

BAB IV

PROGRAM KERJA

4.1 Program Kerja

4.1.1 Konsep Perencanaan Perumahan

Dalam program kerja ini awal Langkah yang dilakukan terhadap proyek yang direncanakan, yaitu melakukan pembelian lahan yang telah dikonfirmasi bersama tim, yang dimana telah sesuai dengan berbagai aspek pendukung ataupun risk analisis bahwa lahan yang berlokasi di Jl. Raya ki ageng Gribig Kota Malang lebih tepatnya didalam Kawasan PT Bulan Terang Utama, dengan luas lahan 2 hektar dan adanya investasi yang bergabung seperti bank. Kawasan yang direncanakan memiliki 2 jenis type rumah yaitu type 45, 135, dan 1 type ruko. Pertama melakukan pembebasan lahan secara menyeluruh serta pembersihan lahan, lalu setelah itu pembangunan jalan yang dimana telah adanya layout namun tidak dibangun secara menyeluruh karena akan bersamaan adanya pembangunan unit, pembangunan dilakukan sebesar 30 % dari tahapan yang telah direncanakan. Lalu selanjutnya akan dibangun secara bertahap dengan seiringnya penjualan. Namun jalan serta drainase akan diselesaikan setelah tahapan 30 % pembangunan selesai.

4.1.2 Perencanaan Teknis

Dalam perencanaan Pembangunan perumahan di Kawasan New City, perencanaan teknis memiliki peran yang penting yaitu, pembuatan site plan, perencanaan denah rumah dan ruko, dan pembuatan gambar kerja Detail Engineering Design (DED).

4.1.3 Perencanaan Finansial

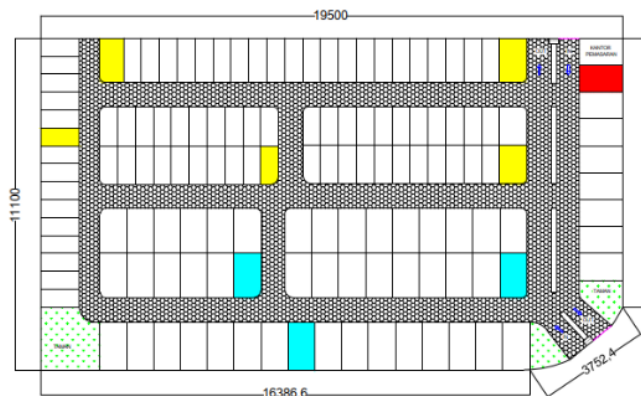
Dalam perencanaan Pembangunan perumahan di Kawasan New City, perencanaan finansial ini juga memiliki peran yang penting yaitu untuk perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB), perhitungan modal awal, perhitungan harga jual rumah, dan perhitungan pengeluaran dan pendapatan dari perumahan.

4.2 Hasil Capaian Kinerja

4.2.1. Konsep Perencanaan Perumahan

Perencanaan perumahan untuk pengembangan Kawasan di Bulan Terang Utama telah mencapai beberapa aspek penting yang menunjukkan kemajuan signifikan dalam proyek ini. Pertama, kami sebagai tim perencanaan telah menyelesaikan desain layout (siteplan) yang komprehensif. Desain ini mencakup pembagian zona yang jelas untuk lahan yang berada di dalam kawasan PT Bulan Terang Utama, yang mana menyesuaikan kondisi sekitar lingkungan kawasan baru sehingga untuk penetapan tipe hunian, fasilitas umum, serta ruang terbuka hijau di sesuaikan dengan kondisi diluar area kawasan baru. Siteplan ini dirancang dengan mempertimbangkan sirkulasi kendaraan, dan penataan tipe unit agar terbentuknya kawasan yang indah, serta memiliki nilai pandang yang menarik ketika awal memasuki kawasannya.

