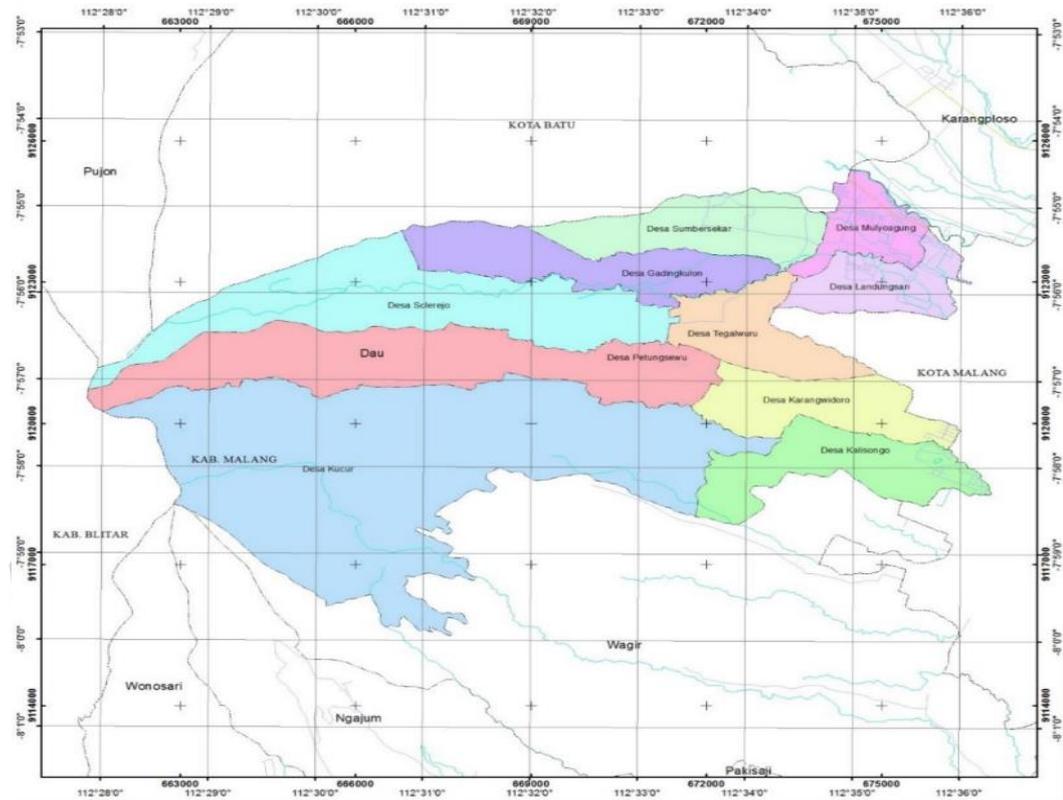


BAB II

GAMBARAN UMUM LOKASI STUDI

2.1 Letak dan Luas Wilayah



Gambar 2. 1 Peta Kecamatan Dau, Kabupaten Malang

Kecamatan Dau adalah salah satu dari 33 kecamatan yang ada di Kabupaten Malang, yang terletak sekitar 30 kilometer di sebelah barat ibu kota kabupaten, yaitu Kepanjen. Terletak di koordinat 112,3311 Bujur Timur hingga 112,3563 Bujur Timur dan 7,5775 Lintang Selatan hingga 7,5494 Lintang Selatan, Kecamatan Dau menawarkan keanekaragaman geografis yang signifikan. Secara topografi, wilayah ini terhampar pada ketinggian yang bervariasi antara 600 hingga 2.100 meter di atas permukaan laut. Hal ini menciptakan berbagai kondisi lingkungan yang mendukung beragam jenis flora dan fauna. Curah hujan tahunan di Kecamatan Dau berkisar antara 1.297 hingga 1.925 mm, yang menunjukkan adanya variasi dalam pola curah hujan sepanjang tahun. Kondisi geografis dan iklim ini turut memengaruhi kehidupan dan aktivitas masyarakat di kecamatan ini, serta memberikan dampak pada pola pertanian, infrastruktur, dan perencanaan wilayah. (Sumber: Profil Kecamatan

Dau, Kab.Malang). Batas – batas wilayah Kecamatan Dau adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Karangploso.
- Sebelah timur berbatasan dengan Kota Malang.
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Wagir dan Pegunungan Kawi.
- Sebelah barat berbatasan dengan Kota Batu.

