

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan dapat memiliki berbagai definisi tergantung pada pandangan berbagai ahli dan sumber, tetapi secara umum, istilah perumahan merujuk pada proses yang melibatkan pengembangan dan pemanfaatan tanah khusus untuk keperluan hunian. Konsep perumahan mencakup lebih dari sekadar penyediaan ruang tempat tinggal; ia melibatkan perencanaan, desain, dan pembangunan area yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal manusia. Perumahan mencakup tanah yang dikembangkan untuk dijadikan tempat tinggal, baik itu melalui pembangunan rumah individu, kompleks apartemen, atau jenis hunian lainnya. Pengembangan ini tidak hanya melibatkan pembangunan fisik, tetapi juga aspek-aspek terkait seperti penyediaan infrastruktur dasar (seperti jalan, saluran air, dan listrik), serta perencanaan tata ruang yang mempertimbangkan kebutuhan komunitas dan kualitas hidup. Selain itu, perumahan juga mencakup aktivitas perdagangan dan transaksi tanah yang ditujukan untuk keperluan hunian. Ini berarti bahwa pasar perumahan melibatkan pembelian, penjualan, dan penyewaan properti yang ditujukan sebagai tempat tinggal. Dengan demikian, perumahan memainkan peran penting dalam membentuk lingkungan hidup manusia dan mempengaruhi kualitas hidup serta dinamika sosial di masyarakat (S. Perangin-Angin). Perumahan merujuk pada sebidang tanah yang awalnya kosong atau belum terpakai, yang kemudian dikembangkan, dimanfaatkan, atau diperdagangkan untuk tujuan hunian. Proses ini melibatkan transformasi tanah menjadi area yang siap untuk ditinggali, melalui perencanaan dan pembangunan infrastruktur yang diperlukan. Ini bisa mencakup pembangunan rumah individu, kompleks apartemen, atau tipe tempat tinggal lainnya, serta melibatkan aspek seperti perancangan tata ruang, penyediaan fasilitas umum, dan pengaturan lingkungan sekitar. Selain itu, pasar perumahan juga mencakup transaksi jual beli atau penyewaan properti yang dirancang untuk menjadi tempat tinggal, berfungsi untuk memenuhi kebutuhan hunian dan mempengaruhi kualitas hidup penghuni. Dengan demikian, perumahan tidak hanya berfokus pada aspek fisik tanah dan bangunan, tetapi juga melibatkan dimensi

ekonomi dan sosial terkait dengan penyediaan dan pengelolaan tempat tinggal (The Dictionary of Real Estate Appraisal: 1993).

Perumahan seringkali dapat disebut sebagai pemukiman, begitu pula sebaliknya. Pemukiman tidak hanya mencerminkan rumah-rumah individu, tetapi juga fasilitas dan infrastruktur yang mendukung lingkungan tersebut, seperti jalan, taman, sekolah, dan pusat perbelanjaan. Fokus utama dari perumahan biasanya adalah pada elemen fisik atau benda mati, seperti bangunan, jalan, dan fasilitas umum lainnya. Di kawasan perumahan, masyarakat tidak hanya tinggal berdekatan satu sama lain, tetapi juga hidup dalam kelompok-kelompok yang aktif bersosialisasi, saling mengenal, dan membentuk komunitas yang erat. Kehidupan sosial di kawasan perumahan sering kali menciptakan hubungan yang kuat di antara tetangga, memperkuat rasa kebersamaan dan gotong royong. (Suparno, 2006 dalam laman website lovescoklat.wordpress.com 13-09-2013).

Menurut WHO, rumah merupakan sebuah bangunan fisik yang dirancang untuk menjadi tempat perlindungan bagi penghuninya. Lingkungan di sekitar rumah memiliki peran penting dalam mendukung kesehatan jasmani dan rohani, serta menciptakan kondisi sosial yang kondusif bagi kesejahteraan keluarga dan individu yang tinggal di dalamnya (Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001). Perbedaan harga jual rumah dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk lokasi geografis rumah tersebut, posisi relatifnya terhadap fasilitas umum, jenis properti yang digunakan, kualitas bahan material yang digunakan dalam konstruksi, serta luas tanah dan bangunannya. Oleh karena itu, dalam proses pemilihan rumah, sangat penting untuk memastikan bahwa sarana dan prasarana yang tersedia di sekitar rumah tersebut dapat memenuhi kebutuhan kenyamanan dan kualitas hidup penghuninya. Memilih rumah dengan lingkungan yang baik dan fasilitas yang memadai akan memberikan dampak positif bagi kesehatan dan kesejahteraan seluruh anggota keluarga.