Selain itu, tim telah mempunyai konsep pengembangan kawasan yang mengarah pada prinsip bangunan minimalis. Bangunan minimalis merupakan pendekatan desain arsitektur yang mengutamakan kesederhanaan, kejelasan bentuk, dan penggunaan elemen-elemen yang penting secara fungsional



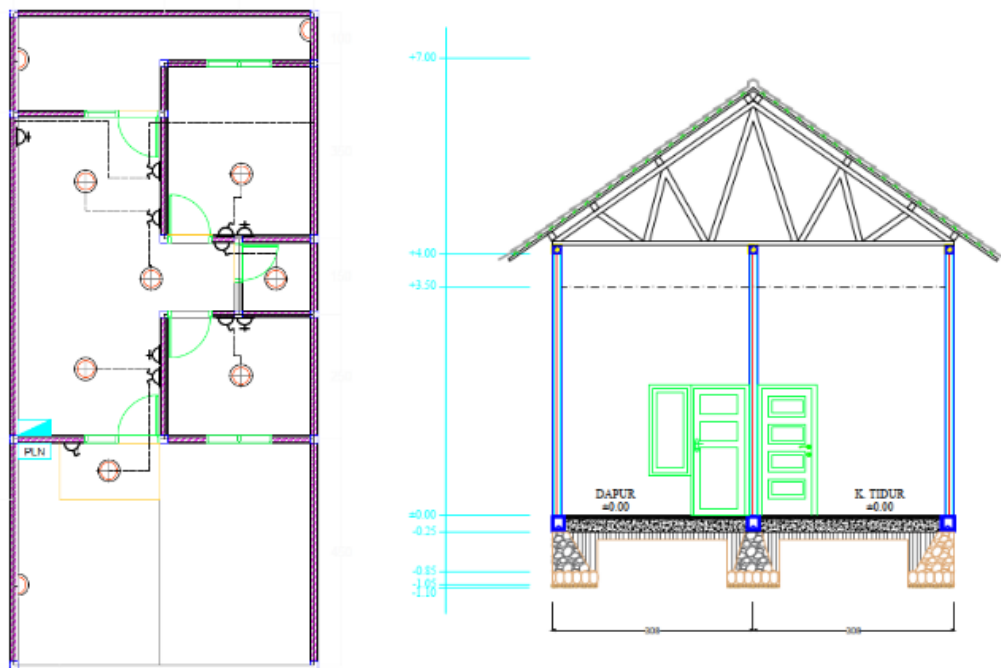
Gambar 4. 1 Site Plan

Selanjutnya, tim juga telah merencanakan desain setiap tipe hunian yang inovatif untuk setiap jenisnya, seperti jenis tipe 45/78, tipe 135/135, dan tipe 243/130.5 sebagai ruko, yang mana mengarah pada jenis fasad rumah modern. Desain fasad kontemporer sendiri mempunyai persamaan mendasar dengan fasad hunian minimalis dan modern, namun tentunya juga terdapat perbedaan. Jika fasad hunian modern menekankan garis-garis tegas, maka fasad hunian kontemporer menekankan desain dan bentuk yang kreatif dan beragam. Gaya kontemporer juga merupakan gaya yang selalu berubah seiring perkembangan zaman, dan juga