Kecamatan Dau memiliki luas wilayah sebesar 5.602,671 hektar dengan rincian peruntukan tanah sebagai berikut:

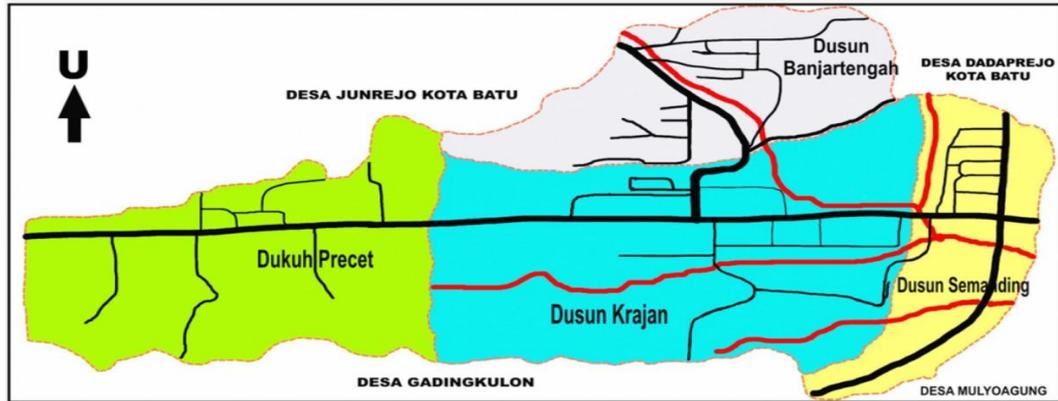
- Pemukiman : 952,000 hektar
- Sawah : 745,000 hektar
- Tanah kering : 3.146,056 hektar
- Fasilitas umum (Fasum) : 17,597 hektar
- Lain-lain : 732,018 hektar

Secara administratif Wilayah Kecamatan Dau terdiri dari 10 Desa yaitu :

Tabel 2.1 Luas Daerah Menurut Desa di Kecamatan Dau

No.	Desa	Luas (Km2)
1	Sumbersekar	4,72
2	Mulyoagung	2,96
3	Landungsari	2,98
4	Kalisongo	4,80
5	Karangwidoro	3,63
6	Tegalweru	3,54
7	Gadingkulon	4,53
8	Selorejo	4,00
9	Puntungsewu	3,48
10	Kucur	7,32
Jumlah		41,96

Sumber : BPS Kabupaten Malang Dalam Angka 2023



Gambar 2. 2 Peta Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kab. Malang

Desa Sumbersekar merupakan salah satu dari sepuluh desa yang berada di Kecamatan Dau, Kabupaten Malang. Desa ini terletak pada koordinat 7°55'14.7" Lintang Selatan dan 112°33'59.7" Bujur Timur, yang menempatkannya sekitar 2 kilometer di sebelah barat dari Kantor Kecamatan Dau. Dengan ketinggian sekitar 650 meter di atas permukaan laut, Desa Sumbersekar menikmati iklim yang sejuk dengan curah hujan rata-rata antara 200 hingga 250 mm per tahun. Luas wilayah Desa Sumbersekar mencapai sekitar 472,000 hektar, yang dimanfaatkan untuk berbagai fungsi dan penggunaan tanah. Lahan-lahan tersebut mencakup area pemukiman, pertanian, fasilitas umum, dan berbagai keperluan lainnya. Penggunaan lahan ini diatur sedemikian rupa untuk mendukung kehidupan dan kesejahteraan masyarakat setempat, serta untuk mempertahankan kelestarian lingkungan alam di desa tersebut. Dengan pengelolaan yang baik, Desa Sumbersekar diharapkan dapat terus berkembang sebagai komunitas yang harmonis dan produktif. (Sumber: Profil Kecamatan Dau, Kab.Malang). dengan fungsi dan penggunaannya sebagai berikut:

Tabel 2.2 Fungsi dan Penggunaan Lahan

Jenis Tanah	Luas Tanah	Satuan
Persawahan	95,061	Ha
Tegalan	192,351	Ha
Pekarangan	43,306	Ha
Perkebunan	26,83	Ha
Makam	2,3	Ha
Pemukiman Umum	102	Ha
Perumahan	15	Ha
Pendidikan	2,1	Ha



