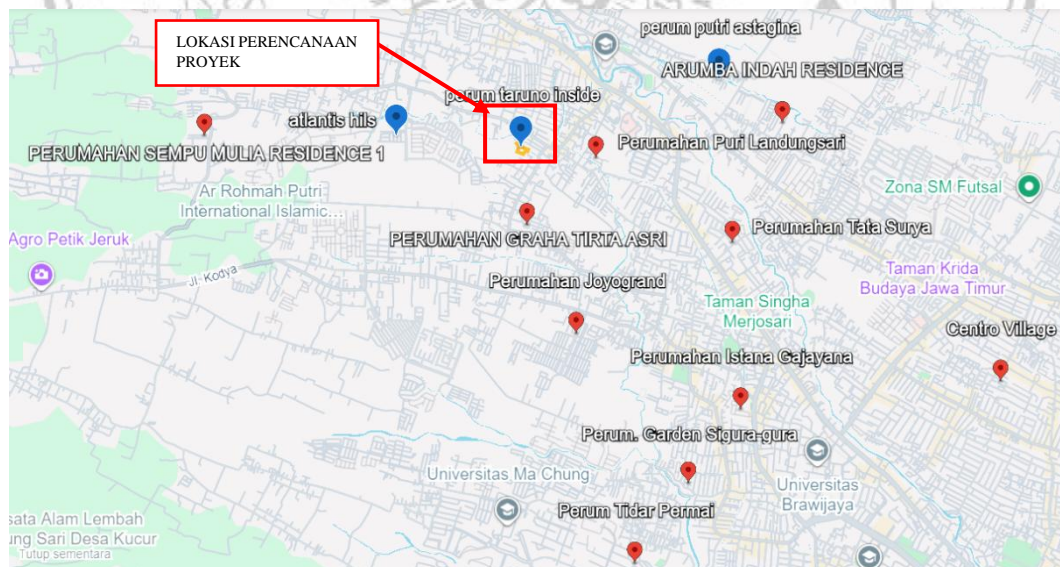


BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI

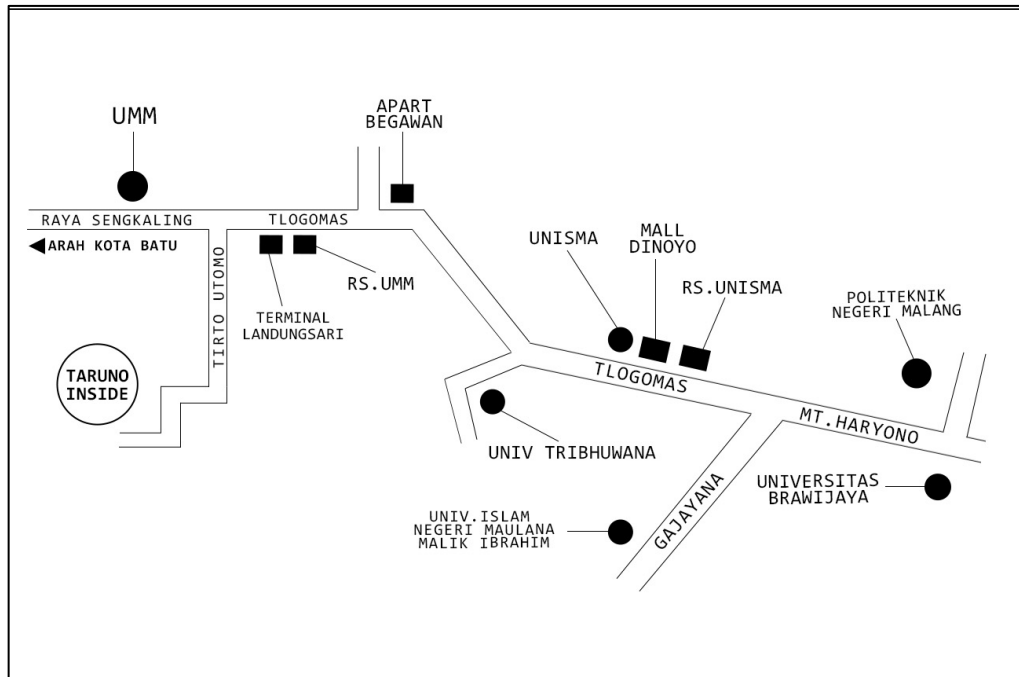
2.1 Letak Lahan dan Luas Wilayah

Letak lahan perumahan Taruno Inside berada di Jl Tirta Taruno, Desa Landungsari, Kec. Dau, Kab. Malang dengan total luas tanah 4508,31 m². Berdasarkan Gambar 2.2 lokasi perumahan ini dekat dengan Universitas Muhammadiyah Malang, Terminal, Mall Dinoyo serta didukung akses kesehatan seperti Rumah Sakit UMM dan Rumah Sakit Unisma sehingga memberikan kenyamanan dan kemudahan dalam aktivitas sehari-hari.

