

TUGAS AKHIR

STUDI PERENCANAAN PENGEMBANGAN LAHAN UNTUK PERUMAHAN BERSUBSIDI DI BANJARBARU

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam menempuh pendidikan sarjana S1 pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat

Dibuat :

M. Anzar Ansory

H1A114220

Pembimbing:

Ir. Retna Hapsari Kartadipura, M.T.
NIP. 19620831 199003 2 002



KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS TEKNIK

2018

TUGAS AKHIR

**STUDI PERENCANAAN PENGEMBANGAN LAHAN UNTUK
PERUMAHAN BERSUBSIDI DI BANJARBARU**

Dibuat:

M. ANZAR ANSORY

NIM. H1A114220

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
pada tanggal 10 Desember 2018

Susunan Tim Penguji

Ketua,

Candra Yuliana, S.T., M.T.
NIP. 19730304 199702 2 001

Sekretaris,

Husnul Khatimi, S.T., M.T.
NIP. 19810915 200501 1 001

Anggota1,

Ir. Retna Hapsari Kartadipura, M.T.
NIP. 19620831 199003 2 002

Anggota2,

Dr. Eng. Irfan Prasetya, S.T., M.T.
NIP. 19851026 200812 1 001

Skripsi ini telah diterima sebagai persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik
tanggal 2019

Ketua Program Studi,



Dr. Rusdiansyah, S.T., M.T.
NIP. 19740809 200003 1 001

SKRIPSI
STUDI PERENCANAAN PENGEMBANGAN LAHAN UNTUK
PERUMAHAN BERSUBSIDI DI BANJARBARU

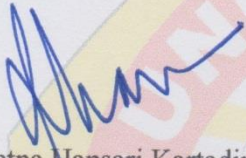
Dibuat:

M. Anzar Ansory
H1A114220

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada Senin tanggal 10 Desember 2018 dan dinyatakan Lulus.

Pembimbing Utama,

Susunan Dewan Penguji:


Ir. Retna Hapsari Kartadipura, M.T
NIP. 19620831 199003 2 002

1. Candra Yuliana, S.T., M.T
NIP. 19730304 199702 2 001

2. Husnul Khatimi, S.T., M.T
NIP. 19810915 200501 1 001

3. Dr. Eng. Irfan Prasetya, S.T., M.T
NIP. 19851026 200812 1 001

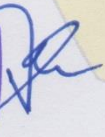
Ketua Program Studi Teknik Sipil,

Banjarbaru, 2019


Fakultas Teknik ULM

Wakil Dekan I




Dr. Rusdiansyah, S.T, M.T.
NIP. 19740809 200003 1 001




Chairin Irawan, ST, MT. PhD
NIP. 19750404 200003 1 002

**LEMBAR PENGESAHAN
PROPOSAL TUGAS AKHIR**

Judul:

**STUDI PERENCANAAN PENGEMBANGAN LAHAN UNTUK
PERUMAHAN BERSUBSIDI DI BANJARBARU**

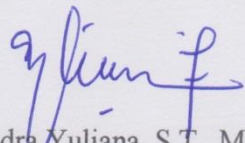
Dibuat:

**M. ANZAR ANSORY
H1A114220**

Telah Diperiksa Dan Dapat Diajukan Untuk Penulisan Tugas Akhir Selanjutnya
Di Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik
Universitas Lambung Mangkurat

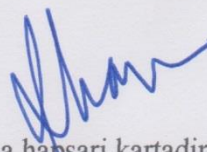
Disetujui:

Pembahas Utama



Candra Yuliana, S.T., M.T
NIP. 19730304 199702 2 001

Pembimbing



Ir. Retna Hapsari Kartadipura, M.T
NIP. 19620831 199003 2 002

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : M. Anzar Ansory
NIM : H1A114220
Fakultas : Teknik
Jurusan : Teknik Sipil
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Skripsi : Studi Perencanaan Pengembangan Lahan
Untuk Perumahan Bersubsidi Di Banjarbaru
Pembimbing : Ir. Retna Hapsari Kartadipura, M.T.

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Lambung Mangkurat.

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak dipaksakan.

Penulis,



M. Anzar Ansory

NIM. H1A114220

STUDI PERENCANAAN PENGEMBANGAN LAHAN UNTUK PERUMAHAN BERSUBSIDI DI BANJARBARU

M.Anzar Ansory

*Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Lambung Mangkurat
Jalan Jendral A.Yani Km. 36 Banjarbaru Kalimantan selatan 70714 Indonesia
Telp. (0511) 47738568 Fax. (0511) 4781730
E-mail: anzar.ansory@gmail.com*

ABSTRAK

Tantangan yang dihadapi pengembang perumahan adalah memformulasikan rumah yang akan dikembangkan sehingga memenuhi aspek pasar dan mengoptimalkan lahan yang tersedia serta dapat menghasilkan keuntungan yang maksimal sesuai peraturan pemerintah dan daerah tentang penataan ruang. Tujuan perencanaan ini adalah untuk mendapatkan formulasi komposisi jumlah rumah bersubsidi type 36 yang optimal pada sebuah lahan.