Gambar 2. 3 Gambar Lokasi Perencanaan Pengembangan Perumahan

Gambar di atas merupakan gambar lokasi yang akan dijadikan sebagai kawasan perencanaan perumahan. Lokasi ini berada di sebelah timur dari Kampus III UIN Maliki yaitu di Jl. Locari, Precet, Sumbersekar, Kec. Dau, Kabupaten Malang, Jawa Timur. Dalam perencanaan kawasan perumahan ini akan direncanakan 2 tipe rumah yaitu rumah kost dan rumah hunian 1 lantai dengan konsep rumah *scandinavian*. *Scandinavian* adalah gaya hunian yang berasal dari negara-negara Eropa Utara, seperti Denmark, Norwegia, Swedia, dan Finlandia. Konsep ini dikenal dengan kesederhanaan, minimalisme, dan fungsionalitas hal ini dikarenakan lokasinya yang berdekatan dengan pegunungan dan memiliki iklim yang cukup lembab, sehingga desain rumah buat lebih terbuka dan terang. Ciri khas

dari rumah *scandinavian* sendiri yaitu mempunyai kesan simple, minimalis, dan ramah lingkungan. Oleh karena itu konsep rumah *scandinavian* ini sangat cocok digunakan dalam pembangunan perumahan ini, karena lokasi yang dekat dengan pegunungan. Perumahan ini juga dekat dengan kampus dan beberapa wisata maka perumahan ini bertujuan untuk memberikan pilihan yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi beragam mahasiswa serta masyarakat umum maupun pendatang. Rumah tersebut cocok bagi mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal sementara dengan fasilitas yang lebih sederhana dan biaya yang terjangkau, sementara rumah 2 lantai menyediakan opsi yang lebih permanen dan nyaman bagi keluarga atau individu yang mencari hunian yang lebih luas dan nyaman. Dengan demikian, perumahan ini dapat menyesuaikan diri dengan kebutuhan beragam penghuni di sekitar kampus, meningkatkan keberagaman, dan memenuhi permintaan pasar yang beragam. Luas lokasi $\pm 11.940 \text{ m}^2$, dalam lokasi ini juga akan di rencanakan fasum dan fasos pendukung sesuai dengan peraturan daerah mengenai pembangunan kawasan perumahan.



Gambar 2. 4 Gambar Tampak Depan 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. Keberadaan kawasan perumahan yang strategis ini nantinya akan menjadi nilai jual yang lebih tinggi, mengingat lokasinya yang sangat menguntungkan. Akomodasi ini diuntungkan dari lokasi yang sangat strategis hanya 300 meter dari kampus, menjadikannya ideal bagi mahasiswa dan staf akademik yang memiliki kemudahan dan kenyamanan aksesibilitas. Dengan

jarak yang dekat tersebut, warga dapat dengan mudah mencapai kampus hanya dengan berjalan kaki atau menggunakan kendaraan yang tidak hanya menghemat waktu dan biaya transportasi, namun juga mendorong gaya hidup yang sehat dan ramah lingkungan. Selain itu, kedekatan perumahan dengan kampus juga memungkinkan warga untuk lebih terlibat dalam aktivitas kampus dan masyarakat sekitar, sehingga menciptakan dinamika yang mendukung aktivitas akademik dan sosial. Lokasi yang strategis ini meningkatkan nilai investasi rumah yang menjadikannya aset berharga baik untuk tempat tinggal maupun investasi jangka panjang. Selain itu lokasi perumahan ini sangat strategis, dengan jarak hanya sekitar 3,5 km dari wisata Predator Fun Park. Jarak yang relatif dekat ini memungkinkan warga dapat dengan cepat menikmati berbagai fasilitas rekreasi, menjadikan waktu luang akhir pekan lebih menyenangkan tanpa harus melakukan perjalanan jauh. Selain itu, kemudahan akses menuju lokasi wisata populer ini menjadi daya tarik kawasan perumahan ini sebagai tempat tinggal yang nyaman dan dekat. Kehadiran Predator Fun Park di dekatnya hanya memberikan hiburan bagi keluarga, tetapi juga meningkatkan potensi investasi real estate karena lokasi yang dekat dengan tujuan selalu menjadi incaran pembeli dan penyewa. Dengan demikian, akomodasi ini menawarkan kombinasi ideal antara kenyamanan dan akses mudah ke fasilitas rekreasi yang menarik.



Gambar 2. 5 Gambar Kondisi Eksisting Lokasi Perencanaan

Diatas merupakan gambar kondisi eksisting lahan perencanaan pembangunan perumahan, yang menampilkan pemandangan yang sangat indah karena terletak di dataran tinggi, memberikan suasana yang sejuk dan asri serta pemandangan alam yang memukau. Kombinasi dari faktor-faktor ini tidak hanya

meningkatkan kualitas hidup penghuni, tetapi juga menambah nilai estetika dan daya tarik kawasan.

