Journal of Innovative and Creativity
Journal Homepage: https://joecy.org/index.php/joecy
e-mail: journaljoecy@gmail.com

Faculty of Education
University of Pahlawan Tuanku Tambusai
ISSN 2775-771X (Online)
ISSN 2962-570X **(Printed)**
6 (2) 2026, Page: 25589-25605

Studi Kelayakan Lokasi Terhadap Perancangan Rusunawa Untuk Masyarakat Menengah Kebawah di Kota Malang

Khoirul Ashab[1], Joko Santoso[2], Khoudy Iffiah[3]
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Jl. Semolowaru Mo. 45, Surabaya, Indonesia, 1442100063@surel.untag.ac.id

Published: May, 2026

ABSTRAK

Kota Malang menghadapi kebutuhan hunian yang meningkat terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ditengan tingginya harga tanah dan keterbatasan lahan perkotaan, sehingga pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) menjadi solusi strategis untuk menyediakan hunian vertikal yang terjangkau. Namun keberhasilan rusunawa sangat ditentukan oleh pemilihan lokasi yang tepat, mengingat lokasi sangat berpengaruh pada aksesibilitas, ketersediaan sarana dan prasarana, serta kenyamanan aktivitas penghuni, sejalan dengan temuan penelitian serupa yang menegaskan bahwa lokasi merupakan faktor paling krusian dalam kelayakan pembangunan rusunawa. Penelitian ini bertujuan menilai kelayakan lokasi potensial rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Kota Malang dengan memeriksa kesesuaian tata ruang, kondisi fisik lahan, jarak terhadap fasilitas publik, dan aksesibilitas kawasan sehingga dapat menghasilkan rekomendasi lokasi yang optimal dan mendukung penyediaan hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) secara efektif dan berkelanjutan.

Kata kunci: Rusunawa; Kelayakan Lokasi; Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR); Kota Malang; Keterbatasan Lahan

© The Author(s). 2021 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licence, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit http://creativecommons.org/licenses/by/4.0

PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan tempat tinggal di Kota Malang menyebabkan tekanan tinggi terhadap ketersediaan lahan perkotaan. Harga tanah yang semakin meningkat tidak sebanding dengan pendapatan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga banyak pekerja yang tinggal di kawasan perkotaan kesulitan memenuhi kebutuhan rumah. Situasi ini serupa dengan fenomena yang terjadi di kota-kota besar lain, seperti Surabaya, di mana pemanfaatan ruang vertikal melalui pembangunan rusunawa dipandang sebagai langkah strategis untuk mengatasi keterbatasan lahan dan menyediakan hunian terjangkau bagi kelompok berpenghasilan rendah. Konsep ini menekankan pentingnya efisiensi lahan sekaligus memperhatikan kualitas lingkungan hunian. Di sisi lain, angka kemiskinan di Kota Malang meskipun menunjukkan tren penurunan, masih menunjukkan bahwa kebutuhan hunian yang terjangkau tetap tinggi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Alifna and Ariastita 2020). Data terbaru dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Malang menyebutkan bahwa pada Maret 2024 jumlah penduduk miskin di Kota Malang mencapai 34,84 ribu jiwa atau 3,91 % dari total penduduk. Angka tersebut menurun dari 37,78 ribu jiwa atau 4,26 % pada Maret 2023. Menurunnya angka kemiskinan merupakan indikator positif, namun besarnya populasi MBR yang masih membutuhkan hunian layak tetap menjadi tantangan.

Tabel 1 SPM Bidang Perumahan Rakyat

Pelayanan Dasar	Indikator SPM	Capaian SPM			
		2020	2021	2022	2023
Penyediaan dan Rehabilitasi Rumah yang layak huni bagi korban bencana kota	Persentase (%) Warga korban bencana yang memperoleh rumah layak huni	0%	0%	0%	0%
Fasilitasi penyediaan rumah yang layak huni bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah Daerah Kabupaten/Kota	Jumlah Warga yang terkena relokasi akibat program pemerintah daerah yang memperoleh fasilitasi penyediaan rumah yang layak huni	0%	0%	0%	0%

Sumber: DPUPRPKP Kota Malang 2023

Pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) menjadi salah satu solusi yang dapat menjawab kebutuhan hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui optimalisasi ruang vertikal. Pemanfaatan konsep hunian bertingkat terbukti efektif dalam mengatasi kelangkaan lahan perkotaan, sebagaimana ditunjukkan oleh penelitian sejenis yang menekankan bahwa pembangunan rusun merupakan upaya pemenuhan kebutuhan hunian berkelanjutan di tengah keterbatasan lahan. Namun, keberhasilan rusunawa tidak hanya ditentukan oleh desain bangunan, tetapi juga oleh pemilihan lokasi yang tepat. Lokasi mempengaruhi akses penghuni terhadap tempat kerja, fasilitas pendidikan, layanan kesehatan, transportasi, hingga prasarana dasar lainnya. (Farid and Rochana 2024)

