

BAB II

GAMBARAN UMUM LOKASI STUDI

2.1 Letak dan Luas Wilayah



Gambar 2.1 Peta Kecamatan Kraton, Kabupaten Malang

Kecamatan Kraton berada dalam wilayah administratif Kabupaten Pasuruan. Kecamatan Kraton ini merupakan wilayah yang berfungsi sebagai penyangga perekonomian di bagian Utara Kabupaten Pasuruan. Kecamatan Kraton merupakan wilayah yang mencakup dataran rendah hingga dataran tinggi dengan altitude antara 0 – 1000 mdpl. Topografi wilayah ini cenderung sedikit miring ke arah timur dan utara dengan kemiringan lahan berkisar antara 0% hingga 30%. Suhu udara rata-rata berkisar antara 24°C - 32°C, sedangkan curah hujan tahunannya berada di bawah 1.750 mm. Dengan luas wilayah mencapai 90,89 km², secara administratif Kecamatan Kraton terbagi menjadi 14 desa, 86 dusun, 151 Rukun Warga (RW), dan 530 Rukun Tetangga (RT). Wilayah paling utara di Kabupaten Pasuruan ini mencatat jumlah penduduk sebanyak 89.212 jiwa pada tahun 2023, dengan rincian 45.190 jiwa

laki-laki dan 44.022 jiwa perempuan.



Gambar 2. 2 Lokasi Perencanaan Kawasan Perumahan

Gambar di atas merupakan gambar lokasi yang akan direncanakan sebagai kawasan perencanaan perumahan. Dalam perencanaan kawasan perumahan ini akan direncanakan 2 tipe rumah yaitu tipe 36 m^2 dan tipe rumah 45 m^2 . Luas lokasi $\pm 14.562,34\text{ m}^2$, dalam lokasi ini juga akan direncanakan fasilitas umum pendukung yang sesuai dengan peraturan daerah mengenai pembangunan kawasan perumahan.



Gambar 2. 3 Representasi Visual Lokasi Perencanaan

Gambar di atas merupakan gambaran lokasi perencanaan dari tampak depan, sesuai dengan **Gambar 2.3** letak lokasi perencanaan kawasan perumahan ini berada tepat di samping jalan utama. Lokasi perumahan yang strategis ini diperkirakan akan

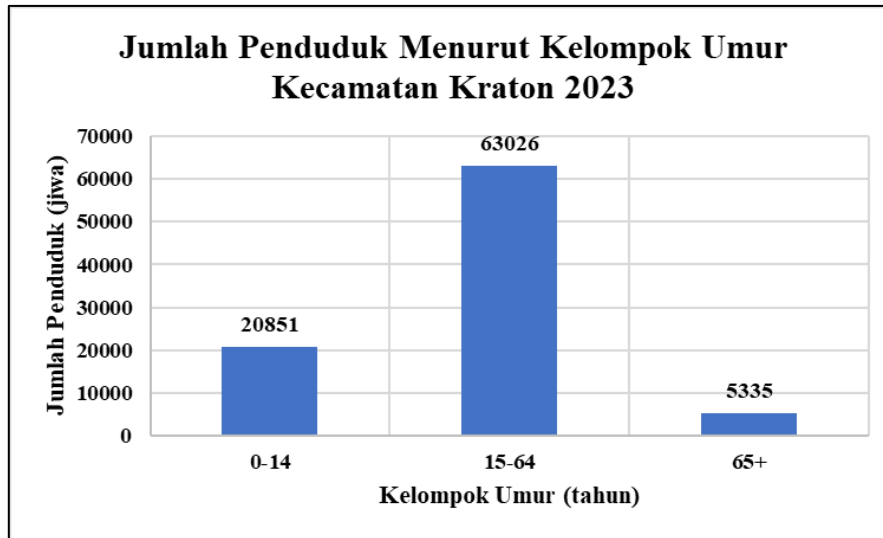
meningkatkan nilai jualnya di masa depan, mengingat posisi yang sangat menguntungkan, didukung oleh ketersediaan infrastruktur yang memadai. Adapun beberapa fasilitas publik yang dapat ditemukan di sekitar Green Giri Village Pasuruan yaitu ATM BCA, ATM BNI, Pazz Garden Coffee House and Resto, Rumah Sakit Dr. R. Soedarsono, RSUD Bangil Pasuruan, SMPN 1 Kraton, dan Pertamina. Beberapa infrastruktur umum maupun fasilitas publik yang telah disebutkan sebelumnya, hal ini dapat menambah kenyamanan dan kemudahan bagi penghuni kawasan perumahan ini, menjadikannya tempat tinggal yang ideal dan berpotensi tinggi untuk investasi properti. Lokasi yang strategis dan kemudahan akses ini menjadi daya tarik utama yang diharapkan dapat menarik minat calon penghuni dan investor.