2.2 Kondisi Topografi

Donald Miller (1995), seorang ahli geografi dan geomorfologi yang terkenal. Menurut Miller, topografi merujuk pada studi tentang bentuk dan fitur permukaan Bumi, termasuk elevasi, lereng, dan relief. Topografi mencakup segala jenis bentang alam, baik yang alami maupun yang telah diubah oleh aktivitas manusia. Miller menjelaskan bahwa kondisi topografi dapat bervariasi secara signifikan dari satu tempat ke tempat lainnya, dan dapat memengaruhi berbagai aspek kehidupan manusia, seperti pembangunan infrastruktur, pertanian, dan pengelolaan sumber daya alam. Topografi yang curam atau bergelombang, misalnya, dapat mempengaruhi drainase, erosi tanah, serta aksesibilitas dan keamanan wilayah tersebut. Sebagai seorang ahli geomorfologi, Miller juga menyoroti pentingnya pemahaman tentang topografi dalam konteks mitigasi bencana alam, pengelolaan lingkungan, dan perencanaan tata ruang. Dengan memahami kondisi topografi suatu wilayah, kita dapat membuat keputusan yang lebih bijaksana dalam hal pengembangan dan pengelolaan lingkungan, serta meningkatkan kesiapan dalam menghadapi potensi bencana alam.

Perumahan ini berada pada ketinggian +650 mdpl, karena wilayah desa sumbersekar termasuk daerah yang berada di perbukitan dan dataran tinggi, sehingga kondisi jalan menuju lokasi perumahan cukup menanjak, untuk perkerasan jalan disana menggunakan aspal akan tetapi masih banyak jalan yang berlubang atau jalan yang rusak dikarenakan seringnya dilintasi dump truck atau alat-berat, karena Kampus UIN 3 Malang yang berada diatas lokasi perumahan masih dalam proses pembangunan. Namun, kemungkinan besar kondisi jalan akan diperbaiki oleh Kampus UIN sendiri jika proses pembangunan gedungnya sudah selesai, untuk mempermudah mobilitas mahasiswa ataupun masyarakat setempat.

2.3 Kondisi Demografis

Menurut Willian Alonso salah satu pakar yang menjelaskan tentang kondisi demografis. Alonso memperkenalkan konsep “teori lokasi” yang menjadi dasar dalam pemahaman tentang kondisi demografis suatu wilayah. Menurut Alonso, kondisi demografis mengacu pada karakteristik populasi suatu wilayah, seperti

jumlah penduduk, struktur usia, distribusi pendapatan, tingkat Pendidikan, dan lain sebagainya. Dia menekankan pentingnya memahami dinamika demografis dalam konteks pembangunan kota dan wilayah.

Alonso berpendapat bahwa kondisi demografis suatu wilayah memengaruhi berbagai aspek kehidupan, termasuk pertumbuhan ekonomi, kebijakan publik, infrastruktur, dan tata ruang. Misalnya, distribusi usia penduduk yang muda dapat memengaruhi permintaan akan layanan Kesehatan dan Pendidikan, sementara tingkat urbanisasi yang tinggi dapat mendorong permintaan akan transportasi dan perumahan yang lebih baik. Dengan memahami kondisi demografis suatu wilayah, para pengambil kebijakan dan perencana dapat merancang strategi pembangunan yang lebih efektif dan berkelanjutan, sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik populasi setempat.

Jumlah penduduk Kecamatan Dau hingga bulan Desember 2023 tercatat sebanyak 67.827 jiwa, yang terdiri dari 32.881 penduduk laki-laki dan 33.946 penduduk perempuan. Wilayah ini memiliki 21.833 kepala keluarga (KK). Mayoritas penduduk Kecamatan Dau bekerja di sektor pertanian, yang merupakan sektor utama dalam perekonomian daerah ini. Selain sektor pertanian, penduduk juga mencari nafkah di berbagai sektor lain. Sebanyak 4.361 orang bekerja sebagai PNS, ABRI, atau Polri, mencerminkan peran signifikan sektor publik dalam lapangan pekerjaan. Sebanyak 3.385 orang terlibat dalam perdagangan, yang menunjukkan adanya aktivitas komersial yang cukup aktif. Sektor jasa bangunan (konstruksi) mempekerjakan 2.932 orang, sementara 1.500 orang bekerja di jasa angkutan, yang mencerminkan pentingnya mobilitas dan transportasi dalam perekonomian lokal. Sektor jasa lainnya juga cukup menonjol dengan 1.916 orang terlibat di dalamnya, mencakup berbagai layanan yang mendukung kehidupan masyarakat. Sebanyak 1.276 orang bekerja di industri, menunjukkan adanya aktivitas manufaktur meskipun tidak dominan. Akhirnya, 2.029 orang bekerja di berbagai bidang lain yang tidak termasuk dalam kategori utama yang telah disebutkan. Dengan distribusi mata pencaharian yang beragam ini, Kecamatan Dau menunjukkan dinamika ekonomi yang multifaset, dengan sektor pertanian sebagai tulang punggung, namun tetap didukung oleh kontribusi sektor-sektor lain yang