Kota Malang mengalami peningkatan jumlah penduduk dari tahun ke tahun, sementara ketersediaan lahannya semakin terbatas, sehingga mendorong naiknya harga properti di wilayah tersebut (Farid and Rochana 2024). Asri, Hasyim, dan Wulan (2021) memaparkan bahwa kenaikan harga properti di Kota Malang bukan terjadi tanpa sebab, melainkan dipengaruhi oleh berbagai faktor. Nilai lahan permukiman dapat berubah berdasarkan sejumlah aspek, seperti ukuran bangunan yang telah berdiri, luas total tanah, serta ketersediaan jaringan utilitas termasuk listrik, air, dan infrastruktur pendukung lainnya. Selain itu, kedekatan lokasi dengan fasilitas publik—seperti pusat kota, kantor pemerintahan, institusi pendidikan, layanan kesehatan, dan fasilitas umum lain—juga menjadi penentu penting. Temuan penelitian juga mengonfirmasi bahwa variabel-variabel tersebut, yaitu luas bangunan, luas tanah, kondisi jaringan, dan ketersediaan air bersih, berpengaruh signifikan terhadap harga tanah perumahan di Kota Malang.

Oleh karena itu, studi ini difokuskan untuk mengkaji kelayakan lokasi terhadap perancangan rusunawa di Kota Malang yang diperuntukkan bagi MBR dan juga terkait isu keterbatasan lahan di Kota Malang. Melalui analisis kondisi fisik lahan, kemudahan akses, dan keterhubungan dengan fasilitas publik, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi lokasi yang ideal sehingga pembangunan rusunawa dapat berfungsi optimal, mendukung kualitas hidup penghuninya, serta menjadi bagian dari solusi penyediaan hunian terjangkau di kawasan perkotaan.

METODE PENELITIAN

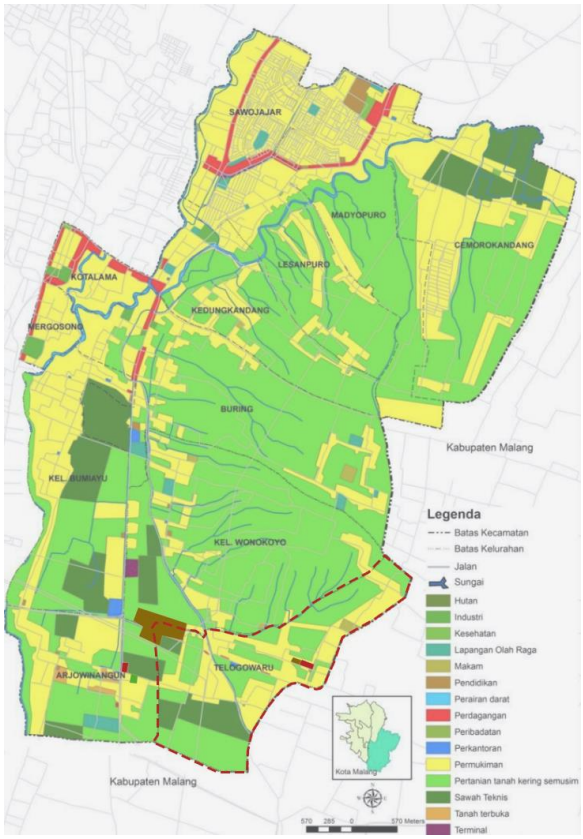
Prosedur perencanaan serta pemilihan lokasi pada studi kelayakan tapak Rusunawa di Kota Malang disusun melalui tiga tahapan metodologis yang terstruktur dan saling melengkapi.

Tahap pertama merupakan kajian konseptual dan teoritik yang berfokus pada penelaahan prinsip-prinsip tapak serta komponen-komponen pembentuknya.

Tahap kedua adalah tahap analisis kuantitatif melalui penerapan metode pembobotan dan penilaian (*scoring system*). Pada tahap ini, setiap alternatif lokasi dianalisis berdasarkan jarak, kondisi eksisting, serta tingkat prioritas dari masing-masing kriteria kelayakan yang telah ditentukan.

