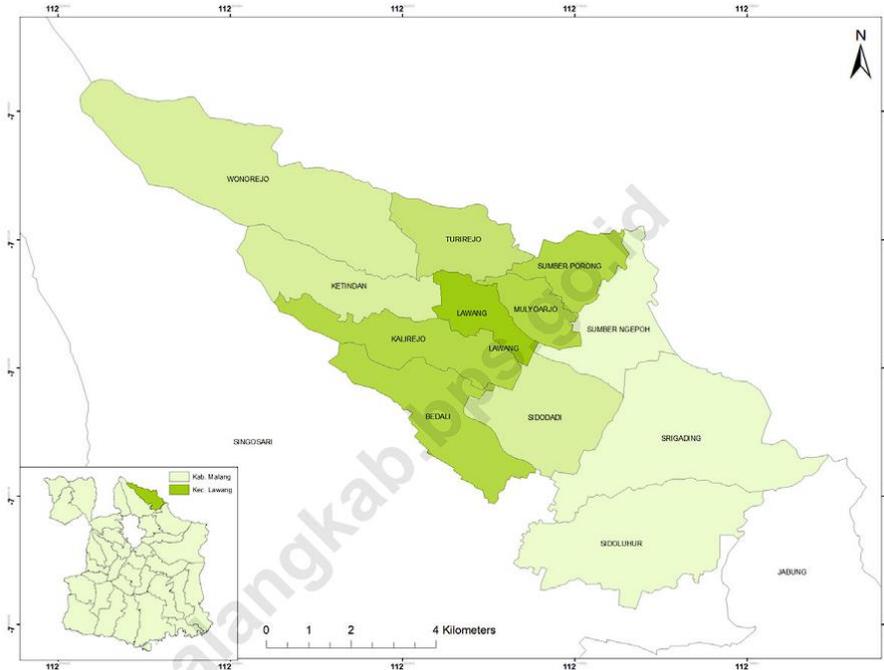


BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI

1.1. Letak dan Luas Wilayah



Gambar 2. 1 Peta Kecamatan Lawang Kabupaten Malang

Lawang adalah sebuah kecamatan Kabupaten Malang, Jawa Timur. Kecamatan Lawang yang merupakan tempat masuk Wiayah Malang Raya ini adalah daerah pegunungan dengan ketinggian 485-560 mdpl, kemiringan 15%, rata-rata suhu 22°C - 32°C dan curah hujan rata-rata adalah 349 mm/tahun. Dengan luas wilayah 68,23 km² dari segi administratif terbagi menjadi 10 Desa, 2 Kelurahan seperti Desa Sidoluhur, Desa Bedali, Desa Ketindan, Desa Srigading, Desa Sidodadi, Desa Wonorejo, Desa Sumberporong, Desa Turirejo, Desa Desa Sumberngepoh dan Desa Mulyoarjo serta 2 kelurahan yang disebutkan merupakan kelurahan Lawang dan kelurahan Kalirejo. Ada 43 desa atau dusun, dan 610/147 RT/RW. Wilayah yang letaknya paling utara di Kabupaten Malang, memiliki jumlah penduduk 109.828 jiwa di tahun 2021 Laki-laki 54.893 jiwa dan Perempuan 54.935 jiwa.



Gambar 2. 2 Gambar Lokasi Perencanaan Kawasan Perumahan

Gambar di atas merupakan gambar lokasi yang akan dijadikan sebagai kawasan perencanaan perumahan. Lokasi ini merupakan bekas hotel raya lawang, berada di Jl. Thamrin , Lawang, Kec. Lawang, Kabupaten Malang, Jawa Timur 65211. Lokasi tidak terletak di daerah rawan bencana alam seperti sungai, aliran tanah longsor, tsunami, dan sebagainya, lokasi juga tidak terletak pada daerah bekas TPA dan ataupun tambang. Dalam perencanaan kawasan perumahan ini akan direncanakan 2 tipe rumah yaitu tipe rumah menengah dan tipe rumah mewah. Luas lokasi $\pm 4900 \text{ m}^2$, dalam lokasi ini juga akan di rencanakan fasum pendukung sesuai dengan peraturan daerah mengenai pembangunan kawasan perumahan.