berperan penting dalam kesejahteraan masyarakatnya. (Sumber: Profil Kecamatan Dau, Kab.Malang).

Pada desa sumbersekar sendiri tercatat memiliki jumlah penduduk sebesar 7,674 jiwa yang terdiri dari penduduk laki-laki sebesar 3,620 jiwa dan penduduk perempuan sebesar 4,054 jiwa dengan jumlah KK 2,560. (Sumber: Profil Kecamatan Dau, Kab.Malang). Jumlah tersebut merupakan jumlah penduduk asli sedangkan jumlah masyarakat pendatang yang didominasi oleh mahasiswa, dosen maupun tenaga pendidik Kampus III UIN Maliki Malang kurang lebih sekitar 5.232 jiwa. (Sumber: PDDIKTI Kemdikbud). Dengan demikian jumlah penduduk pada desa sumbersekar mengalami kenaikan penduduk. Dari kenaikan jumlah penduduk tersebut dapat mengakibatkan mobilitas di desa sumbersekar semakin meningkat.

Tabel 2.3 Data Jumlah Penduduk Dau

No.	DESA/KELURAHAN	PENDUDUK		Jumlah	Jumlah KK
		Laki-Laki	Perempuan		
1	Sumbersekar	3,620	4,054	7,674	2,560
2	Mulyoagung	7,435	7,230	14,665	4,222
3	Landungsari	5,113	5,215	10,328	4,380
4	Kalisongo	4,183	4,023	8,206	2,134
5	Karangwidoro	3,137	2,979	6,116	1,863
6	Tegalweru	1,742	1,837	3,579	1,082
7	Gadingkulon	2,045	2,017	4,062	1,270
8	Selorejo	1,869	1,893	3,762	1,270
9	Petungsewu	1,720	1,706	3,426	1,214
10	Kucur	3,017	2,992	6,009	1,908
Jumlah		33,881	33,946	67,827	21,833

Sumber : BPS Kecamatan dalam angka 2023

Tabel 2. 1 Data Jumlah Dosen Dan Mahasiswa Kampus 3 UIN Malik Ibrahim

No	Nama Program Studi	Jenjang	Jml. Dosen	Jml. Mahasiswa
1	Pendiidkan Dokter	S1	40	230
2	Farmasi	S1	26	698
3	Bahasa dan Sastra Arab	S1	38	977
4	Sastra Inggris	S1	50	1.176
5	Psikologi	S1	43	1.384
6	Ilmu Hadis	S1	8	16
7	Ilmu Al-Qur'an dan Tafsir	S1	20	526
JUMLAH			225	5007

Sumber: PDDIKTI Kemdikbud

Dari data tersebut, Pembangunan kawasan perumahan di sekitar kampus menjadi penting untuk mengatasi beberapa masalah utama yang dihadapi oleh mahasiswa dan komunitas kampus. Salah satu masalah terbesar adalah tingginya biaya dan kesulitan dalam mencari tempat tinggal yang layak dan terjangkau dekat kampus. Banyak mahasiswa harus menghabiskan waktu dan biaya yang besar untuk transportasi jika mereka tinggal jauh dari kampus yang dapat mempengaruhi konsentrasi dan performa akademik mereka. Selain itu, perumahan yang tidak memadai dapat mempengaruhi kenyamanan dan kualitas hidup mahasiswa, yang pada gilirannya dapat mempengaruhi kesehatan mental dan fisik mereka. Dengan membangun kawasan perumahan yang terintegrasi di sekitar kampus, tidak hanya akan menyediakan tempat tinggal yang nyaman dan terjangkau bagi mahasiswa, tetapi juga menciptakan komunitas yang mendukung interaksi sosial dan kolaborasi akademik. Ini juga dapat menarik lebih banyak dosen, staf pengajar, dan pekerja kampus untuk tinggal dekat dengan tempat kerja mereka, sehingga meningkatkan efektivitas dan efisiensi operasional kampus secara keseluruhan.