Tahap ketiga meliputi proses sintesis data dan interpretasi hasil *scoring* untuk memperoleh lokasi yang dianggap paling memenuhi persyaratan kelayakan. Parameter yang dianalisis pada tahap ini terdiri dari ketersediaan fasilitas lingkungan pendukung, kedekatan dengan pusat-pusat aktivitas masyarakat, kesesuaian terhadap ketentuan tata ruang dan struktur wilayah, kecukupan luas lahan, potensi daya tarik dan pengembangan tapak, kelayakan utilitas kawasan, serta kualitas aksesibilitas.

Keseluruhan tahapan ini digunakan untuk menghasilkan rekomendasi tapak yang tidak hanya layak dari segi teknis dan fungsional, tetapi juga selaras dengan arah pengembangan kota dan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah.
Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang tahun 2022-2042, lokasi strategis untuk pembangunan rusunawa mengerucut pada Kelurahan Tlogowaru, Kecamatan Kedungkandang sebagai pusat pelayanan lingkungan dengan fungsi utama berupa fasilitas umum dan sosial.



Gambar 1 Peta Peruntukkan Wilayah Kota Malang
Sumber : RTRW Kota Malang 2022-2042

Kelurahan Tlogowaru memiliki karakter lokasi kawasan permukiman sedang, semi-urban (transisi antara kota dan desa), mudah menjangkau fasilitas penunjang, aksesibilitas yang mudah dijangkau.

Setelah mengerucut pada satu daerah, Kelurahan Tlogowaru, penulis memberikan alternatif tapak sesuai dengan data dan peruntukan lahan.

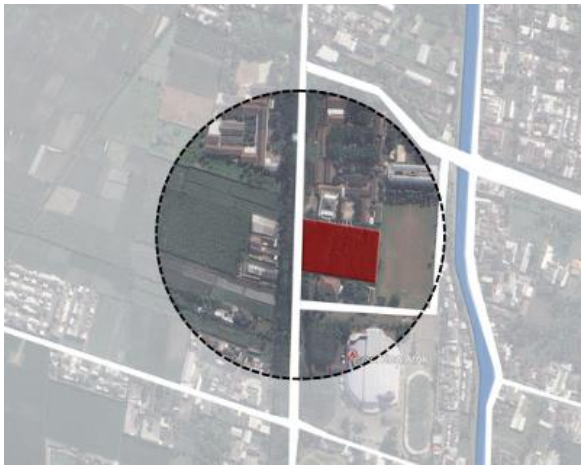
1. Alternatif Tapak 1

Gambar 2 Alternatif Tapak 1
Sumber : Google Earth

Profil Tapak 1
Data didapatkan dari situs resmi ATR/BPN

- Lokasi : Jl. Raya Tlogowaru, Kec. Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur
- Status lahan : Lahan Kosong
- Luas Lahan : 3.701 m2
- Jarak ke pusat kota 11 km
- Row jalan 4.05 m

2. Alternatif Tapak 2



Gambar 3 Alternatif Tapak 2
Sumber : Google Earth

Profil Tapak 1
Data didapatkan dari situs resmi ATR/BPN

- Lokasi : Jl. Mayjen Sungkono, Buring, Kec. Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur
- Status lahan : Hak Pakai
- Luas Lahan : 5.300 m2
- Jarak ke pusat kota 7.1 km
- Row jalan : 7,22 m

3. Pemilihan Tapak Melalui Perbandingan

Berdasarkan Analisa, kriteria pemilihan tapak untuk perancangan Rusunawa di Kota Malang meliputi:

a) Terletak di kawasan yang strategis dan terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)
b) Memiliki aksesibilitas yang baik terhadap jaringan transportasi kota
c) Berada pada kawasan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang Tahun 2022–2042
d) Memiliki kondisi fisik lahan yang aman dan layak bangun
e) Dekat dengan pusat kegiatan sosial dan ekonomi Masyarakat
f) Ketersediaan infrastruktur dasar dan utilitas kota yang memadai
g) Luas lahan memadai untuk mendukung fungsi utama dan fasilitas komunal

