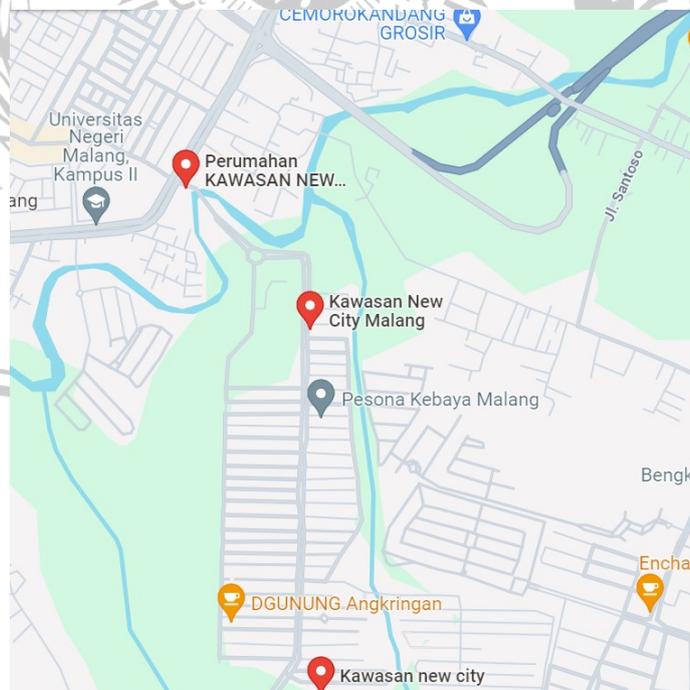


BAB II

GAMBARAN UMUM LOKASI STUDI

2.1 Letak dan Luas Wilayah

Letak tanah perumahan berada di dalam area Kawasan New City yang terletak di Jalan Raya Ki Ageng Gribig Kota Malang dimana pada lokasi tersebut merupakan lokasi yang sangat strategis. Pada lokasi ini berdekatan dengan *exit* tol pandaan-malang sehingga dapat menjadi rumah hunian bagi orang yang bekerja di luar mlng dan ingin tinggal di Kota Malang. Pada lokasi ini juga, berdekatan dengan pusat kota malang sehingga perumahan ini sangat cocok dimiliki oleh orang yang memiliki pekerjaan di pusat Kota Malang. Serta pada sekitar lokasi Jalan raya Ki Ageng Gribig ini dan Kawasan *New City* ini berdekatan dengan area pendidikan yaitu Universitas Malang kampus 2 dan Politeknik Universitas Islam Malang sehingga pada lokasi ini cocok untuk jadi investasi, seperti kos-kosan dan kontrakan. Bisa juga untuk pasangan baru yang ingin mendapatkan tempat tinggal dengan harga terjangkau. Dan bisa juga untuk seseorang yang ingin memiliki rumah kedua atau rumah singgah.



Gambar 2. 1 Lokasi Sekitar Perumahan



Gambar 2. 2 Foto Lokasi Perencanaan Pembangunan Perumahan

Luas perumahan Kawasan *New City* ini sekitar 150 hektar. Disana juga sudah terbentuk lingkungan perumahan yang sudah berjalan lama. Pada Kawasan *New City* ini memiliki fasilitas umum seperti masjid, jalan utama, Taman Kanak-kanak, dll. Di dalam Kawasan *New City* ini juga ada lahan kosong sekitar 2 hektar. Pada lahan tersebut kami merencanakan pembangunan perumahan,

2.2 Kondisi Topografi

Kondisi eksisting kawasan perencanaan memiliki potensi yang sangat baik dan dapat menjadi kawasan premium. Letaknya yang berada di dataran tinggi Gunung Buring memberikan pemandangan yang baik ke arah pusat kota. Kontur dikawasan cukup terjal di bagian utara dan semakin melandai ke arah selatan, semakin ke selatan semakin tinggi. Secara umum perbedaan kontur dilahan ini cukup tinggi khususnya pada area dekat curah air, sehingga terdapat ceruk – ceruk sungai yang sangat terjal. Area-area sepanjang ceruk ini perlu menjadi pertimbangan agar tetap dapat menjadi area yang bermanfaat, baik secara fungsi lingkungan maupun sosial (area ruang hijau bersama).

2.3 Kondisi Hidrologi

Pada Wilayah Kecamatan Kendung Kandang, tepatnya pada perumahan Bulan Terang Utama terdapat 1 Sungai mengalir yaitu:

1. Sungai Brantas

Debit air maksimum Sungai brantas adalah $20.160 \text{ m}^3/\text{detik}$ dan debit air minimum Sungai brantas yaitu $8.181 \text{ m}^3/\text{detik}$. Dengan kedalaman air sekitar 4 meter.

2.4 Kondisi Demografi

Kota Malang memiliki luas area $110,60 \text{ km}^2$ dan terbagi 5 kecamatan, yaitu Kec. Lowokwaru, Kec. Blimbing, Kec. Klojen, Kec. Sukun, dan Kec. Kedungkandang. Jumlah penduduk Kota Malang pada tahun 2023 adalah 847.182 jiwa dan memiliki kepadatan penduduk sebesar 7.627 jiwa/km^2 dengan laju penduduk sekitar 0,12%. Kota Malang yang sering disebut sebagai kota Pendidikan karena banyaknya Perguruan Tinggi yang diminati di Indonesia, mendatangkan arus urbanisasi di kalangan mahasiswa. Jumlah perguruan tinggi di Kota Malang sekitar 60 perguruan tinggi, baik dalam bentuk Universitas, Institusi, maupun Sekolah Tinggi. Berdasarkan sample dari 4 universitas negeri favorit di Malang, Pada tahun 2022-2023, jumlah mahasiswa aktif di Kota Malang sekitar 330 ribu mahasiswa. Data tersebut merupakan dari PTN dan PTS di Kota Malang. perbandingan jumlah mahasiswa terhadap penduduk Kota Malang sekitar 39%. Hal ini menjadikan beban bagi Kota dan peluang bagi pengembang untuk dapat memberikan akomodasi bagi mahasiswa yang dari luar Kota Malang.