Rumah sebagai bangunan merupakan bagian integral dari suatu pemukiman yang lengkap. Fungsinya tidak hanya terbatas sebagai tempat berlindung dari berbagai bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik, tetapi juga mencakup peran yang lebih luas dan mendalam. Rumah adalah tempat tinggal yang memberikan rasa aman dan nyaman bagi penghuninya. Selain sebagai perlindungan fisik, rumah juga

menjadi tempat untuk beristirahat dan memulihkan energi setelah menjalani aktivitas dan tantangan kehidupan sehari-hari. Di rumah, individu dapat menemukan ketenangan dan kedamaian, menjalin hubungan erat dengan anggota keluarga, serta menciptakan momen-momen berharga. Rumah adalah tempat di mana kenangan dibuat, cerita dibagikan, dan kehidupan bersama dijalani. Dengan demikian, rumah memiliki arti yang sangat penting dan mendalam dalam kehidupan setiap individu dan keluarga. (C. Djemabut Blaang, Perumahan dan Pemukiman, 1986: 28).

Perumahan merupakan elemen krusial dalam kehidupan suatu wilayah, karena kualitas kehidupan di wilayah tersebut sangat dipengaruhi oleh kondisi perumahannya. Kehidupan sehari-hari masyarakat, termasuk akses terhadap fasilitas umum, pendidikan, kesehatan, dan ruang hijau, sangat bergantung pada bagaimana perumahan diatur dan dikembangkan. Pertumbuhan pesat dalam sektor perumahan tidak hanya menciptakan peluang ekonomi dan lapangan kerja, tetapi juga dapat menjadi katalisator bagi perkembangan wilayah tersebut secara keseluruhan, meningkatkan kualitas hidup penduduknya. Namun, meskipun pertumbuhan perumahan yang cepat membawa banyak manfaat, pembangunan yang tidak terkelola dengan baik dapat menimbulkan berbagai masalah serius di masa depan. Ini termasuk kemacetan lalu lintas, tekanan pada infrastruktur yang ada, dan degradasi lingkungan. Tanpa perencanaan yang tepat, perumahan yang dibangun secara sembarangan dapat mengakibatkan ketidakmerataan akses terhadap fasilitas penting dan menurunkan kualitas hidup masyarakat (Asteriani 2010). Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang efektif dan berkelanjutan untuk mengatur pembangunan dan pengembangan perumahan. Kebijakan ini harus mempertimbangkan berbagai aspek seperti tata ruang, kelestarian lingkungan, dan kebutuhan sosial ekonomi masyarakat. Hanya dengan pendekatan yang komprehensif dan terkoordinasi, pembangunan perumahan dapat memberikan manfaat maksimal bagi perkembangan wilayah dan kesejahteraan penduduknya.

Permintaan rumah menggambarkan bagaimana tawaran yang disediakan oleh pengembang properti berupaya untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Permintaan ini terjadi ketika individu tidak hanya memiliki keinginan untuk membeli rumah, tetapi juga kemampuan finansial untuk melakukannya.