Tabel 2 Perbandingan Alternatif Tapak

Tapak	Luas Lahan	Keterangan
Alternatif Tapak 1	0.37 Ha	1) Terletak di kawasan yang telah padat permukiman dan penggunaan lahan campuran (hunian + jasa ringan) 2) Memiliki aksesibilitas yang baik, mudah dijangkau dari jalan kota dan rute transportasi umum 3) Kedekatan dengan pusat aktivitas sosial-ekonomi lokal, seperti fasilitas jasa dan perdagangan ringan 4) Berada di zona dengan potensi aktivitas tinggi 5) Infrastruktur dasar tampak memadai (akses jalan, utilitas dasar)
Alternatif Tapak 2	0.53 Ha	1) Berada di bagian lain Kecamatan Kedungkandang yang dekat dengan pusat kota juga 2) Lingkungan sekitar cukup aktif, dengan penggunaan lahan yang relatif padat 3) Lokasi ini menawarkan peluang untuk integrasi penghuni dengan fasilitas kota, termasuk

	pelaku ekonomi informal dan layanan umum yang dekat. 4) Karena lebih dekat ke pusat, maka potensi nilai lahan, tantangan parkir atau kepadatan bisa lebih tinggi 5) Memberikan opsi lokasi yang agak lebih sentral sehingga bisa memberikan keunggulan bagi penghuni dari segi mobilitas dan akses ke fasilitas kota.

Sumber : Analisa Pribadi

Dari perbandingan kedua alternatif tapak tersebut akan dilakukan skoring untuk menentukan tapak mana yang memiliki kriteria layak untuk dibangun rusunawa di Kota Malang.

Tabel 3 Alternatif Tapak

Kriteria	Bobot (B)	Alt. Tapak 1		Alt. Tapak 2	
		Nilai (N)	N x B	Nilai (N)	N x B
a	20%	3	0.6	2	0.4
b	15%	2	0.3	2	0.3
c	20%	3	0.6	3	0.6
d	10%	3	0.3	2	0.2
e	15%	3	0.45	3	0.45
f	10%	3	0.3	3	0.3
g	10%	2	0.2	3	0.3
TOTAL		**2.75**		**2.55**	
Hasil		**Alternatif Tapak 1**			

Sumber : Analisa Pribadi

4. Tapak Terpilih

Gambar 4 Tapak Terpilih
Sumber : Analisa Pribadi

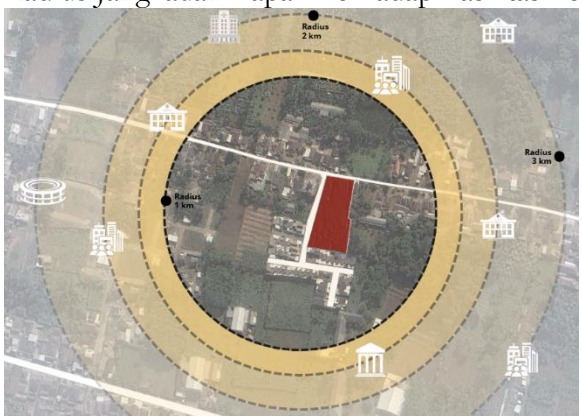
Lokasi tapak terpilih berada di Jl. Raya Tlogowaru, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur, dengan luas sekitar ±3.701 m². Area ini berada di bagian timur Kota Malang dan memiliki karakter wilayah yang merupakan perpaduan antara permukiman padat penduduk serta aktivitas ekonomi lokal berskala kecil hingga menengah.

Dalam aspek penataan ruang, koridor Jl. Raya Tlogowaru termasuk dalam zona permukiman perkotaan dan layanan lingkungan berdasarkan RTRW Kota Malang 2022–2042. Hal ini menjadikan kawasan tersebut sesuai untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Saat ini, kondisi tapak didominasi oleh lahan terbuka serta pekarangan yang belum terbangun, dengan vegetasi rendah dan akses langsung menuju jalan utama. Lingkungan di sekelilingnya terdiri dari permukiman masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, beberapa fasilitas pendidikan dan tempat ibadah, serta area kosong yang masih produktif.

5. Analisa Tapak Terpilih Berdasarkan Jangkauan Terhadap Fasilitas Umum Penunjang

1) Radius Jangkauan Tapak Terhadap Fasilitas Penunjang



- Radius 1 KM

a) Permukiman
b) Fasilitas pendidikan
c) Museum Pendidikan
d) Perdagangan

- Radius 2 KM

  a) Permukiman
  b) Fasilitas kesehatan
  c) Fasilitas pendidikan

- Radius 3 KM

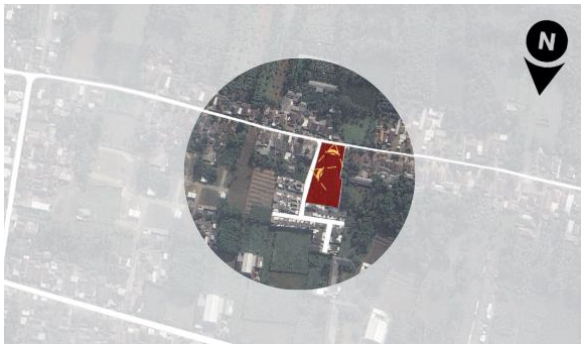
  a) Permukiman
  b) Fasilitas olahraga
  c) Fasilitas Pendidikan

6. Analisa Tapak Terpilih Berdasarkan Kondisi Eksisting

Analisa kondisi eksisting tapak dilakukan dengan cara membuat diagram penyajian data melalui media gambar seperti yang dilakukan Edward T. White (1983) dalam bukunya yang berjudul SITE ANALYSIS.

