

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Malang, berada di Jawa Timur, Indonesia, dikenal sebagai salah satu kota dengan keindahan alam dan iklim yang sejuknya, yang membuatnya menjadi tempat yang ideal untuk tinggal. Pertumbuhan ekonomi yang pesat di Kota Malang telah membawa dampak positif terhadap berbagai sektor, termasuk sektor perumahan. Seiring dengan peningkatan populasi dan urbanisasi, permintaan akan perumahan yang berkualitas dan ramah lingkungan di Kota Malang semakin meningkat. Masyarakat modern kini semakin peduli akan pentingnya menjaga kelestarian lingkungan dan mencari hunian yang mendukung prinsip keberlanjutan.

Kota Malang mengalami pertumbuhan ekonomi yang signifikan. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Malang mencapai Rp 54,7 triliun pada tahun 2020, meningkat dari Rp 51,9 triliun pada tahun 2019, menunjukkan perkembangan ekonomi yang positif (sumber: Badan Pusat Statistik Kota Malang). Pertumbuhan ekonomi yang positif ini menunjukkan bahwa Kota Malang memiliki potensi besar untuk pengembangan properti.

Populasi Kota Malang juga terus meningkat dengan laju pertumbuhan sekitar 1,2% per tahun, mencapai sekitar 880.000 jiwa pada tahun 2020 (sumber: Badan Pusat Statistik Kota Malang). Pertumbuhan populasi ini mencerminkan meningkatnya kebutuhan akan perumahan di kota tersebut. Dengan jumlah penduduk yang terus bertambah, permintaan akan perumahan di Kota Malang diharapkan akan terus meningkat.

Green Vista Park adalah sebuah proyek perumahan yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan ini. Mengusung konsep ecovillage, Green Vista Park bertujuan untuk menyediakan hunian yang nyaman sekaligus ramah lingkungan. Konsep ecovillage menggabungkan pengelolaan air yang efisien, serta penciptaan komunitas yang berfokus pada kesejahteraan sosial dan lingkungan. Dengan demikian, Green Vista Park tidak hanya menawarkan hunian yang berkualitas tetapi juga mendukung gaya hidup yang berkelanjutan.

Survei yang dilakukan oleh Nielsen pada tahun 2021 menunjukkan bahwa 73% masyarakat urban di Indonesia mulai mempertimbangkan aspek lingkungan dalam memilih produk dan layanan, termasuk perumahan (sumber: Nielsen Indonesia). Ini menunjukkan bahwa masyarakat semakin menyadari pentingnya memilih hunian yang ramah lingkungan. Dengan meningkatnya kesadaran ini, Green Vista Park memiliki peluang besar untuk menarik calon penghuni yang peduli terhadap lingkungan.

Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan berbagai regulasi dan insentif untuk mendukung pembangunan ramah lingkungan. Misalnya, Perpres No. 61, 2011 tentang Rencana Aksi Nasional Penurunan Emisi Gas Rumah Kaca memberikan kerangka kerja bagi pembangunan yang berkelanjutan (sumber: Sekretariat Kabinet Republik Indonesia). Dukungan dari pemerintah ini memberikan landasan yang kuat bagi pengembangan Green Vista Park sebagai proyek perumahan yang ramah lingkungan.

Green Vista Park memiliki beberapa kekuatan yang dapat menjadi daya tarik utama bagi calon penghuni dan investor. Lokasinya yang strategis di Kota Malang menawarkan lingkungan yang nyaman dengan iklim sejuk yang mendukung gaya hidup sehat. Selain itu, konsep ecovillage yang diterapkan semakin diminati oleh masyarakat modern yang peduli terhadap lingkungan. Fasilitas lengkap yang disediakan, seperti taman hijau, area bermain anak, dan pusat komunitas, mendukung kehidupan sosial dan menciptakan lingkungan yang harmonis.

Sistem keamanan 24 jam dan manajemen risiko bencana alam yang baik juga menambah nilai positif bagi kawasan ini. Keamanan yang terjamin, manajemen risiko yang baik, rasa aman serta nyaman bagi para penghuni. Dengan keunggulan-keunggulan ini, Green Vista Park memiliki potensi besar menjadi alternatif bagi mereka yang mencari tempat tinggal berkualitas serta ramah lingkungan di Kota Malang.