Dalam konteks ini, beberapa faktor mempengaruhi tingkat permintaan rumah, termasuk harga rumah itu sendiri dan tingkat pendapatan konsumen. Harga rumah merupakan salah satu faktor kunci yang menentukan apakah individu dapat mengakses dan membeli properti. Jika harga rumah berada dalam jangkauan pendapatan individu, maka memiliki rumah menjadi salah satu prioritas utama dalam rangka memenuhi kebutuhan tempat tinggal mereka. Di sisi lain, pendapatan konsumen mempengaruhi seberapa banyak yang dapat mereka alokasikan untuk pembelian rumah. Selain harga dan pendapatan, faktor-faktor lain seperti suku bunga, ketersediaan kredit, dan kondisi ekonomi secara keseluruhan juga memainkan peran penting dalam menentukan permintaan rumah. Dengan kata lain, permintaan rumah tidak hanya bergantung pada kemampuan finansial individu, tetapi juga pada berbagai kondisi ekonomi dan pasar yang mempengaruhi daya beli dan keputusan untuk berinvestasi dalam properti. Oleh karena itu, pemahaman tentang permintaan rumah melibatkan analisis menyeluruh terhadap interaksi antara berbagai faktor ekonomi dan pasar serta kebutuhan dan keinginan masyarakat. Dengan bertambahnya jumlah penduduk dan berkembangnya kota, permintaan akan perumahan yang layak dan berkelanjutan semakin meningkat. Proses pembangunan perumahan tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah, tetapi juga melibatkan sektor swasta, masyarakat, serta berbagai pemangku kepentingan lainnya.

Kota Malang terus berkembang sebagai 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 terus bertambah, 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.

Dilihat juga dengan berkembangnya berbagai universitas dan perguruan tinggi, yang artinya jumlah mahasiswa baru (maba) yang datang ke Kota Malang setiap tahunnya makin meningkat. Beberapa kampus di Malang yang mengalami perkembangan diantaranya yaitu Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim (UIN Maliki Malang) yang sedang proses Pembangunan Kampus III yang berlokasi di Jl. Locari Desa Tlekung, Junrejo-Batu.

Seperti yang kita tahu lahan yang kita rencanakan ini berada pada dataran tinggi yang menawarkan pemandangan indah dan menjadi daya tarik tersendiri bagi banyak orang. Perumahan ini juga dekat dengan objek wisata seperti Predator Fun Park, wisata air terjun Coban Rais. Lokasi ini tidak hanya memberikan pemandangan alam yang menakjubkan dengan hamparan perbukitan hijau dan udara yang menyegarkan, tetapi juga menawarkan berbagai kemudahan akses ke fasilitas rekreasi. Perumahan ini menjadi magnet bagi para keluarga yang mencari tempat tinggal dengan suasana yang menyenangkan.

Berdasarkan potensi peningkatan jumlah mahasiswa baru di UIN III Malang dan minat orang yang ingin membeli rumah untuk berinvestasi bagi para wisatawan, kebutuhan akan hunian yang nyaman dan strategis semakin meningkat. Oleh karena itu, perencanaan pembangunan perumahan dengan tipe rumah kost dan rumah hunian dengan konsep *scandinavian*. Terutama di daerah sekitar Kampus III UIN yang saat ini masih memiliki sedikit kawasan perumahan yang dapat dijadikan tempat tinggal bagi mahasiswa maupun tenaga kerja yang ingin tinggal dekat dengan kampus. Hal ini tidak hanya akan memenuhi kebutuhan hunian bagi mahasiswa, tetapi juga dapat menjadi peluang investasi yang menguntungkan bagi para investor yang tertarik dengan potensi pariwisata di Malang. Dengan demikian, pengembangan perumahan di daerah ini perlu diprioritaskan untuk mendukung pertumbuhan pendidikan dan ekonomi lokal secara berkelanjutan.

Membangun rumah kost dan rumah hunian dengan konsep *scandinavian* memiliki beberapa keuntungan dari segi aspek keuangan, efisiensi dalam pembangunan, dan material yang digunakan. Dari segi keuangan, desain *scandinavian* yang sederhana dan minimalis berarti jumlah bahan bangunan yang dibutuhkan lebih sedikit, menurunkan biaya keseluruhan, sementara rumah dengan desain ini sering dianggap modern dan stylish, meningkatkan nilai jual properti,

terutama di kalangan milenial. Dalam hal efisiensi pembangunan, desain yang sederhana dan bersih dengan elemen arsitektural yang tidak rumit memungkinkan proses pembangunan yang lebih cepat. Desain interior minimalis dan material berkualitas tinggi juga membuat rumah mudah dirawat, dengan sedikit ornamen dan dekorasi yang perlu dibersihkan atau diperbaiki. Material yang digunakan juga umumnya berkualitas tinggi, tahan lama, dan memiliki estetika bersih dan alami, sehingga biaya perawatan jangka panjang bisa lebih rendah. Dengan mempertimbangkan aspek-aspek ini, membangun rumah dengan konsep *scandinavian* dapat menjadi pilihan yang ekonomis dan efisien, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.

