terdiri dari beberapa aspek perumahan, seperti jenis penggunaan struktur, kepemilikan, letak, jumlah keluarga, dan kebijakan.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana strategi perencanaan dan desain kawasan perumahan yang berkelanjutan dapat diterapkan untuk meningkatkan kualitas hidup penghuninya dalam hal sosial, ekonomi dan lingkungan?
2. Bagaimana pengaruh lokasi Perencanaan Kawasan Perumahan di Lawang terhadap nilai investasi dalam kawasan perumahan?

1.3. Maksud dan Tujuan

1.3.1. 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.

1.3.2. 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.

1.4. Sasaran

Sasaran dari pekerjaan ini adalah :

1. Dapat merencanakan kawasan perumahan yang layak dalam investasi.
2. Dapat merencanakan kawasan perumahan yang berkelanjutan untuk meningkatkan kualitas hidup penghuninya.
3. Dapat menghitung RAB, HPP, NPV, PI, IRR, dan PP (*Payback Period*) dalam analisis kelayakan investasi.
4. Dapat menghasilkan hasil rendering gambar 3D yang dapat di publikasikan ke masyarakat luas.

1.5. Lokasi Pekerjaan

Lokasi perencanaan kawasan perumahan terletak di Jl. Thamrin yang merupakan lahan bekas hotel raya lawang Kecamatan Lawang, Kota Malang, Jawa Timur.

1.6. Standar Teknis

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

1. Peraturan Bupati Malang Nomor 242 Tahun 2021 Tentang Rencana Strategis Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Tahun 2021-2026.
2. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2022-2042.
3. Pedoman Izin Site Plan Perumahan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya.
4. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan.
5. SNI 03-1733:2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

1.7. 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. Analisa Perencanaan Arsitektur
4. Analisa Perencanaan Teknis
5. Mengestimasi biaya perencanaan pembangunan kawasan perumahan.
6. Menganalisis kelayakan investasi perumahan
7. Pelaporan.

1.8. Jangka Waktu Pekerjaan

Waktu pekerjaan laporan ini adalah ± 140 (*seratus empat puluh*) hari.