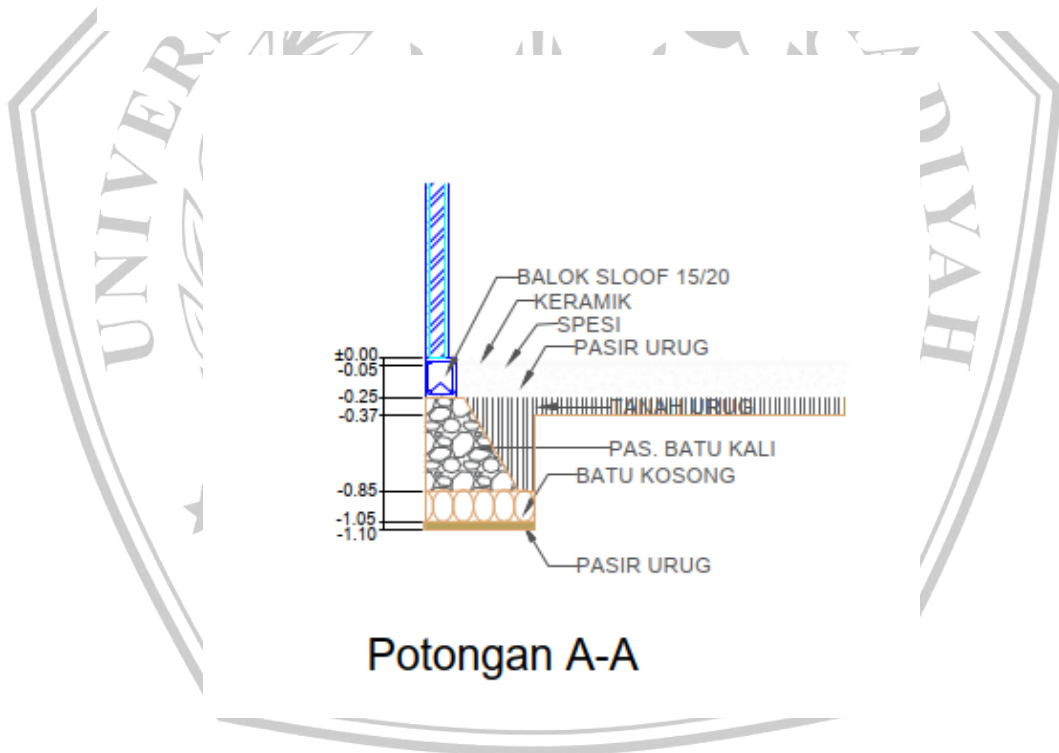
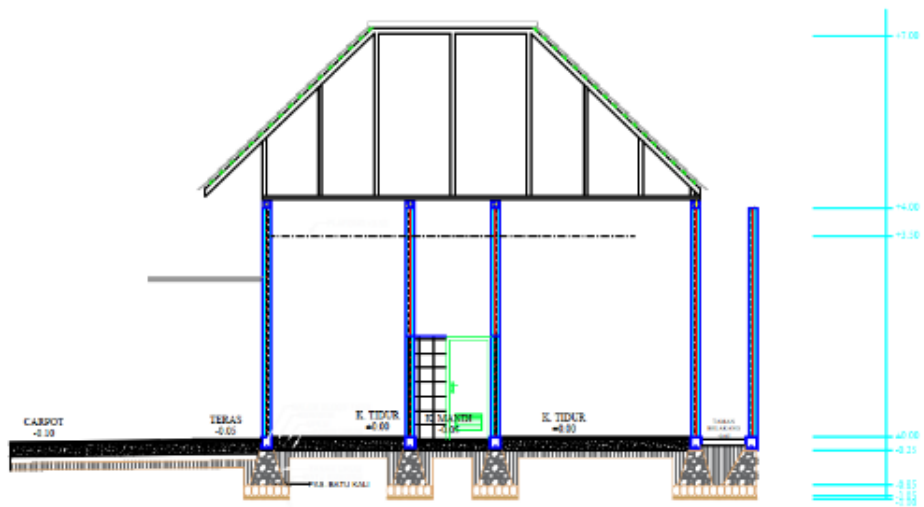
dikenal dengan desainnya yang fungsional dan praktis, menampilkan berbagai bentuk geometris dengan menggunakan warna-warni netral yang bersih.