Dalam pembangunan rumah kost ini investor memainkan peran penting dalam pembangunan rumah kost di sekitar kampus, berdampak signifikan pada berbagai aspek ekonomi dan sosial. Secara ekonomi, mereka menyediakan dana yang diperlukan untuk memulai dan menyelesaikan proyek, menciptakan lapangan kerja, dan mendorong pengembangan kawasan melalui peningkatan fasilitas umum dan infrastruktur. Dari sisi sosial, keberadaan rumah kost yang layak dan terjangkau membantu mahasiswa dengan menyediakan tempat tinggal yang dekat dengan kampus, mengurangi biaya transportasi, dan meningkatkan kualitas hidup mereka. Investor juga berperan dalam memastikan keberlanjutan dan pengelolaan properti jangka panjang melalui manajemen profesional, pemeliharaan rutin, dan peningkatan fasilitas. Secara keseluruhan, kontribusi investor tidak hanya terbatas pada aspek finansial, tetapi juga mencakup dampak positif pada kesejahteraan mahasiswa, pengembangan kawasan, dan keberlanjutan properti. Tanpa peran aktif dan komitmen dari investor, banyak proyek pembangunan rumah kost mungkin tidak dapat terlaksana atau tidak mencapai standar yang diharapkan.

Pada Desa Sumbersekar sendiri tercatat memiliki jumlah penduduk sebesar 7,674 jiwa yang terdiri dari penduduk laki-laki sebesar 3,620 jiwa dan penduduk perempuan sebesar 4,054 jiwa dengan jumlah KK 2,560. (Sumber: Profil Kecamatan Dau, Kab.Malang). Jumlah tersebut merupakan jumlah penduduk asli sedangkan jumlah masyarakat pendatang yang didominasi oleh mahasiswa, dosen maupun tenaga pendidik Kampus III UIN Maliki Malang kurang lebih sekitar 5.232 jiwa. (Sumber: PDDIKTI Kemdikbud). Dengan demikian jumlah penduduk pada

desa sumbersekar mengalami kenaikan penduduk dari penduduk asli. Dari kenaikan jumlah penduduk tersebut dapat mengakibatkan mobilitas di desa sumbersekar semakin meningkat.

Pembangunan kawasan perumahan di sekitar kampus menjadi penting untuk mengatasi beberapa masalah utama yang dihadapi oleh mahasiswa dan komunitas kampus. Salah satu masalah terbesar adalah tingginya biaya dan kesulitan dalam mencari tempat tinggal yang layak dan terjangkau dekat kampus. Banyak mahasiswa harus menghabiskan waktu dan biaya yang besar untuk transportasi jika mereka tinggal jauh dari kampus, yang dapat mempengaruhi konsentrasi dan performa akademik mereka. Selain itu, perumahan yang tidak memadai dapat mempengaruhi kenyamanan dan kualitas hidup mahasiswa, yang pada gilirannya dapat mempengaruhi kesehatan mental dan fisik mereka. Dengan membangun kawasan perumahan yang terintegrasi di sekitar kampus, tidak hanya akan menyediakan tempat tinggal yang nyaman dan terjangkau bagi mahasiswa, tetapi juga menciptakan komunitas yang mendukung interaksi sosial dan kolaborasi akademik. Ini juga dapat menarik lebih banyak dosen, staf pengajar, dan pekerja kampus untuk tinggal dekat dengan tempat kerja mereka, sehingga meningkatkan efektivitas dan efisiensi operasional kampus secara keseluruhan.

1.2 Maksud dan Tujuan

1.2.1 Maksud

Maksud dari kegiatan studi ini yaitu merencanakan perumahan di lahan milik PT. Edelweiss seluas 11.940 m² sesuai standar, maupun ketentuan yang berlaku.

1.2.2 Tujuan

Adapun tujuan dari studi ini yaitu merencanakan pembangunan kawasan perumahan yang layak dan sesuai standar, guna untuk mendukung penyediaan kebutuhan akan hunian terutama bagi para mahasiswa, dosen dan staf pengajar, karyawan kampus, orang tua mahasiswa, dan investor.