Berdasarkan gambar 2.1 meskipun lokasi perumahan Taruno Inside terletak pada lokasi yang strategis dan menawarkan beberapa keunggulan, lokasi ini berada dikawasan yang kompetitif dengan beberapa pengembang lainnya yang juga menarik beberapa calon pembeli salah satunya Atlantis Hill. Dengan persaingan yang ketat, taruno inside harus meningkatkan daya tariknya melalui inovasi desain yang menarik dan modern. Selain itu, perkembangan bisnis properti di wilayah tersebut semakin pesat, sehingga pembeli memiliki banyak pilihan dalam membeli rumah.



Gambar 2. 1 Lokasi & Kompetitor Sekitar Perumahan Taruno Inside



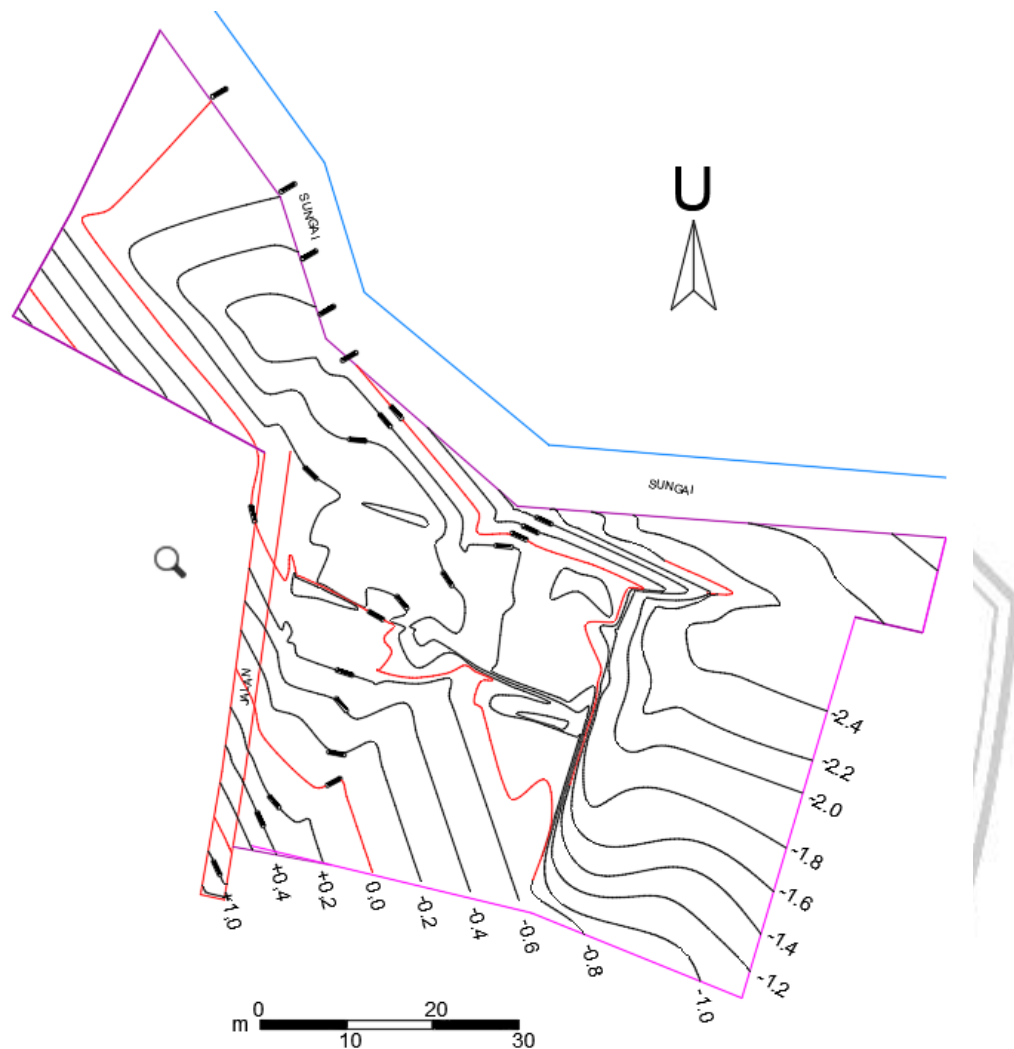
Gambar 2. 2Akses Sekitar Perumahan Taruno Inside