4.2.2. Perencanaan Teknis

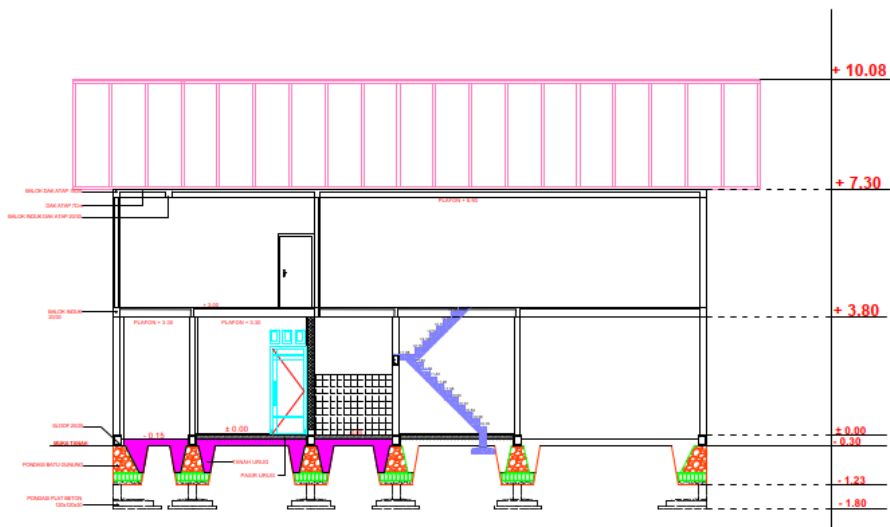
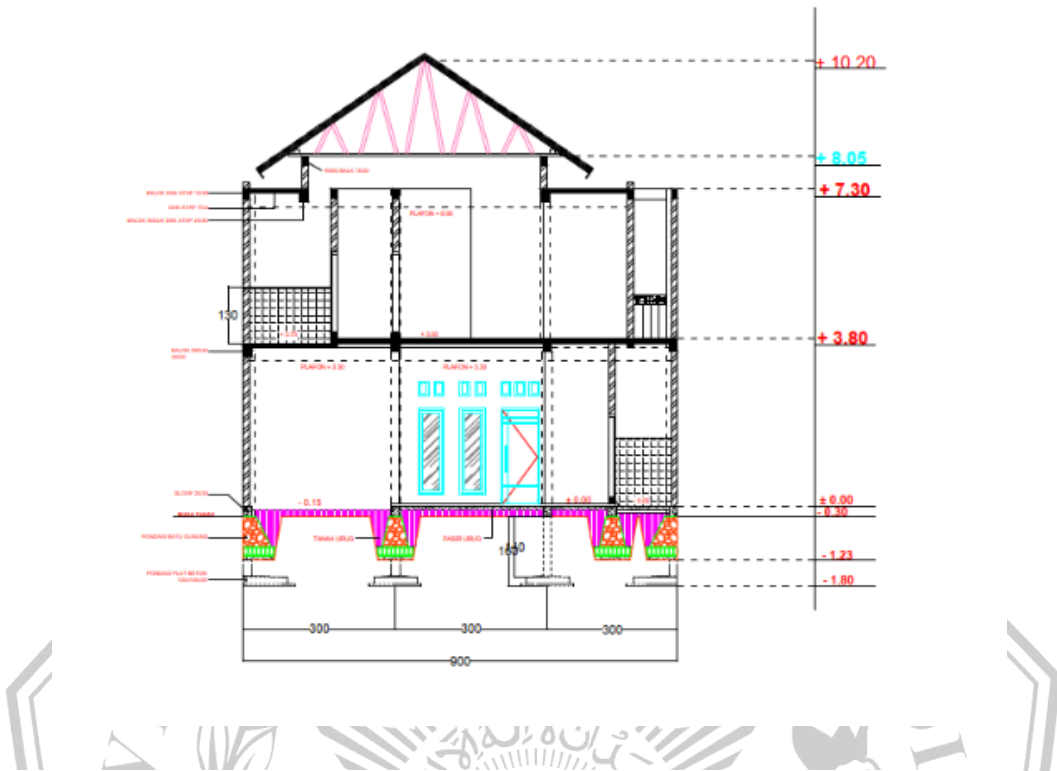
Perencanaan teknis untuk pengembangan Kawasan perumahan di Kawasan New City telah mencapai beberapa capaian yang menandakan kemajuan yang signifikan dalam proyek ini. Tim perencana teknis telah menyelesaikan gambar Detail Engineering Design (DED) sampai dengan Mechanical, electrical, and Plumbing (MEP). Gambar DED mencakup semua detail teknis dari bangunan, termasuk denah, potongan, tampak, dan detail-detail konstruksi lainnya yang diperlukan. Gambar MEP mencakup semua system mekanikal, elektrikal, dan pemipaan yang diperlukan untuk memastikan rumah dan fasilitas umum di Kawasan berfungsi dengan baik. Serta perencana teknis telah menyelesaikan 3D perencanaan perumahan.