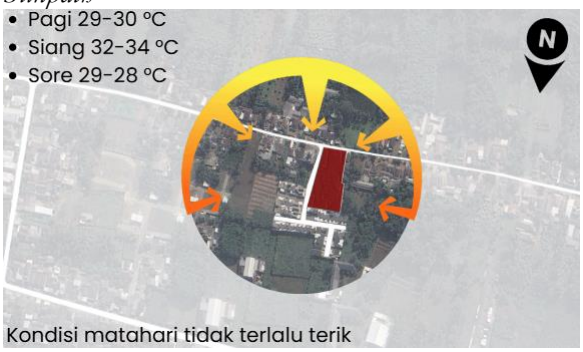
- *View From Site*

- *View To Site*

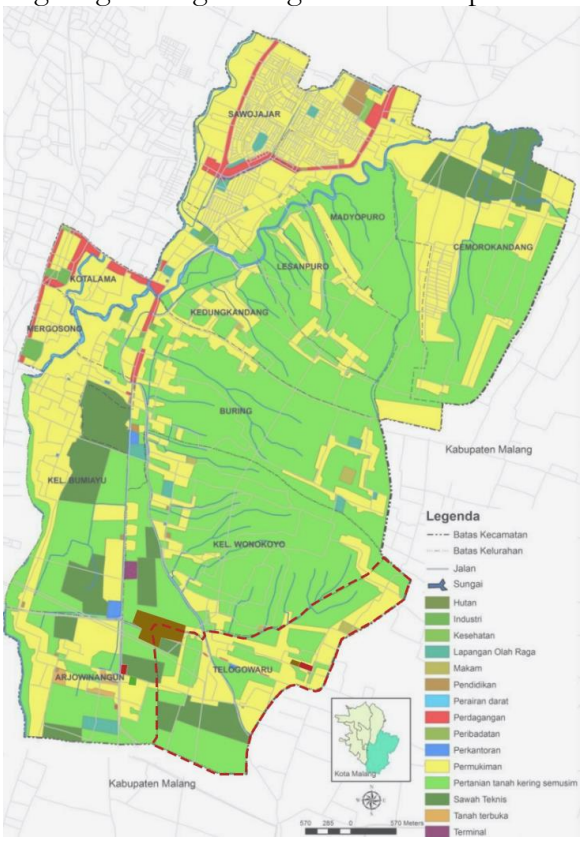


- *Accesibility*

- *Sunpath*



Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang tahun 2022-2042, lokasi strategis untuk pembangunan rusunawa mengerucut pada Kelurahan Tlogowaru, Kecamatan Kedungkandang sebagai pusat pelayanan lingkungan dengan fungsi utama berupa fasilitas umum dan sosial.



Gambar 5 Peta Peruntukkan Wilayah Kota Malang
Sumber : RTRW Kota Malang 2022-2042

Kelurahan Tlogowaru memiliki karakter lokasi kawasan permukiman sedang, semi-urban (transisi antara kota dan desa), mudah menjangkau fasilitas penunjang, aksesibilitas yang mudah dijangkau.

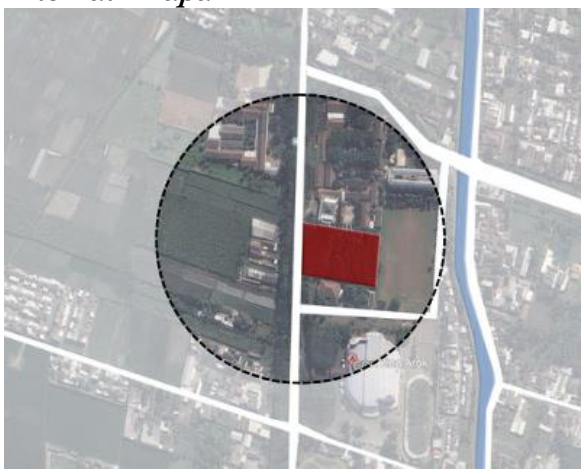
Setelah mengerucut pada satu daerah, Kelurahan Tlogowaru, penulis memberikan alternatif tapak sesuai dengan data dan peruntukan lahan.