Gambar 2. 3 Gambar Tampak Depan Lokasi Perencanaan

Gambar di atas merupakan gambaran lokasi perencanaan dari tampak depan, sesuai dengan gambar 2.2 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. Lokasi ini hanya berjarak sekitar 8 menit dari gerbang pintu tol Lawang, yang memungkinkan akses cepat

dan mudah ke jaringan jalan tol utama. Selain itu, hanya diperlukan waktu sekitar 3 menit untuk mencapai Stasiun Lawang, yang merupakan pusat transportasi kereta api yang menghubungkan kawasan ini dengan berbagai daerah. Pasar Besar Lawang, yang merupakan pusat perdagangan dan memenuhi berbagai kebutuhan sehari-hari, juga bisa dicapai dalam waktu 3 menit. Lebih jauh lagi, berbagai fasilitas umum lainnya berada dalam jarak yang mudah diakses dari lokasi perencanaan ini. Semua fasilitas ini 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.



Gambar 2. 4 Gambar Kondisi Eksisting Lokasi Perencanaan

1.2. Kondisi Ekonomi

Sektor pertanian adalah sektor yang cukup unik dan mempunyai ciri khasnya sendiri dalam susunan perekonomian. Dalam susunan perekonomian Kabupaten Malang, Sektor Pertanian masih berperan penting dalam pembangunan perekonomian. Dari kontribusi didalam terbentuknya produk domestik bruto daerah pada tahun 2020, sektor ini menduduki peringkat ketiga dengan kontribusi sekitar 15,37 persen.

Tidak hanya dari sektor pertanian pariwisata merupakan sebuah industri yang kompleks dikarenakan kegiatannya yang sangat beragam sehingga diharuskan bekerja sama untuk mewujudkan keluarannya. Industri ini sangat heterogen sub-sub sektornya yang masing-masing adalah Industri dalam artian yang sempurna, subsidi obyek wisata, sarana seni, seni dan budaya, dll. Terkait hal tersebut mengenai gambaran-gambaran tentang kegiatan turisme yang ada di Kecamatan Lawang dengan pendekatan menggunakan data jumlah hotel, tempat turisme menurut jenisnya dan jumlah restoran yang ada.

Tidak hanya di sektor pertanian dan pariwisata, dengan seiring perkembangan zaman dan dunia industri, Lawang menjadi salah satu kota satelit utama Kota Malang karena mulai banyaknya industri yang berkembang di Kecamatan Lawang.

Dari paragraf di atas, dapat disimpulkan bahwa Kecamatan Lawang memiliki struktur ekonomi yang masih sangat dipengaruhi oleh sektor pertanian, yang menyumbang sekitar 15,37% pada Produk Domestik Regional Bruto pada tahun 2020. Meskipun demikian, keberagaman kegiatan ekonomi juga terlihat melalui kompleksitas industri pariwisata di Kecamatan Lawang yang mencakup berbagai sub sektor seperti objek wisata, kesenian, seni/budaya, dan sarana lainnya. Selain itu, perkembangan zaman dan industri telah menjadikan Lawang sebagai salah satu kota satelit Kota Malang dengan pertumbuhan industri yang signifikan. Dalam konteks ini, pertumbuhan ekonomi dan perkembangan industri di Lawang dapat berdampak pada kepadatan penduduk. Ketika suatu daerah mengalami pertumbuhan ekonomi dan perkembangan industri, seringkali terjadi peningkatan kepadatan penduduk karena adanya migrasi pekerja atau individu yang mencari peluang kerja dan kehidupan yang lebih baik. Kepadatan penduduk yang meningkat dapat mempengaruhi kebutuhan akan rumah, sehingga permintaan akan perumahan juga dapat meningkat. Oleh karena itu, perlu perhatian khusus dalam perencanaan perkembangan ekonomi dan industri untuk memastikan ketersediaan perumahan yang memadai dan memenuhi kebutuhan penduduk yang terus bertambah.

Dengan lokasi perencanaan seperti Gambar 2.2 akan membuat harga perumahan di kawasan tersebut menjadi lebih mahal dibandingkan dengan perumahan di kawasan lain di kecamatan Lawang. Dengan melihat nilai UMK Kabupaten Malang di angka Rp. 3.309.144,00 pada tahun 2024, maka target pemasaran kawasan perumahan ini diperuntukan untuk masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke atas. Dalam perencanaan yang dilakukan kawasan perumahan ini bisa menjadi *passive income* bagi masyarakat yang ingin melakukan investasi dalam bentuk properti. Hal ini disebabkan karena nilai tanah di tanah dan bangunan yang terus meningkat tiap tahunnya sehingga memungkinkan kawasan perumahan ini tidak hanya dijadikan sebagai tempat tinggal saja namun bisa dijadikan sebagai tempat usaha dalam bentuk penyewaan.