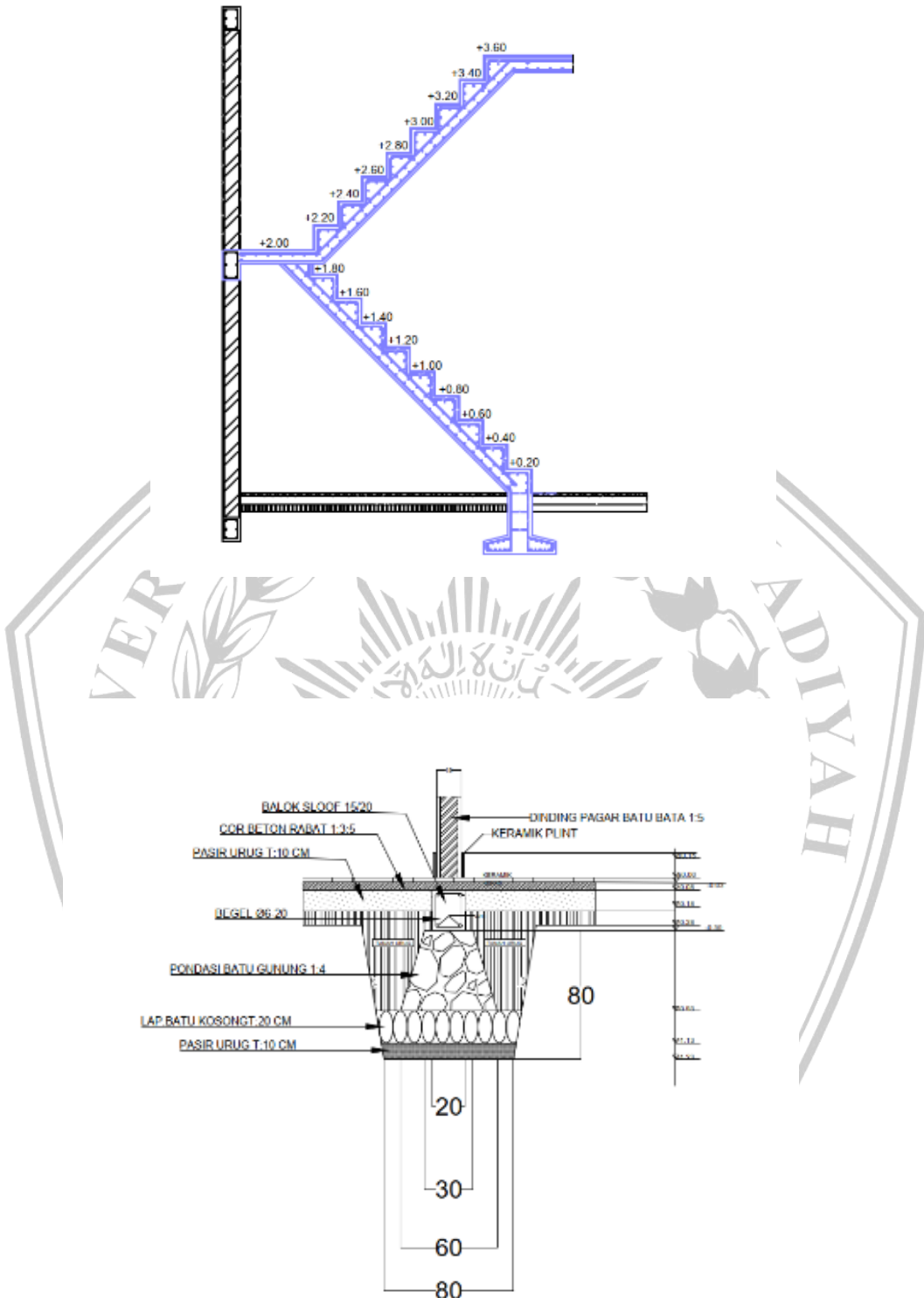
Gambar 4. 2 Contoh Hasil Gambar Perencanaan Rumah Type 45/78



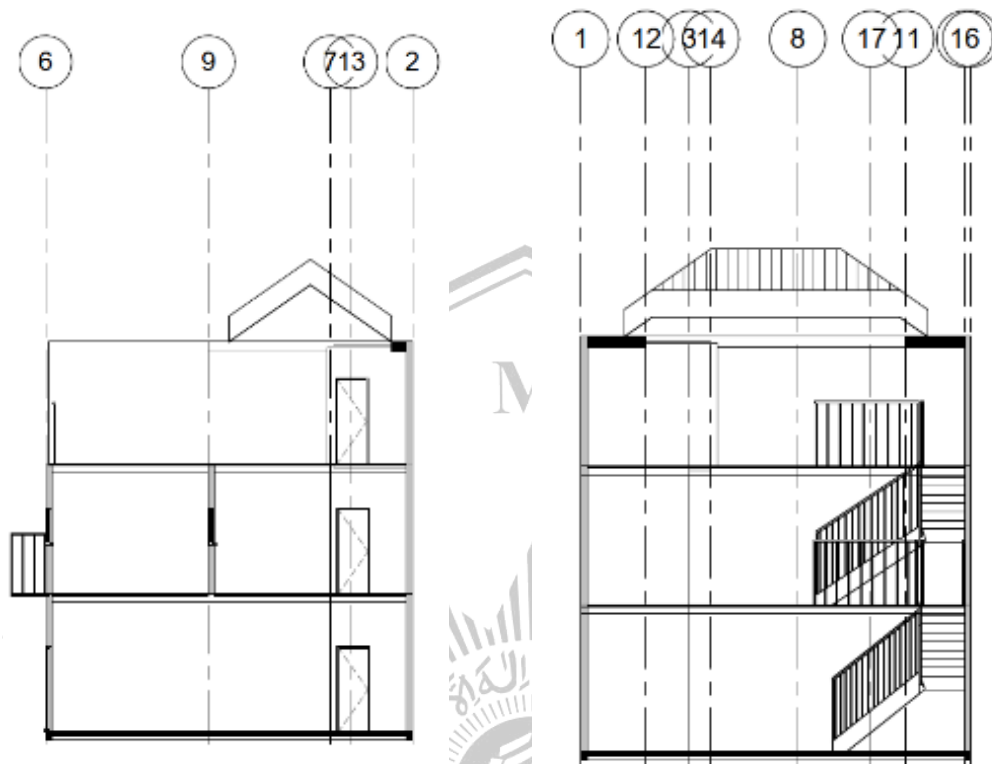
Gambar 4. 3 Contoh Hasil Gambar Perencanaan Rumah Type 45/78