- ***Alternatif Tapak 1***

Gambar 6 Alternatif Tapak 1
Sumber : Google Earth
Profil Tapak 1
Data didapatkan dari situs resmi ATR/BPN

- Lokasi : Jl. Raya Tlogowaru, Kec. Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur
- Status lahan : Lahan Kosong
- Luas Lahan : 3.701 m2
- Jarak ke pusat kota 11 km
- Row jalan 4.05 m

- ***Alternatif Tapak 2***



Gambar 7 Alternatif Tapak 2
Sumber : Google Earth
Profil Tapak 1
Data didapatkan dari situs resmi ATR/BPN

- Lokasi : Jl. Mayjen Sungkono, Buring, Kec. Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur
- Status lahan : Hak Pakai
- Luas Lahan : 5.300 m2
- Jarak ke pusat kota 7.1 km
- Row jalan : 7,22 m

- ***Pemilihan Tapak Melalui Perbandingan***
  Berdasarkan Analisa, kriteria pemilihan tapak untuk perancangan Rusunawa di Kota Malang meliputi:

h) Terletak di kawasan yang strategis dan terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)
i) Memiliki aksesibilitas yang baik terhadap jaringan transportasi kota
j) Berada pada kawasan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang Tahun 2022–2042
k) Memiliki kondisi fisik lahan yang aman dan layak bangun
l) Dekat dengan pusat kegiatan sosial dan ekonomi Masyarakat
m) Ketersediaan infrastruktur dasar dan utilitas kota yang memadai
n) Luas lahan memadai untuk mendukung fungsi utama dan fasilitas komunal

Tabel 4 Perbandingan Alternatif Tapak

Tapak	**Luas Lahan**	**Keterangan**
Alternatif Tapak 1	0.37 Ha	6) Terletak di kawasan yang telah padat permukiman dan penggunaan lahan campuran (hunian + jasa ringan) 7) Memiliki aksesibilitas yang baik, mudah dijangkau dari jalan kota dan rute transportasi umum 8) Kedekatan dengan pusat aktivitas sosial-ekonomi lokal, seperti fasilitas jasa dan perdagangan ringan 9) Berada di zona dengan potensi aktivitas tinggi 10) Infrastruktur dasar tampak memadai (akses jalan, utilitas dasar)
Alternatif Tapak 2	0.53 Ha	6) Berada di bagian lain Kecamatan Kedungkandang yang dekat dengan pusat kota juga 7) Lingkungan sekitar cukup aktif, dengan

	penggunaan lahan yang relatif padat 8) Lokasi ini menawarkan peluang untuk integrasi penghuni dengan fasilitas kota, termasuk pelaku ekonomi informal dan layanan umum yang dekat. 9) Karena lebih dekat ke pusat, maka potensi nilai lahan, tantangan parkir atau kepadatan bisa lebih tinggi 10) Memberikan opsi lokasi yang agak lebih sentral sehingga bisa memberikan keunggulan bagi penghuni dari segi mobilitas dan akses ke fasilitas kota.

Sumber : Analisa Pribadi

Dari perbandingan kedua alternatif tapak tersebut akan dilakukan skoring untuk menentukan tapak mana yang memiliki kriteria layak untuk dibangun rusunawa di Kota Malang.

Tabel 5 Alternatif Tapak

Kriteria	Bobot (B)	Alt. Tapak 1		Alt. Tapak 2	
		Nilai (N)	N x B	Nilai (N)	N x B
a	20%	3	0.6	2	0.4
b	15%	2	0.3	2	0.3
c	20%	3	0.6	3	0.6
d	10%	3	0.3	2	0.2
e	15%	3	0.45	3	0.45
f	10%	3	0.3	3	0.3
g	10%	2	0.2	3	0.3
TOTAL		**2.75**		**2.55**	
Hasil		**Alternatif Tapak 1**			

Sumber : Analisa Pribadi

- ***Tapak Terpilih***

Gambar 8 Tapak Terpilih
Sumber : Analisa Pribadi

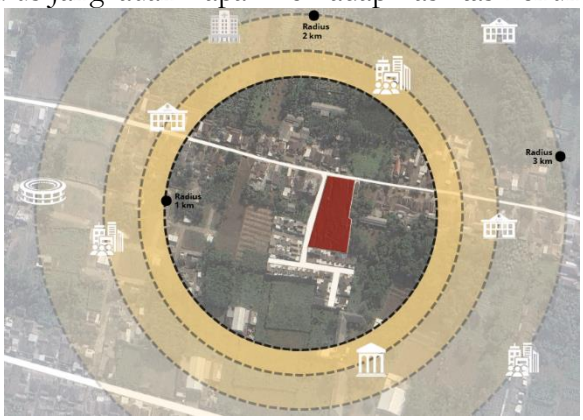
Lokasi tapak terpilih berada di Jl. Raya Tlogowaru, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur, dengan luas sekitar ±3.701 m². Area ini berada di bagian timur Kota Malang dan memiliki karakter wilayah yang merupakan perpaduan antara permukiman padat penduduk serta aktivitas ekonomi lokal berskala kecil hingga menengah.