1.3 Lokasi Pekerjaan

Lokasi perencanaan pembangunan perumahan berjarak 300m dari Kampus III UIN Maliki Jl. Locari, Precet, Sumbersekar, Kec. Dau, Kabupaten Malang, Jawa Timur.

1.4 Sasaran

Sasaran dari pemabngunan perumahan ini adalah:

- a. Mahasiswa: Ini adalah kelompok utama yang membutuhkan tempat tinggal yang dekat dengan kampus untuk memudahkan akses ke perkuliahan dan fasilitas kampus lainnya.
- b. Dosen dan staf pengajar: Perumahan di dekat kampus juga sering menjadi incaran dosen dan staf pengajar yang ingin tinggal dekat dengan tempat kerja mereka.
- c. Karyawan kampus: Staf administrasi dan karyawan lain yang bekerja di kampus juga merupakan sasaran potensial untuk perumahan di sekitar kampus.
- d. Orang tua mahasiswa: beberapa orang tua mungkin mencari perumahan sementara yang dapat disewa saat mereka mengunjungi anak-anak mereka di kampus.
- e. Investor: Para investor yang mencari peluang berinvestasi dalam properti yang memiliki potensi sewa tinggi dan nilai property yang meningkat.

1.5 Standar Teknis

Standar teknis yang diterapkan dalam perencanaan kawasan perumahan mencakup hal-hal berikut:

1. Teknis mengenai rencana strategis dari Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, serta Cipta Karya untuk periode 2021 sampai dengan 2026 yang tertuang dalam Perbup Malang No. 242 Tahun 2021.
2. Perda Kota Malang No. 6 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Malang
3. Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, serta Cipta Karya mengatur pedoman izin site plan terkait perumahan.
4. Pengaturan mengenai penyelenggaraan bangunan yang tercantum dalam Perda Kota Malang No. 1 Tahun 2024.
5. Ketentuan mengenai tata cara perencanaan lingkungan perumahan di daerah perkotaan melalui Standar Nasional Indonesia....
6. Ketentuan mengenai beban desain minimum serta kriteria yang berkaitan dengan bangunan gedung dan struktur lainnya melalui Standar Nasional Indonesia.

1.6 Ruang Lingkup Pekerjaan

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

1. Koordinasi Perencanaan
2. Pengumpulan Data
3. Analisa perencanaan pembangunan kawasan perumahan
4. Mengestimasi biaya perencanaan Pembangunan Kawasan perumahan
5. Menganalisis kelayakan investasi perumahan
6. Pelaporan
7. Rendering

1.7 Jangka Waktu Pekerjaan

Pelaksanaan kegiatan Perencanaan Pemabangunan Perumahan ini dilakukan selama ± 140 (seratus empat puluh) hari kalender.

1.8 Sistematika Penyusunan Laporan

Sistematika penyusunan Laporan Pendahuluan untuk Perencanaan Pembangunan Kawasan Perumahan Kecamatan Dau adalah sebagai berikut :

Bab 1 Pendahuluan

Bab ini menjelaskan secara umum tentang latar belakang, maksud dan tujuan, lokasi pekerjaan, lingkup pekerjaan, uraian kegiatan utama dan sistematika susunan Draft Laporan Pendahuluan.

Bab 2 Gambaran Umum Lokasi Studi

Bab ini menyajikan lokasi pekerjaan, kondisi topografi dan kondisi demografis.

Bab 3 Metode Perencanaan

Bab ini berisi lingkup kegiatan, tahapan pekerjaan, pemilihan teori dasar dan standar yang digunakan, rencana kegiatan Analisa, desain, penggambaran.

Bab 4 Program Kerja

Bab ini berisi tentang rincian kegiatan penanganan pekerjaan, tahapan pelaksanaan pekerjaan, struktur dan organisasi pelaksanaan pekerjaan.

Bab 5 Analisis Desain

Bab ini dapat disesuaikan dengan lingkup dan TOR pekerjaan perencanaan pembangunan yang didapatkan.

Bab 6 Jadwal Pelaksanaan

Bab ini berisi tentang rencana penugasan dan durasi kegiatan yang akan dilaksanakan. Pada bab ini dipaparkan dan keterlambatan yang telah dan/atau mungkin terjadi.