Gambar 4. 4 Contoh Hasil Gambar Perencanaan Rumah Type 135/135



Gambar 4. 5 Contoh Hasil Gambar Perencanaan Rumah Type 135/135



Gambar 4. 6 Contoh Hasil Gambar Perencanaan Ruko

Perencanaan teknis ini memastikan bahwa semua aspek proyek dipertimbangkan dengan baik, memungkinkan pengembang untuk membuat Keputusan yang informasional mengenai anggaran dan jadwal proyek. Dengan selesainya gambar DED dan MEP serta 3D, proyek ini siap untuk melangkah ke tahap berikutnya, yaitu pelaksanaan konstruksi.

4.2.3. Perencanaan Finansial

Dalam perencanaan finansial untuk pengembangan Kawasan perumahan di Kawasan New City, tim perencana telah melakukan Analisa kelayakan investasi yang mendalam. Analisa ini dilakukan dengan menggunakan berbagai asumsi yang telah ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini dan proyeksi masa depan. Pertama, tim perencana telah melakukan perhitungan RAB rumah untuk menentukan harga bangun per unit. Dengan memahami dinamika pasar, tim dapat menentukan harga jual yang kompetitif namun tetap menguntungkan. Selain itu,

tim juga mempertimbangkan factor-factor seperti Lokasi, fasilitas yang disediakan, dan desain rumah yang menarik untuk meningkatkan nilai jual.

Analisa kelayakan investasi ini tidak hanya terbatas pada estimasi harga jual dan permintaan konsumen. Tim perencana juga memperhitungkan berbagai factor lain yang mempengaruhi keberhasilan proyek, seperti biaya konstruksi, biaya operasional, dan potensi risiko. Dengan mempertimbangkan semua factor ini, tim dapat menghasilkan proyeksi finansial yang realistis dan komprehensif. Analisa ini mencakup proyeksi arus kas, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Probability Index (PI)*, dan *Payback Period (PP)*.

Proyeksi ini dilakukan agar tim perencana dapat mengetahui potensi terbaik dalam pengembangan Kawasan perumahan. Dengan Analisa kelayakan investasi yang mendalam, tim dapat membuat Keputusan yang informasional dan strategis, mengidentifikasi peluang dan tantangan, serta mengembangkan rencana yang optimal untuk mencapai kesuksesan proyek. Analisa ini juga memberikan Gambaran kepada investor tentang potensi keuntungan dan risiko yang terlibat, sehingga mereka dapat membuat keputusan investasi yang tepat.

Secara keseluruhan, perencanaan finansial yang dilakukan oleh tim perencana menunjukkan komitmen untuk memastikan bahwa pengembangan Kawasan perumahan di Kawasan New City tidak hanya layak secara teknis, tetapi juga menguntungkan secara finansial. Dengan proyeksi yang akurat dan analisis yang mendalam, tim dapat memaksimalkan potensi proyek ini dan memberikan hasil yang memuaskan bagi semua pemangku kepentingan.