Pada perencanaan yang bertempat di Jl.Golf Landasan Ulin Banjarbaru ini di buat 3 alternatif site plan dalam satu lahan yang sama dari 3 alternatif site plan tersebut didapatkan jumlah kavling rumah yang berbeda sehingga mendapatkan hasil biaya pembangunan, pendapatan setiap site plan dan keuntungannya.

Dari hasil perhitungan pada alternatif site plan 1 didapat 89 kavling rumah, alternatif site plan 2 didapat 91 kavling rumah dan alternatif site plan 3 didapat 90 kavling rumah. Untuk biaya pembangunan setiap site plan didapatkan biaya terkecil di alternatif site plan 3 pada pendapatan apabila rumah terjual semua biaya terbesarnya adalah pada alternatif site plan 2 sedangkan untuk keuntungan terbesar adalah pada alternatif site plan 3 jadi di dapat dari hasil perbandingan dari beberapa alternatif site plan di dapatkan alternatif 3 lebih optimal karena harga biaya proyeknya lebih murah dan mendapatkan keuntungan sebesar Rp 6.192.086.000.

Kata Kunci: Perencanaan, Site Plan, Komposisi optimal

STUDY OF LAND DEVELOPMENT PLANNING FOR SUBSIDY HOUSES IN BANJARBARU

M.Anzar Ansory

*Civil Engineering Major, Faculty of Engineering, Lambung Mangkurat University
Jenderal A.Sreet KM 36 Banjarbaru South Kalimantan 70714 Indonesia
Telp. (0511) 47738568 Fax. (0511) 4781730
E-mail: anzar.ansory@gmail.com*

ABSTRACT

The challenge faced housing developers is formulating houses that will be developed to meet market aspects and optimize the available land can produce maximum profits according to government and regional regulations regarding spatial planning. The purpose of this plan is to obtain the composition formulation of the number of type 36 subsidized houses that are optimal on a land.

In the planning that located at Jl. Golf Landasan Ulin Banjarbaru this was made 3 alternative site plan in one and the same land of the 3 alternative site plans obtained. The number of houses obtained is different so that the get results of costs development, the income houses and profited.

From the results of calculations on alternative site plan 1 obtained 89 houses, alternative site plan 2 obtained 91 houses and alternative site plan 3 obtained 90 houses. on income if the house sold all the biggest costs are sold on the alternative site plan 2 while for the biggest advantage is the alternative site plan 3 so it can be obtained from the comparison of several alternative site plans get alternative 3 more optimally because the cost of the project costs is cheaper and gets a profit of 6.192.086.000 IDR.

Keywords: Planning, Site Plan, Optimal composition

KATA PEINGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul **“Studi Perencanaan Pengembangan Lahan Untuk Perumahan Bersubsidi Di Banjarbaru”**. Penyusunan tugas akhir ini merupakan syarat kelulusan mahasiswa Program Studi S-1 Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat.

Selama penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak-pihak terkait yang telah memberikan kontribusi baik berupa bantuan maupun dukungan. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua dan keluarga saya tercinta yang telah mengasuh, mendidik dan membesarkan serta telah banyak memberikan dukungan dan semangat dalam penulisan tugas akhir ini.
2. Ibu Ir. Retna Hapsari Kartadipura, M.T, selaku dosen pembimbing saya yang telah banyak memberikan ilmu, petunjuk, pengarahan, bimbingan, saran dan dorongan semangat dari awal hingga selesainya tugas akhir ini.
3. Bapak Dr. Rusdiansyah, MT, selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Lambung Mangkurat.
4. Para Dosen yang tergabung dalam Tim Penguji Tugas Akhir yang telah membantu memberikan masukan dan saran sehingga menyempurnakan tugas akhir ini.
5. Ka Dayah dan Ka Nova, selaku pihak administrasi Program Studi S-1 Teknik Sipil yang telah banyak membantu dalam pengurusan administrasi serta keperluan lainnya dalam penyusunan tugas akhir ini.
6. Rekan seperjuangan saya, Rahmad Saufi yang sering bersama untuk konsultasi Tugas Akhir di Banjarbaru maupun di Banjarmasin.
7. Semua teman-teman mahasiswa angkatan 2014 (Teh's 14) Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat, serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu baik selama perkuliahan maupun selama penyusunan tugas akhir ini.