Namun, proyek ini juga memiliki beberapa kelemahan yang perlu diatasi. Biaya pembangunan yang tinggi untuk mencapai standar ecovillage memerlukan investasi awal yang besar. Penerapan teknologi ramah lingkungan dan

pembangunan infrastruktur yang mendukung keberlanjutan membutuhkan biaya investasi yang tidak sedikit. Dengan demikian, dukungan dari berbagai pihak, termasuk investor dan pemerintah, sangat diperlukan untuk merealisasikan proyek ini.

Selain itu, kesadaran masyarakat mengenai manfaat dari konsep ecovillage masih perlu ditingkatkan agar mereka lebih memahami pentingnya hunian yang berkelanjutan. Edukasi dan kampanye mengenai pentingnya menjaga kelestarian lingkungan dan manfaat dari hunian berkonsep ecovillage perlu dilakukan secara intensif. Dengan meningkatkan kesadaran masyarakat, diharapkan minat terhadap Green Vista Park akan semakin meningkat.

Meskipun demikian, terdapat banyak peluang yang dapat dimanfaatkan oleh Green Vista Park. Tren global menunjukkan peningkatan kesadaran terhadap isu lingkungan dan keberlanjutan, yang dapat mendukung permintaan akan perumahan dengan konsep ecovillage. Masyarakat semakin peduli terhadap lingkungan dan mencari hunian yang dapat mendukung gaya hidup lebih hijau dan berkelanjutan. Hal ini memberikan peluang besar bagi Green Vista Park untuk menarik calon penghuni yang peduli terhadap lingkungan.

Dukungan dari pemerintah dalam bentuk insentif untuk pembangunan ramah lingkungan juga merupakan peluang yang besar. Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan berbagai regulasi dan insentif untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Misalnya, Perpres No. 61, 2011 mengatur Rencana Aksi Nasional Penurunan Emisi Gas Rumah Kaca membagikan kerangka kerja bagi pembangunan yang ramah lingkungan. Dengan adanya dukungan ini, Green Vista Park dapat memanfaatkan insentif yang diberikan untuk mengurangi biaya pembangunan dan meningkatkan daya tariknya.

Pertumbuhan pasar properti di Kota Malang yang pesat menunjukkan adanya potensi besar untuk hunian berkualitas. Dengan pertumbuhan ekonomi yang positif dan peningkatan populasi, permintaan akan perumahan di Kota Malang terus meningkat. Hal ini memberikan peluang besar bagi Green Vista Park untuk menjadi tujuan utama bagi mereka yang menginginkan tempat tinggal berkualitas dan ramah lingkungan di Kota Malang.

Ancaman yang perlu diwaspadai antara lain adalah persaingan dengan proyek perumahan lain yang menawarkan konsep serupa. Saat ini, semakin banyak pengembang yang menawarkan perumahan dengan konsep ramah lingkungan, sehingga persaingan di pasar semakin ketat. Untuk mengatasi hal ini, Green Vista Park perlu menawarkan nilai tambah yang unik dan berbeda dari proyek perumahan lainnya.

Potensi perubahan kebijakan pemerintah yang tidak mendukung juga bisa menjadi hambatan. Perubahan kebijakan yang tidak mendukung pembangunan ramah lingkungan dapat mempengaruhi proyek ini. Oleh karena itu, penting untuk terus memantau perkembangan kebijakan pemerintah dan beradaptasi dengan perubahan yang terjadi.

Selain itu, ketidakpastian kondisi ekonomi dapat mempengaruhi daya beli masyarakat, sehingga berpotensi menurunkan permintaan. Kondisi ekonomi yang tidak stabil ekonomi dapat memengaruhi daya beli masyarakat serta permintaan terhadap perumahan. Untuk mengatasi hal ini, Green Vista Park perlu mengembangkan strategi pemasaran yang efektif dan menawarkan solusi pembiayaan yang menarik bagi calon pembeli.

Dengan latar belakang yang kuat, analisis SWOT yang komprehensif, dan data-data pendukung yang relevan, kami yakin bahwa Green Vista Park akan menjadi kawasan perumahan yang tidak hanya memenuhi kebutuhan hunian, tetapi juga berkontribusi pada keberlanjutan lingkungan dan kesejahteraan masyarakat. Kami mengundang para investor untuk bergabung dalam proyek ini dan bersama-sama mencapai masa depan yang lebih hijau dan berkelanjutan. Dukungan dari para investor sangat penting untuk merealisasikan proyek ini dan menciptakan komunitas yang peduli terhadap lingkungan di Kota Malang.

