

BAB II

GAMBARAN UMUM LOKASI STUDI

2.1 Letak dan Luas Wilayah

Letak tanah perumahan berada di jl. Alam Hijau, RT 006/RW 008, Desa Tanjung Banjararum, Kec. Singosari, Kab. Malang dengan total luas tanah 4,080 m².



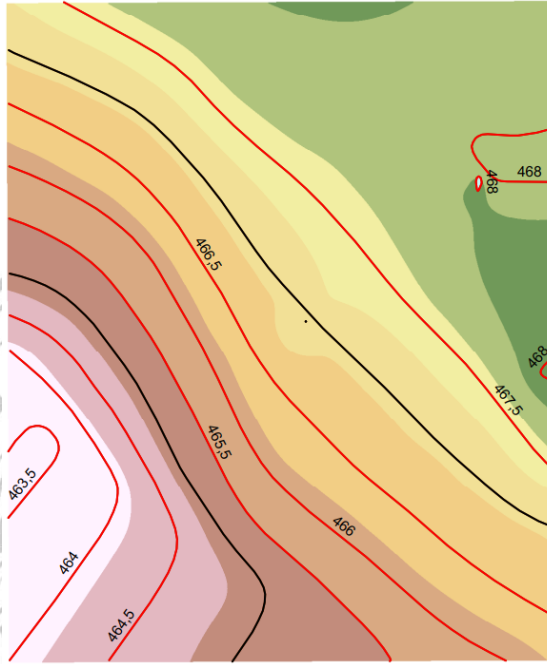
Gambar 2. 1 Lokasi Tanah The royal Mutiara Premier

2.2 Kondisi Topografi

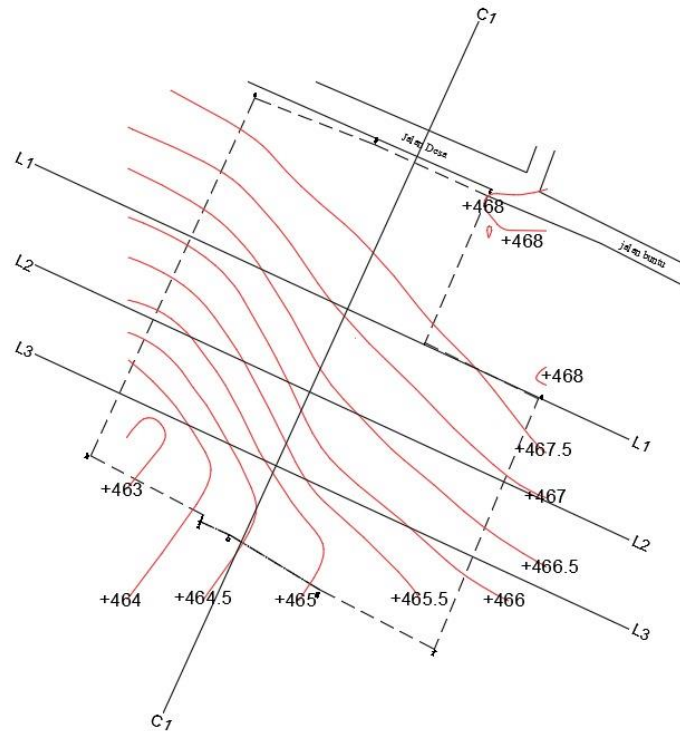
Lokasi perumahan yang kami rencanakan berada di desa Banjararum, Dimana wilayah tersebut dekat dengan gerbang dan exit Tol singosari dan di wilayah barat exit tol terdapat pemukiman industri. Pada lokasi yang direncanakan, kontur tanah memiliki elevasi yang berbeda. Kontur tanah dari depan jalan menuju bagian belakang memiliki elevasi sedikit menurun dan membutuhkan beberapa timbunan (cut and fill) di beberapa area. Bagian timur dari tanah ini berbatasan langsung

dengan tembok rumah warga dan bagian Selatan dari tanah berbatasan dengan kebun warga sekitar yang masih dipenuhi pepohonan.

Hasil Topografi Wilayah dan peta kontur lokasi perumahan yang direncanakan menggunakan bantuan *Google Earth* dan *software ArcGIS 10.8.2* Tahun 2021 dapat dilihat pada **Gambar 2.1** dan **Gambar 2.2** di bawah ini.