Akhir kata, saya menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini banyak kesalahan dan kekurangan, diharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun agar tugas akhir ini lebih baik. Dan saya berharap tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Banjarbaru, 2019

Penulis

M.Anzar Ansory

H1A114220

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan penelitian	2
1.4 Batasan Masalah.....	2
1.5 Manfaat Penelitian	3
1.6 Lokasi Perencanaan	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1 Definisi Rumah	4
2.2 Arti Subsidi	6
2.3 Pengertian Perumahan dan Permukiman	7
2.4 Pengertian Optimalisasi	11
2.5 Lahan Sebagai Unsur Utama.....	11
2.5.1 Karakteristik lahan.....	13
2.5.2 Derajat Akseibilitas Lahan	13
2.5.3 Karakteristik Personal Pemilik Lahan	13
2.5.4 Karakteristik Investasi Perumahan	13
2.5.5 Inisiatif para Pembangun	14
2.6 Pengertian Pengembang perumahan.....	14

2.7	Pembiayaan Pembangunan Perumahan	17
2.8	Persyaratan Dasar perencanaan	20
2.8.1	Ketentuan Umum.....	20
2.8.2	Persyaratan lokasi	22
2.8.3	Pengaturan Daerah Perumahan	23
2.9	Pengertian Sarana, Prasarana dan Utilitas Umum Perumahan.....	25
2.9.1	Persyaratan Prasaran Lingkungan	26
2.9.2	Jalan	26
2.9.3	Panjang deretan kavling	28
2.9.4	Besaran dan Luas.....	29
2.10	Tuntutan Kesesuaian Peruntukan Lahan.....	31
2.10.1	Konsep Pembangunan Yang Berwawasan Lingkungan	31
2.10.2	Perbandingan Wilayah Terbangun	31
2.10.3	Sarana Terbuka Hijau	32
BAB III METODE PENELITIAN		34
3.1	Lokasi Perencanaan	34
3.2	Obyek Perencanaan	34
3.3	Pengumpulan Data.....	34
3.4	Tahap Penelitian.....	35
3.5	Langkah-Langkah Perencanaan dan Perhitungan	35
3.6	Mengolah Data	36
3.7	Hasil Analisis dan Pembahasan.....	36
3.8	Kesimpulan dan Saran	36
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		38
4.1	Hasil Pengukuran Lahan	38
4.2	Deskripsi Tipe Rumah Yang Dibangun.....	38
4.3	Analisis Data	40
4.4	Perencanaan Pembuatan Site Plan.....	45
4.4.1	Hasil Pembuatan Site plan	46
4.5	Perhitungan Biaya	52
4.6	Rencana Pendapatan Harga Jual Rumah	60
4.7	Hasil Perbandingan dan Keuntungan	62

BAB V PENUTUP	64
5.1 Kesimpulan	64
5.2 Saran	64
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Faktor Reduksi Kebutuhan Lahan	24
Tabel 4.1 Rencana Anggaran Biaya (RAB)	42
Tabel 4.2 Biaya Pemasangan PLN dan PDAM.....	44
Tabel 4.3 Sarana dan Prasarana	44
Tabel 4.4 Karakteristik Jalan Alternatif 1	48
Tabel 4.5 Karakteristik Jalan Alternatif 2	50
Tabel 4.6 Karakteristik Jalan Alternatif 3	52
Tabel 4.7 Rekapitulasi Perhitungan Biaya Alternatif Site Plan 1	58
Tabel 4.8 Rekapitulasi Perhitungan Biaya Alternatif Site Plan 2	58
Tabel 4.9 Rekapitulasi Perhitungan Biaya Alternatif Site Plan 3	59
Tabel 4.10 Hasil Harga Jual Rumah Alternatif Site Plan 1	61
Tabel 4.11 Hasil Harga Jual Rumah Alternatif Site Plan 2.....	61
Tabel 4.12 Hasil Harga Jual Rumah Alternatif Site Plan 3.....	62
Tabel 4.13 Total Hasil Harga Jual Rumah keseluruhan Setiap Site Plan	62
Tabel 4.14 Hasil Keuntungan.....	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Ukuran Panjang Jalan dan Leber Kapling.....	28
Gambar 3.1 Diagram Analisis Data.....	37
Gambar 4.1 Hasil Pengukuran Lahan Dilapangan	38
Gambar 4.2 Tampak Depan Rumah Tipe 36.....	39
Gambar 4.3 Denah Rumah Tipe 36	39
Gambar 4.4 Hasil Alternatif Site Plan 1	46
Gambar 4.5 Hasil Alternatif Site Plan 2	48
Gambar 4.6 Hasil Alternatif Site Plan 3	50

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran A Lembar Asistensi Tugas
- Lampiran B Gambar Lokasi
- Lampiran C Data RAB
- Lampiran D Gambar Rumah
- Lampiran E Gambar Rencana Site Plan