1.1. Maksud dan Tujuan

Perencanaan kawasan perumahan Green Vista Park ini memiliki maksud dan tujuan seperti berikut.

1. Merencanakan kawasan perumahan yang aman, nyaman dan layak.
2. Merencanakan kawasan perumahan sesuai pasar yang akan dituju.

3. Merencanakan Perencanaan Sistem Saluran Drainase yang sesuai dengan standar yang berlaku.
4. Merencanakan Manajemen Proyek yang berkaitan keuangan perumahan dan pembiayaan (RAB).
5. Merencanakan studi kelayakan untuk kawasan perumahan yang akan direncanakan.

1.2. Lokasi Pekerjaan

Perencanaan ini dilaksanakan di Jalan Dukuh Baran, Buring Kota Malang Provinsi Jawa Timur.

1.3. Sasaran

Green Vista Park menawarkan peluang investasi yang menjanjikan dengan fokus pada pengembalian investasi yang kompetitif melalui strategi pemasaran efektif dan penawaran harga menarik. Sebagai proyek perumahan ecovillage pertama di Kota Malang, Green Vista Park menonjol dengan inovasi penggunaan energi terbarukan dan pengelolaan air efisien, menciptakan nilai tambah di pasar properti. Selain keuntungan finansial, investasi ini juga berkontribusi pada keberlanjutan lingkungan dan sosial, didukung oleh regulasi pemerintah yang mendorong pembangunan ramah lingkungan. Pertumbuhan ekonomi Kota Malang yang signifikan, bersama dengan dukungan pemerintah, menjamin stabilitas dan pertumbuhan nilai investasi. Kami mengundang investor untuk berpartisipasi dalam proyek ini, yang menawarkan kombinasi menarik dari keuntungan finansial dan kontribusi positif bagi lingkungan dan masyarakat.

1.4. Standar Teknis

Standar perencanaan pembangunan kawasan perumahan ini mengacu pada PP (Peraturan Pemerintah) Republik Indonesia No. 12, 2021 mengenai perubahan atas PP (Peraturan Pemerintah) No.14, 2016 mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kompleks Permukiman. Selain itu, juga merujuk pada Permen PUPR No.12, 2020 mengenai Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU Cipta Kerja terkait standar teknis, tata ruang, ekologis, dan administrative.

Juga merujuk pada Permen PUPR No.12/PRT/M/2014 mengenai Penyelenggaraan Sistem Drainase Perkotaan, Permen PU dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 2, 2021 mengenai Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

1.5. Ruang Lingkup Pekerjaan

Ruang Lingkup yang akan dilakukan dalam perencanaan kawasan perumahan Green Vista Park meliputi :

1. Pengumpulan data.
2. Analisa perhitungan RAB (Rencana Anggaran Biaya).
3. Perencanaan drainase.
4. Menganalisa studi kelayakan.

1.6. Jangka Waktu Perencanaan

Waktu yang dibutuhkan untuk merencanakan pekerjaan ini adalah 140 (seratus empat puluh) hari kalender.

1.7. Sistem Penyusunan Proposal

Untuk mempermudah pembahasan dan memberikan penjelasan yang lebih detail dan terstruktur, tugas ini dibagi menjadi enam bab yang masing-masing terdiri dari beberapa subbab.

Sistematika penulisan dalam menyusun Capstone Design Project ini adalah sebagai berikut :

Bab 1 Pendahuluan - Bab ini memberikan gambaran umum tentang latar belakang, maksud dan tujuan, lokasi pekerjaan, cakupan pekerjaan, uraian kegiatan utama dan sistematika susunan laporan pendahuluan.

Bab 2 Gambaran Umum Lokasi Studi - Bab ini menyajikan lokasi pekerjaan, kondisitopografi, kondisi geologi dan mekanika tanah, hidroklimatologi dan kondisi sosial ekonomi pertanian dan kondisi fisik lokasi pembangunan.

Bab 3 Metodologi - 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 memuat rincian kegiatan penanganan pekerjaan, tahapan pelaksanaan pekerjaan, serta struktur dan organisasi pelaksanaan pekerjaan.

Bab 5 Analisis Desain - dapat disesuaikan dengan lingkup dan *Term of Reference* (TOR) pekerjaan perencanaan pembangunan yang diterima.

Bab 6 Jadwal Penugasan - Bab ini berisi tentang konsep penugasan dan durasi kegiatan pelaksanaan.