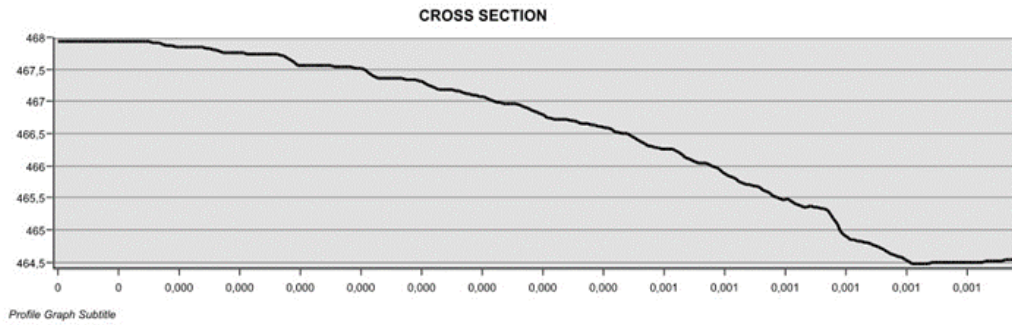


Gambar 2. 2 Tofografi Wilayah



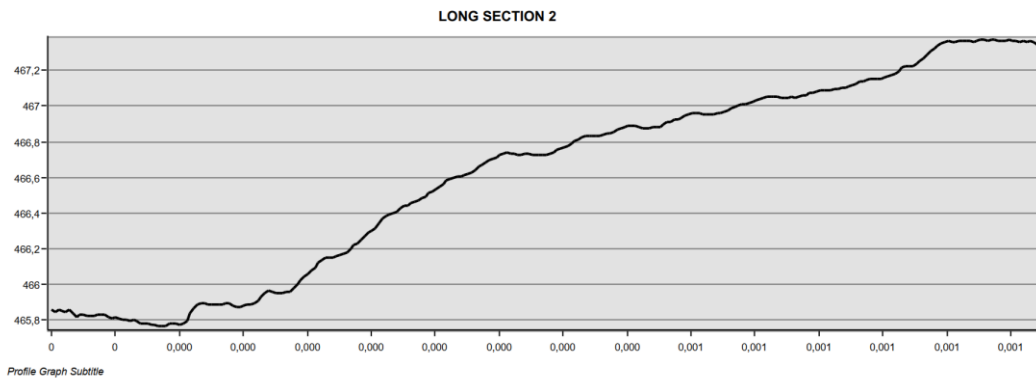
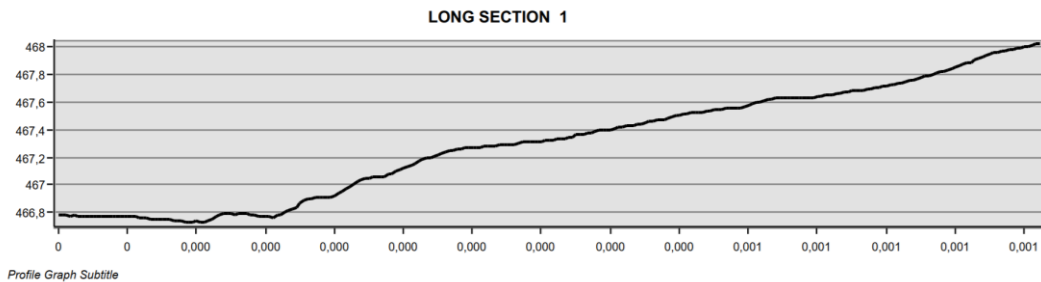
Gambar 2. 3 Kontur Lokasi Perumahan

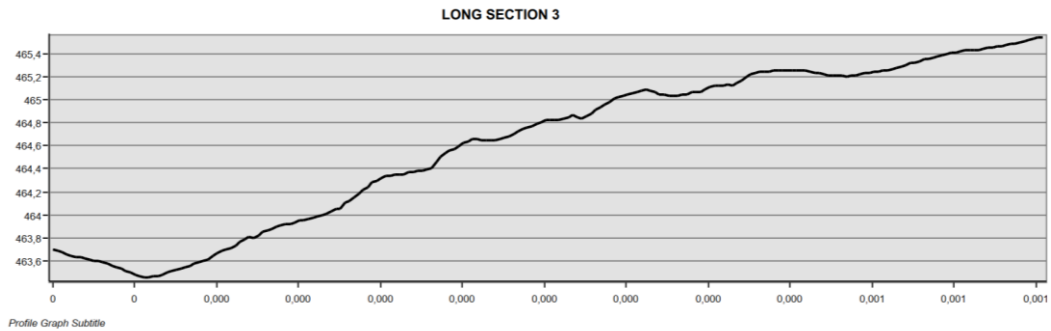
Pada Gambar diatas, Data kontur yang digunakan berasal dari Website Google Earth kemudian diolah dengan bantuan Software Arcgis sehingga dapat menghasilkan kontur tersebut. Potongan melintang dan memanjang pada Kontur lokasi dapat di lihat pada **Gambar 2.3** dan **Gambar 2.4** di bawah ini.