2.2 Kondisi Topografi

Lokasi pembangunan perumahan “Green Giri Village” ini berada di Dusun Tambakrejo, Kelurahan Asem Kandang, Kecamatan Kraton, Kabupaten Pasuruan. Pada lokasi yang direncanakan, kontur tanah memiliki elevasi yang cenderung rata. Hasil Topografi Wilayah dan peta kontur lokasi perumahan yang direncanakan menggunakan bantuan *Google Earth* dan software *Autocad* Tahun 2021 dapat dilihat pada **Bab Lampiran**.

2.3 Kondisi Demografi

Pada tahun Tahun 2023, Dusun Tambakrejo, Kelurahan Asem Kandang memiliki jumlah penduduk sebanyak 3.699 jiwa. Jumlah penduduk Kecamatan Kraton menurut kelompok umur dibagi menjadi tiga kategori, dimulai dari kelompok umur 0 hingga 14 tahun, 15 hingga 64 tahun, dan di atas 65 tahun.



Gambar 2. 4 Histogram Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur Kec. Kraton Tahun 2023

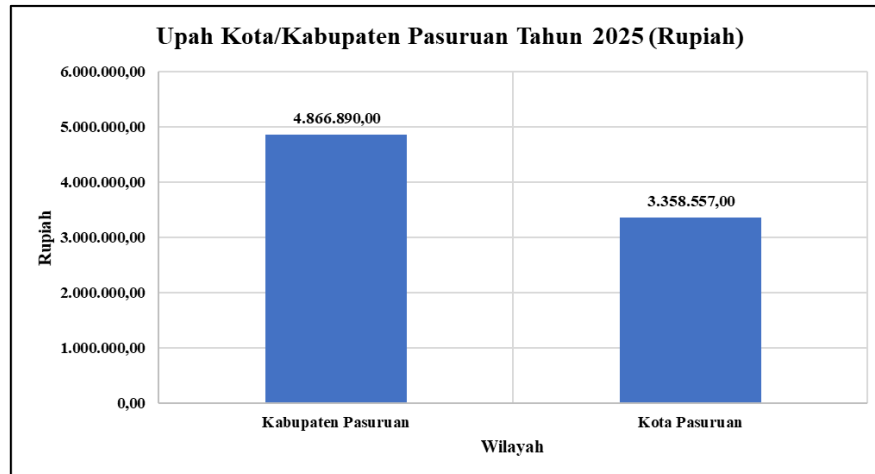
Berdasarkan data kelompok umur di atas, untuk targetan pemasaran kelas menengah ke bawah, umur yang dapat dianggap sebagai sasaran yang dapat diandalkan mungkin berkisar 25 hingga 55 tahun. Rentang ini cenderung mencakup individu yang telah memasuki dunia kerja dan memiliki kemampuan finansial yang baik.

Besaran Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK) Pasuruan dapat dikatakan cukup besar. Pasuruan terdiri dari 2 bagian yaitu Kota Pasuruan dan Kabupaten Pasuruan. Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK) Pasuruan.

Tabel 2. 1 Upah Minimum Kab/Kota Pasuruan

Wilayah	Upah Minimum Kabupaten/Kota Pasuruan (Rupiah)		
	2023	2024	2025
Kabupaten Pasuruan	4.515.133,19	4.635.133,00	4.866.890,00
Kota Pasuruan	3.038.837,64	3.138.838,00	3.358.557,00

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten/Kota Pasuruan



Gambar 2. 5 Histogram Perbandingan UMK di Kota/Kabupaten Pasuruan Tahun 2025

Dari grafik di atas, terlihat perbedaan Upah Mimum Kabupaten/Kota (UMK) antara Kabupaten Pasuruan dan Kota Pasuruan dimana UMK Kabupaten Pasuruan lebih besar dibandingkan dengan Kota Pasuruan. Hal tersebut disebabkan berbagai faktor, baik yang berasal dari aspek ekonomi maupun sosial. Kabupaten Pasuruan memiliki wilayah yang lebih luas dengan sektor ekonomi yang beragam, termasuk pertanian, industri, dan pariwisata, yang dapat mempengaruhi kebutuhan biaya hidup dan upah pekerja di daerah tersebut. Menurut data Badan Pusat Statistik (2025), UMK Kabupaten Pasuruan ditetapkan sebesar Rp. 4.866.890,00 , dan lebih tinggi dari UMK Kota Pasuruan yang sebesar Rp. 3.358.557,00.