Berdasarkan gambar 2.3 lokasi Perumahan Taruno Inside lingkungan sekitar didominasi oleh kebun, rumah tinggal dan beberapa rumah kos, sehingga menciptakan suasana yang nyaman dan asri. Keberadaan kebun di sekitarnya memberikan udara yang lebih segar. Selain itu dengan adanya beberapa rumah kos pada sekitar lingkungan perumahan Taruno Inside menunjukkan bahwa kawasan ini diminati oleh masyarakat dan cocok untuk rumah kos.



Gambar 2. 3 Lokasi Proyek Perumahan Taruno Inside

2.2 Kondisi Topografi



Gambar 2. 4 Kontur Lokasi Perumahan

Lokasi perumahan yang kami rencanakan berada di Jl Tirto Taruno, Desa Landungsari, Kec. Dau, Kab. Malang dimana wilayah tersebut dekat dengan pusat pendidikan dan perdagangan. Berdasarkan gambar 2.4, kontur tanah memiliki elevasi yang berbeda namun cukup landai. Kontur tanah dari depan jalan menuju bagian belakang memiliki elevasi sedikit menurun dan membutuhkan beberapa timbunan (cut and fill) di beberapa area. Bagian timur dan selatan dari tanah ini berbatasan langsung ladang tomat utara dari tanah berbatasan dengan sungai.

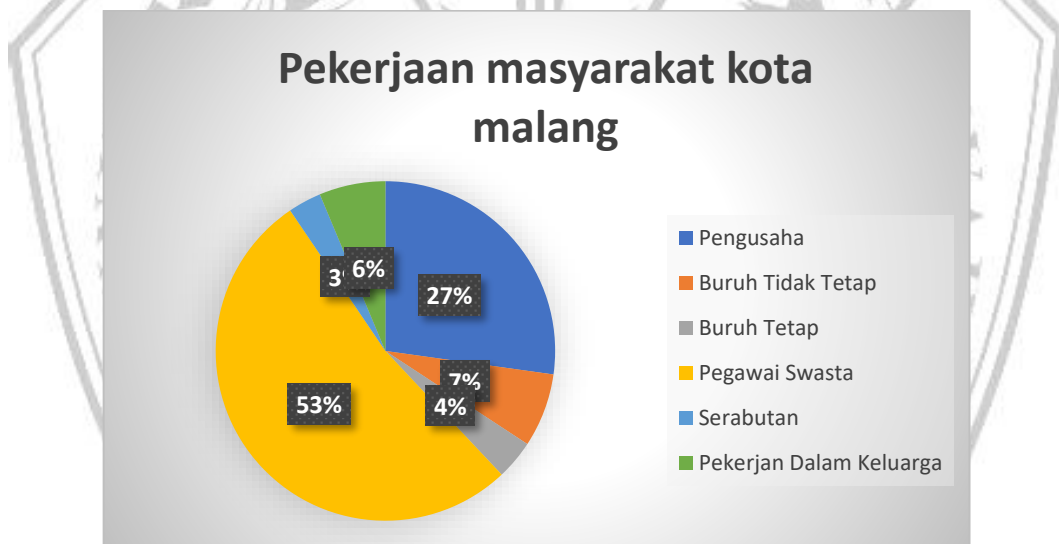
2.3 Kondisi demografi

Kondisi demografi masyarakat Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, pada bulan Desember 2024 adalah penduduk 82.220 jiwa, Jumlah laki-laki 41.990 jiwa, Jumlah perempuan 40.230 jiwa, Mayoritas penduduk bekerja di sektor pertanian dan perdagangan.