Gambar 2. 4 Potongan Melintang Lokasi Proyek

Gambar Potongan Melintang pada potongan kontur, elevasi yang didapat berbeda dari nol jalan dengan elevasi +468 dan terendah +464,5, ini menunjukkan kontur pada pada tanah perumahan yang akan dibangun membutuhkan volume galian dan timbunan (*cut and fill*) pada beberapa area.





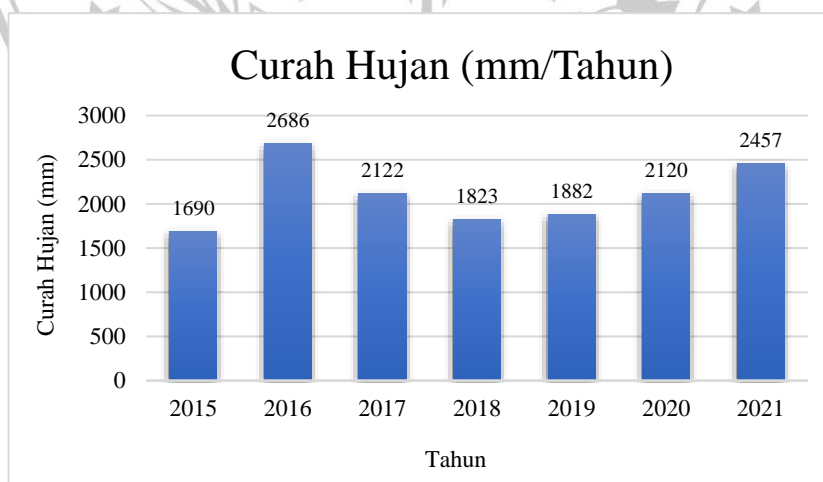
Gambar 2. 5 Potongan Memanjang Lokasi Proyek

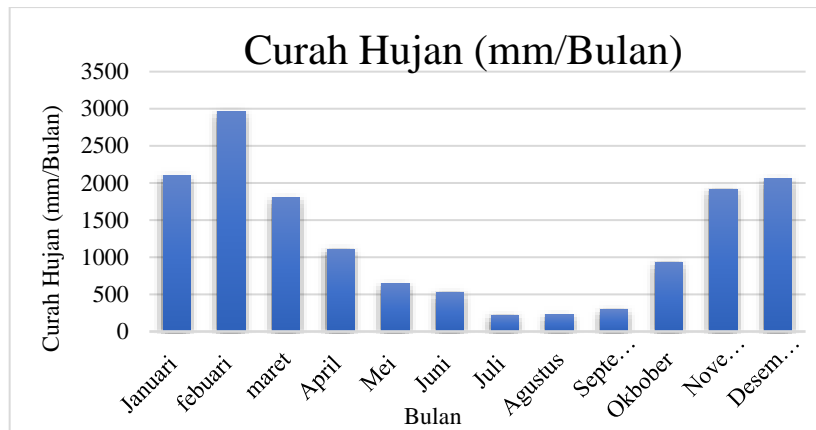
Pada gambar potongan memanjang terlihat bahwa elevasi tanah Terlihat berbeda di beberapa bagian sehingga membutuhkan galian dan timbunan (*cut and fill*).

2.3 Kondisi Hidrologi dan Klimatologi

Bagian dari Taman Nasional Bromo Tengger Semeru (TNBTS) dan bagian hulu DAS Brantas merupakan Kabupaten Malang dan salah satu zona konservasi. Kawasan konservasi ini berpotensi memiliki sumber mata air yang berkualitas dan mampu menjaga mata air dengan cara melakukan perlindungan hutan pada area konservasi tersebut.

Perencanaan pengembangan perumahan dibutuhkan data curah hujan untuk memahami pola hujan pada lokasi Pembangunan. Kondisi curah hujan Kabupaten Malang tahun 2015-2021 yang diterbitkan BPS dilihat pada **Gambar 2.5** dibawah ini.





