

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota ialah tempat untuk tinggal, bekerja, berusaha, dan berbagai kegiatan lainnya. Pembangunan suatu kota akan sangat dipengaruhi oleh besar kecilnya penduduk yang bermukim. Pertambahan jumlah penduduk dapat disebabkan secara alami maupun urbanisasi. Malang salah satu kota ke-2 terbesar di Provinsi Jawa Timur sebagai pusat Pendidikan dan Pariwisata. Sehingga menarik perhatian wisatawan, dan sebagai pusat pendidikan yang strategis untuk dikunjungi dan ditinggali hal ini berdampak pada peningkatan jumlah penduduk. Peningkatan jumlah penduduk menyebabkan meningkatnya kebutuhan rumah/tempat tinggal untuk memenuhi kebutuhan rumah/tempat tinggal dapat dilakukan pengembangan dan pembangunan perumahan di suatu wilayah.

Peningkatan Jumlah penduduk kota Malang menjadi peluang besar bagi pengembang untuk mengembangkan usahanya dibidang properti/perumahan. Dalam menyediakan kebutuhan rumah/tempat tinggal perlu mengetahui permasalahan yang terjadi di lingkungan lokasi yang akan di bangun, permasalahan yang sering muncul dalam pengembangan perumahan antara lain, Pembangunan yang molor/mundur, Kualitas Pembangunan yang tidak layak, bermasalah dalam hukum dan administrasi dan tidak memperhatikan dampak lingkungan yang terjadi.

Permasalahan yang disampaikan mendorong Pengembang untuk membangun perumahan “The Royal Mutiara Premier”. Perumahan ini dibangun untuk menyediakan kebutuhan rumah/tempat tinggal dengan memperhatikan pemilihan lokasi dan pemanfaatan lahan yang dipertimbangkan secara cermat agar dalam pembangunan perumahan berlangsung secara produktif dan efisien. Perumahan ini di bangun 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 baik bagi Masyarakat.

The Royal Mutiara Premier direncanakan di Kabupaten Malang, Kecamatan Singosari, desa Banjararum. Pemilihan lokasi ini dipengaruhi beberapa faktor, lokasi yang dekat dengan permukiman Industri, Lembaga Pendidikan dan akses dekat dengan jalan tol. Berdasarkan faktor-faktor tersebut lokasi perumahan ini

diperuntukan untuk Masyarakat menengah ke bawah. Dengan konsep perencanaan yang ekonomis dan berkelanjutan sesuai dengan peraturan Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Cipta Karya (Perkimtan).

Pembangunan perumahan ini direncanakan untuk menciptakan lingkungan perumahan yang terjangkau secara finansial dan berkelanjutan dalam penggunaan sumber daya dan lingkungan. Selain memenuhi kebutuhan tempat tinggal, perumahan ini juga diharapkan memberikan kontribusi positif terhadap kesejahteraan Masyarakat.

1.2 Maksud dan Tujuan

Pengembangan perumahan ini untuk memperbaiki kualitas hidup masyarakat dengan menyediakan tempat tinggal yang layak dan nyaman. Dengan menawarkan hunian yang memadai, Harapan bisa memberikan dampak positif dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat

1.3 Lokasi Pekerjaan

Proyek perumahan “The Royal Mutiara Premiere” berlokasi pada daerah yang cukup strategis di RT 006/RW 008, Desa Tanjung Banjararum, Kec. Singosari, Kab. Malang.

1.4 Sasaran

Perencanaan pembangunan perumahan “The Royal Mutiara Premier” Memiliki sasaran sebagai berikut:

1. Memberikan solusi pemenuhan kebutuhan tempat tinggal berkualitas, terjangkau bagi masyarakat kelas menengah ke bawah.
2. Membangun kualitas perumahan yang mencerminkan kepedulian terhadap masalah kelestarian lingkungan.
3. Menghasilkan pendapatan yang sejalan dengan membangun dan mempertimbangkan dampak sosial.

1.5 Standar Teknis

Standar teknis pembangunan perumahan ini mengacu pada Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia yaitu:

- 1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- 2) PP 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2018 tentang persyaratan pembuatan rencana tata ruang wilayah provinsi, kabupaten, dan kota.
- 4) Pedoman Pemerintah Kabupaten Malang tentang Izin Penataan Lokasi Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Dinas Cipta Karya.
- 5) SNI 03-1733-2004 Tata cara perencanaan Pemukiman perumahan.

1.6 Ruang Lingkup Pekerjaan

Dalam Mengembangkan perumahan “The Royal Mutiara Premier” di bagi menjadi 3 bagian, Pengumpulan Data, Perencanaan Proyek, dan Perencanaan Finansial Proyek. Pengertian dari bagian tersebut dapat lihat pada sub bab di bawah ini.