Dalam aspek penataan ruang, koridor Jl. Raya Tlogowaru termasuk dalam zona permukiman perkotaan dan layanan lingkungan berdasarkan RTRW Kota Malang 2022–2042. Hal ini menjadikan kawasan tersebut sesuai untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Saat ini, kondisi tapak didominasi oleh lahan terbuka serta pekarangan yang belum terbangun, dengan vegetasi rendah dan akses langsung menuju jalan utama. Lingkungan di sekelilingnya terdiri dari permukiman masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, beberapa fasilitas pendidikan dan tempat ibadah, serta area kosong yang masih produktif.

- ***Analisa Tapak Terpilih Berdasarkan Jangkauan Terhadap Fasilitas Umum Penunjang***

2) Radius Jangkauan Tapak Terhadap Fasilitas Penunjang



- Radius 1 KM

e) Permukiman
f) Fasilitas pendidikan
g) Museum Pendidikan
h) Perdagangan

- Radius 2 KM

d) Permukiman
e) Fasilitas kesehatan
f) Fasilitas pendidikan

- Radius 3 KM

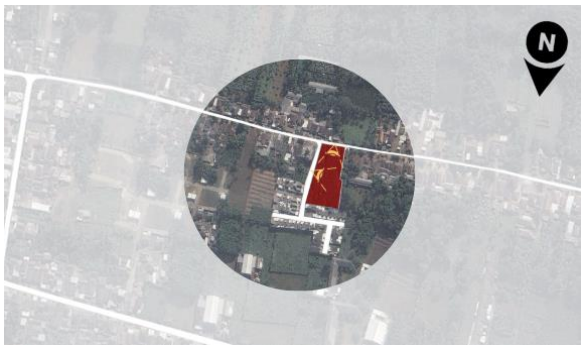
d) Permukiman
e) Fasilitas olahraga
f) Fasilitas Pendidikan

- ***Analisa Tapak Terpilih Berdasarkan Kondisi Eksisting***

Analisa kondisi eksisting tapak dilakukan dengan cara membuat diagram penyajian data melalui media gambar seperti yang dilakukan Edward T. White (1983) dalam bukunya yang berjudul SITE ANALYSIS.

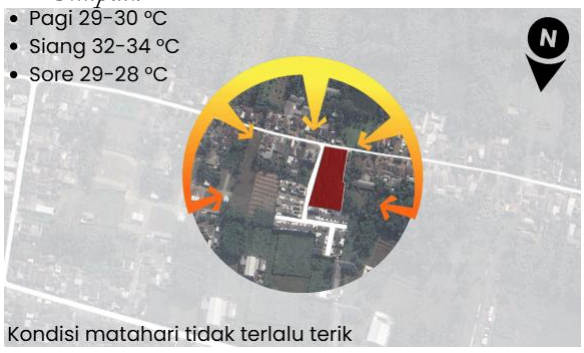
- *View From Site*

- *View To Site*



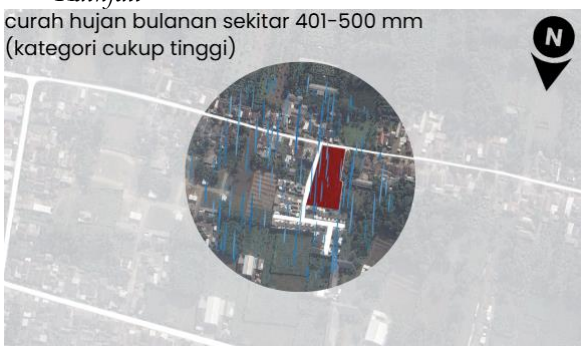
- *Accesibility*

- *Sunpath*



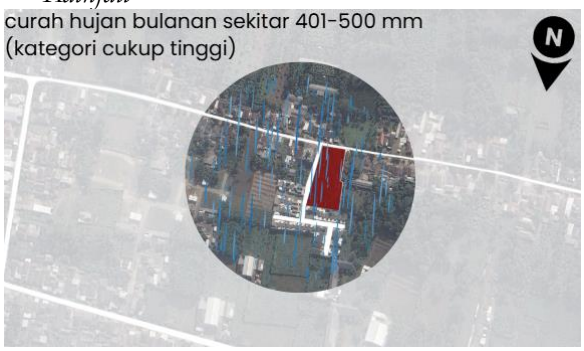
- *Wind Direction*

- *Rainfall*



- *Wind Direction*

- *Rainfall*



HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tinjauan Teori

Menurut Silva et al. (2022), tapak dalam perencanaan hunian memiliki dua aspek utama, yaitu aspek fisik dan nonfisik.