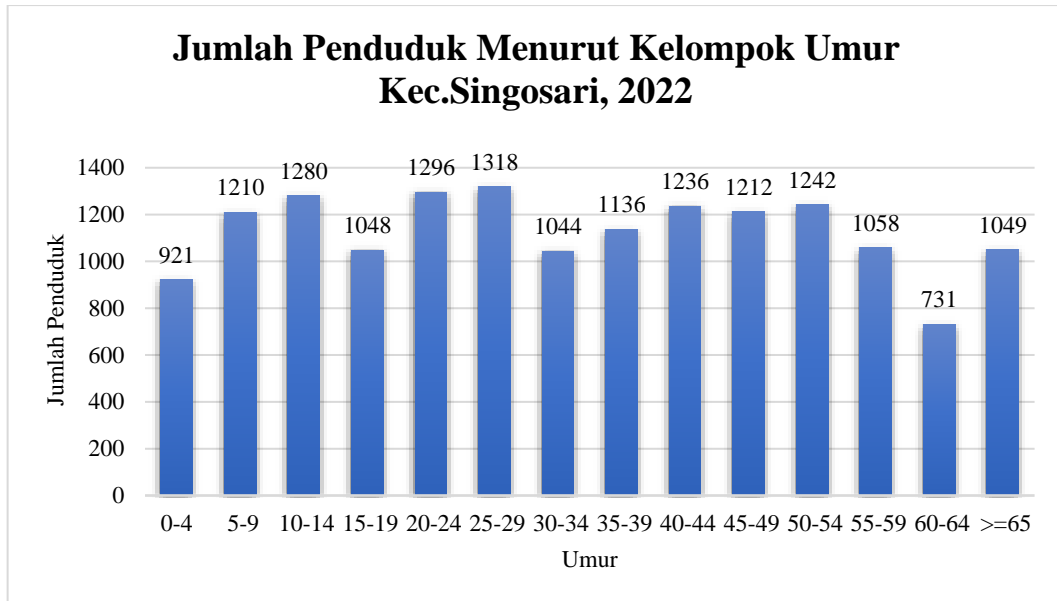
Grafik 2. 1 Histogram Curah Hujan Singosari

Melihat curah hujan Kabupaten Malang selama periode tujuh tahun, tahun 2016 memiliki curah hujan tertinggi, sedangkan tahun 2015, 2018, dan 2019 mencatat curah hujan terendah. Juli hingga September menandai awal bulan kering di tahun 2015, saat curah hujan tahunan mencapai puncaknya. (Data Statistik, 2021)

Proses perencanaan pembangunan drainase perumahan didasarkan pada program teknis Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Kabupaten Malang (2021–2026) yang sejalan dengan prioritas dan tugas program RPJMD Kabupaten Malang. Pembangunan dan pengelolaan sistem drainase di Kabupaten Malang erat kaitannya dengan sungai. Rancangan drainase perkotaan dapat dibantu oleh pengetahuan tentang sistem drainase alami dan buatan setempat, sehingga membantu menghindari kelebihan kapasitas dalam sistem drainase. (Rencana Pengawasan untuk

2.4 Kondisi Demografi

Desa Banjararum merupakan sebuah desa yang berkembang di area industri dengan pertumbuhan penduduk yang pesat, menempati peringkat kedua dalam kepadatan penduduk di kecamatan Singosari, mencapai 24%. Menurut informasi yang diunggah oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Malang (Dukcapil), jumlah penduduk Desa Banjararum pada tahun 2022 mencapai 15.781 jiwa. Jumlah penduduk singosari menurut kelompok umur di lihat pada **Gambar 2.6.**



Sumber: Dukcapil Kabupaten Malang

Grafik 2. 2 Histogram Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur Kec.Singosari 2022

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

Malang adalah salah satu kota metropolitan termaju di Jawa Timur. Oleh karena itu, besaran Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK) Malang Raya termasuk cukup besar. Malang raya terdiri dari 3 bagian yaitu, Malang Kota, Kabupaten, dan Batu, UMK pada tahun 2024 dapat dilihat pada **Tabel 2. 1** dan Error! Reference source not found. di bawah ini.

Tabel 2. 1 Upah Kabupaten/Kota di Jawa Timur Tahun 2022-2024

Kabupaten	Upah Minimum Kabupaten/Kota di Jawa Timur (Rupiah)		
	2024	2023	2022
Kab. Malang	3368275	3268275.36	3068275.36
Kota Malang	3309144	3194143.98	2994143.98
Kota Batu	3155367	3030367.09	2830367.09

Sumber: Badan Pusat Statistik, Updated 26 Mar 2024



Grafik 2. 3 Histogram Perbandingan UMK 3 Kabupaten di Malang Raya Tahun 2024

Perbedaan Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK) antara Kabupaten Malang, Kota Malang dan Batu di mana UMR Kabupaten Malang lebih besar, dapat disebabkan beberapa faktor ekonomi dan sosial. Pertama, Kabupaten Malang memiliki wilayah yang lebih luas dengan sektor ekonomi yang beragam, termasuk pertanian, industri, dan pariwisata, yang mempengaruhi kebutuhan biaya hidup dan upah pekerja di daerah tersebut (Dzakiyah, 2021). Selain itu, keputusan penetapan UMK dipengaruhi oleh usulan dari Dewan Pengupahan Kabupaten yang mempertimbangkan biaya hidup, inflasi, dan kondisi ekonomi setempat. Menurut Badan Pusat Statistik (2024), UMK Kabupaten Malang ditetapkan sebesar Rp3.368.275, lebih tinggi dari UMK Kota Malang yang sebesar Rp3.309.144.