1.6.1 Pengumpulan Data

1.6.1.1 Data Lokasi

Data lokasi meliputi informasi mengenai koordinat geografis di mana pembangunan akan dilaksanakan, yang mencakup data GPS yang memberikan koordinat lintang dan bujur. Informasi mengenai topografi wilayah juga termasuk dalam 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. Hal ini meliputi dokumen kepemilikan lahan yang mencakup sertifikat tanah dan hak atas properti, Perizinan konstruksi dari otoritas setempat juga diperlukan, yang meliputi ijin membangun, ijin lingkungan, dan persetujuan tata ruang. Selain itu, pemahaman atas regulasi pembangunan setempat dan peraturan zonasi penting untuk memastikan bahwa proyek perumahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Data legalitas ini menjadi dasar untuk memulai dan melaksanakan proyek pembangunan perumahan dengan tepat dan legal.

1.6.1.3 Data Infrastruktur

Informasi mengenai desain dan pembangunan prasarana dasar yang mendukung kehidupan sehari-hari. Ini mencakup perencanaan dan desain unit rumah, saluran air, listrik, dan sistem sanitasi untuk memastikan ketersediaan dan kelayakan fasilitas umum.

1.6.2 Perencanaan Proyek

1.6.2.1 Proses Identifikasi Lokasi

Proyek perumahan sangat penting karena menjadi langkah awal dalam kesuksesan pembangunan. Identifikasi ini melibatkan pencarian dan pemilihan tempat yang sesuai dengan kebutuhan dan permintaan pasar. Penting untuk memilih lokasi yang strategis, dengan aksesibilitas yang baik dan berada dalam lingkungan yang mendukung. Selain itu, pemahaman mendalam terhadap kebutuhan dan preferensi calon penghuni di sekitar wilayah tersebut menjadi dasar untuk menentukan jenis dan ukuran properti yang akan dikembangkan.

1.6.2.2 Analisis Kebutuhan

Tahapan krusial dalam perencanaan proyek perumahan yang memastikan keberhasilan dan keterhubungan dengan pasar yang dituju. Pemahaman mendalam terhadap kebutuhan dan keinginan calon penghuni menjadi fokus utama dalam proses ini. Melalui survei dan penelitian pasar, kita dapat mengidentifikasi preferensi masyarakat terkait dengan jenis, ukuran, dan fitur rumah yang diinginkan. Faktor-faktor seperti kebutuhan ruang terbuka, fasilitas umum, dan aksesibilitas juga dianalisis untuk menciptakan lingkungan yang nyaman.

1.6.2.3 Penyusunan Rencana Tata Ruang dan Perizinan (RTRW)

Rencana tata ruang mencakup perencanaan detail terkait penggunaan 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 baik. Proses ini juga mencakup penyusunan dokumen perizinan, termasuk ijin membangun dan ijin lingkungan, untuk memastikan bahwa setiap langkah konstruksi sesuai dengan persyaratan hukum setempat.

1.6.2.4 Pengembangan Konsep Pembangunan

Perencanaan proyek perumahan memastikan terwujudnya lingkungan hunian yang estetik dan fungsional. Menciptakan desain rumah dan infrastruktur yang memenuhi kebutuhan penghuni serta mengakomodasi perkembangan. Proses ini melibatkan kerja sama antara arsitek dan perencana proyek untuk menyusun rencana yang mencakup tata letak bangunan, penggunaan ruang terbuka, dan estetika keseluruhan proyek. Pemilihan bahan bangunan yang berkelanjutan.

1.6.2.5 Pembangunan Proyek Perumahan

Proses ini melibatkan serangkaian kegiatan, mulai dari pembersihan dan penataan lahan sesuai rencana tata ruang. Kemudian, konstruksi struktur bangunan dimulai, melibatkan pemasangan pondasi, dinding, dan atap. Dalam pembangunan perumahan tidak hanya berfokus pada unit rumah tetapi juga fokus pada semua lingkup perumahan yang mencakup tersedianya utilitas umum contohnya Ruang Terbu

1.6.3 Perencanaan Finansial Proyek

1.6.3.1 Perencanaan Anggaran Pembangunan Perumahan

Perencanaan Anggaran yang dilakukan yaitu, mengestimasi biaya suatu unit rumah dan biaya Pembangunan perumahan. Perencanaan ini bertujuan untuk Pengendalian biaya seperti, memastikan bahwa biaya keluar sesuai dengan anggaran yang direncanakan dan dapat mengidentifikasi atau mengantisipasi potensi biaya tambahan.

1.6.3.2 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 mengidentifikasi potensi keuntungan, mengelola risiko, dan mengoptimalkan penggunaan sumber daya serta memastikan bahwa proyek dapat berjalan dengan lancar dan menguntungkan.

1.6.3.3 (KPR) Perhitungan Kredit Pemilikan Rumah

Perhitungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diperlukan mengetahui kemampuan finansial konsumen dalam memenuhi kewajiban pembayaran

KPR, sehingga mereka dapat memastikan bahwa cicilan bulanan sesuai dengan pendapatan dan pengeluaran mereka. Selain itu, perhitungan ini juga menyediakan dasar untuk memilih skema pinjaman yang paling sesuai dengan situasi keuangan konsumen sehingga konsumen dapat mengambil keputusan yang paling bijak dan menguntungkan dalam pembelian rumah.

1.7 Jangka Waktu Pelaksanaan

Pekerjaan perencanaan pembangunan rumah ini akan dilaksanakan dengan waktu 150 (seratus lima puluh) dari jadwal perencanaan.