4.3 Permasalahan dan Upaya Pemecahan Masalah

Dalam hal melakukan pengembangan di daerah Kawasan New City ini, tim perencana kami menghadapi dan mengangkat isu penting terkait tren pengembangan kawasan perumahan saat ini. Isu utama yang diidentifikasi adalah bahwa banyak pengembangan perumahan hanya berfokus pada pemenuhan kebutuhan tempat tinggal tanpa mempertimbangkan masalah lingkungan yang esensial untuk memberikan kenyamanan dan kualitas hidup yang lebih baik bagi para penghuni yang akan menempati perumahan ini.

Permasalahan pertama, pengembangan perumahan konvensional sering kali mengejar kuantitas unit rumah yang dibangun untuk memenuhi permintaan pasar

yang tinggi, namun mengabaikan aspek lingkungan yang kritis. Akibatnya, banyak kawasan perumahan yang kekurangan ruang hijau, fasilitas umum yang memadai, dan sistem pengelolaan lingkungan yang baik. Pengabaian ini tidak hanya berdampak pada kualitas hidup penghuni, tetapi juga menimbulkan masalah lingkungan jangka panjang seperti banjir, polusi udara, dan hilangnya habitat alam. Tim perencana kami berkomitmen untuk mengatasi isu ini dengan pendekatan berkelanjutan dalam pengembangan kawasan perumahan. Pendekatan ini melibatkan beberapa langkah strategis untuk memastikan bahwa pengembangan perumahan tidak hanya memenuhi kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga menciptakan lingkungan yang nyaman, sehat, dan berkelanjutan.

1. Integrasi Ruang Hijau

Salah satu langkah utama adalah integrasi ruang hijau yang luas dalam desain layout kawasan perumahan. Tim perencana memastikan bahwa setiap zona hunian dilengkapi dengan taman, area bermain, dan ruang terbuka yang cukup. Ruang hijau ini tidak hanya berfungsi sebagai area rekreasi bagi penghuni, tetapi juga membantu meningkatkan kualitas udara, menyediakan tempat hidup bagi tanaman dan hewan, dan mengurangi efek panas kota.

2. Desain Fasad Yang Berkelanjutan

Desain fasad yang diterapkan pada setiap tipe rumah mempertimbangkan aspek keberlanjutan. Salah satu konsep yang diadopsi adalah desain green building, yang dikenal dengan kesederhanaan, fungsionalitas, dan estetika yang bersih. Desain ini mengoptimalkan ventilasi dan pencahayaan alami, sehingga mengurangi kebutuhan energi untuk pendinginan dan penerangan.

Dengan pendekatan yang berfokus pada keberlanjutan dan kenyamanan lingkungan, tim perencana di Kawasan New City berharap dapat menciptakan kawasan perumahan yang tidak hanya memenuhi kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga memberikan kualitas hidup yang tinggi bagi penghuninya. Pengembangan ini diharapkan menjadi model bagi proyek perumahan lainnya di masa depan, menunjukkan bahwa pembangunan yang berkelanjutan dan ramah lingkungan adalah kunci untuk menciptakan komunitas yang sehat dan bahagia.

Permasalahan kedua yang tim perencana angkat adalah tentang bagaimana pengaruh lokasi pengembangan kawasan perumahan ini terhadap nilai investasi

kedepannya. Dalam perencanaan finansial mengenai biaya investasi tim perencana mencoba untuk menganalisa kelayakan investasi pada proyek pengembangan kawasan perumahan ini. Hal ini dilakukan karena lokasi kawasan yang terletak tepat disamping jalan utama dan dekat dengan pusat perbelanjaan, dekat dengan alun alun Kota Malang, dekat dengan pusat kesehatan, dekat dengan moda transportasi umum (Stasiun Malang Kota Baru) dan dekat dengan pintu exit tol Malang-Pandaan menjadikan lokasi kawasan berpotensi memiliki harga rumah yang relative tinggi. Lokasi yang strategis tidak hanya meningkatkan nilai properti tetapi juga memberikan berbagai manfaat jangka panjang. Misalnya, kedekatan dengan transportasi umum seperti stasiun kereta api dan pintu exit tol meningkatkan mobilitas penghuni dan mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi. Hal ini dapat mengurangi polusi dan meningkatkan kualitas hidup di kawasan perumahan. Selain itu, akses yang mudah menuju ke pusat perbelanjaan dan pusat kesehatan memastikan bahwa penghuni dapat dengan mudah memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka, yang pada gilirannya meningkatkan daya tarik kawasan ini sebagai tempat tinggal yang nyaman dan praktis.