Table 2. 1 Mata Pencaharian Masyarakat Kota Malang

Status Pekerjaan Utama	Jumlah Penduduk Usia Kerja						%
	Laki-Laki		Perempuan		TOTAL		
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
Pengusaha	63022	67992	49514	50855	112536	118847	27%
Buruh Tidak Tetap	17422	20430	11038	10264	28460	30694	7%
Buruh Tetap	13126	10419	4625	5945	17751	16364	4%
Pegawai Swasta	140575	134998	93115	94423	233690	229421	53%
Serabutan	10119	11650	2544	2205	12663	13855	3%
Pekerjan Dalam Keluarga	5271	7687	18328	19874	23599	27561	6%
TOTAL	249535	253176	179164	183566	428699	436742	100%

Sumber : 12BPS.go.id update 18 Des 2024



Gambar 2. 5Presentasi pekerjaan masyarakat kota malang

Berdasarkan data diatas, target pemasaran kelas menengah dengan pekerjaan karyawan atau pegawai. Hal ini cenderung mencakup kelompok yang telah memasuki dunia kerja dan memiliki kemampuan finansial yang memadai.

Menurut detikjatim bahwa sebanyak 330 ribu mahasiswa dari luar malang. Sebanyak 10 ribu diantaranya merupakan mahasiswa Universitas Muhamadiyah Malang. Hal tersebut sangat cocok untuk target pasar bagi orang tua wali yang ingin investasi properti di Malang

Table 2. 2 Upah Minimum Kabupaten/Kota

Kab/Kota	Upah Minimum di Malang & Jawa Timur	
	2024	2025
UM Jatim	Rp 2,165,244	Rp 2,305,985
Kab. Malang	Rp 3,368,275	Rp 3,553,530
Kota Malang	Rp 3,309,144	Rp 3,507,693
Kota Batu	Rp 3,155,367	Rp 3,360,466

Sumber : 3BPS.go.id update 13 feb 2025

Perbedaan Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK) antara Kabupaten Malang, Kota Malang dan Batu di mana upah minimum Kabupaten Malang lebih besar, hal ini dapat disebabkan beberapa faktor. Selain itu, keputusan penetapan UMK dipengaruhi oleh usulan dari Dewan Pengupahan Kabupaten yang mempertimbangkan biaya hidup, inflasi, dan kondisi ekonomi setempat.

Table 2. 3 Data Harga Rukos

Nama rukost	Spesifikasi	Harga	Alamat	sumber
Graha agung	kost premium 13 kamar (3 lantai) - 13KT 13KM - LB/LT 203/70 kost premium 13 kamar (3 lantai) - 14KT 14KM - LB/LT 203/77	2,3 M	Jl. Chili, joyogrand blok ff	website
Rumah Kos Golden Victory	Rukost 8 Kamar + Toilet dalam Luas Lahan 78 m2 Luas Area Bangunan 103 m2	1,7M	Jl. Tirta Rahayu, Tlogomas, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur	website
App good luck property	Rumah Kos 2 Lantai - Luas Area tanah 105m - Luas Area bangunan 172m - Kamar tidur 9	1,2 M	-Depan kampus UMM 3 -sebelah	olx
Azzahra town house	Type 310/240 18KM 18KT	1,8 M	Jl akordion tunggulwuung kota malang jawa timur	website
Myra residence	Type 278/283 16KT 16KM	1,7 M	Jl vinolia I jatimulyo kec.lowokwaru kota malang jawa timur	website
SALVIA	Type 164 14KT 14KM	1,6 M	Jl. Joyo Utomo V Blk. E, Merjosari, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65144	website