a. Aspek fisik meliputi elemen lingkungan alami seperti tanah, air, cahaya, udara, mineral, fauna, dan mikroorganisme, serta elemen buatan yang mencakup bangunan, jaringan utilitas, dan infrastruktur pendukung.
b. Aspek nonfisik berkaitan dengan dinamika aktivitas penghuni, pola pergerakan, kondisi sosial, dan karakteristik penggunaan ruang. Kedua aspek ini perlu dianalisis secara komprehensif karena sangat berpengaruh terhadap kenyamanan, kesehatan, serta keberfungsian hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pemilihan tapak merupakan tahap fundamental dalam perencanaan Rusunawa MBR, karena keputusan lokasi akan menentukan kualitas hidup penghuni, kelayakan ekonomi, keberlanjutan pengelolaan, serta keterjangkauan akses terhadap fasilitas kota. Siti Rukayah MT (2020) menegaskan bahwa proses pemilihan tapak harus dilakukan secara sistematis melalui *site selection matrix* yang menghubungkan kriteria penilaian dengan alternatif lokasi. Kriteria tersebut kemudian dievaluasi secara kuantitatif berdasarkan parameter kualitas lahan yang dinyatakan dalam bentuk angka, sehingga hasilnya dapat dibandingkan secara objektif.

Dalam konteks Rusunawa untuk MBR, faktor-faktor yang digunakan untuk menilai kelayakan tapak bersifat lebih spesifik karena menyangkut kebutuhan kelompok rentan yang membutuhkan hunian layak, terjangkau, dan terhubung dengan fasilitas perkotaan. Faktor – factor yang perlu di pertimbangkan meliputi:

1. **Aksesibilitas**, yaitu kemudahan penghuni dalam menjangkau tempat kerja, fasilitas kesehatan, pendidikan, pasar, dan transportasi umum. Akses yang sulit akan meningkatkan beban ekonomi dan menghambat mobilitas MBR. Lokasi yang terlayani jaringan transportasi publik dan berada di jalur pergerakan harian dianggap lebih layak untuk pengembangan Rusunawa.
2. **Ketersediaan fasilitas pendukung**, seperti pusat layanan kesehatan, fasilitas pendidikan, ruang publik, pasar, dan lokasi kerja informal. Kedekatan tapak dengan fasilitas tersebut berpengaruh langsung pada efisiensi biaya hidup penghuni MBR. Tapak yang terlalu jauh dari fasilitas dasar akan menambah pengeluaran transportasi dan mengurangi akses terhadap layanan vital.
3. **Kesesuaian dengan peruntukan lahan** dalam rencana tata ruang kota. Tapak Rusunawa harus berada pada zona permukiman atau kawasan yang diizinkan untuk pengembangan hunian vertikal. Ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang dapat menyebabkan hambatan perizinan dan risiko ketidakpastian kebijakan.
4. **Kondisi tapak dan utilitas** menjadi pertimbangan penting. Ketersediaan jaringan air bersih, sanitasi, listrik, drainase, dan sistem pengelolaan limbah sangat menentukan kelayakan dan kesehatan lingkungan hunian vertikal MBR. Tapak dengan kondisi utilitas buruk berpotensi menimbulkan beban biaya pembangunan yang tinggi dan risiko lingkungan yang merugikan penghuni.
5. **Potensi tapak**, meskipun bukan prioritas utama pada Rusunawa, tetap menjadi nilai tambah terutama jika tapak memiliki kualitas lingkungan seperti pemandangan terbuka, ruang hijau, atau potensi integrasi dengan fasilitas umum. Potensi tersebut dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni dan mendukung penciptaan lingkungan permukiman yang inklusif.
6. **Luas lahan**, menjadi faktor kritis karena Rusunawa membutuhkan area yang cukup untuk unit hunian, fasilitas komunal, area parkir terbatas, ruang terbuka, dan jaringan sirkulasi. Lahan yang terlalu sempit akan membatasi skala pengembangan dan mengurangi kualitas ruang bersama yang penting bagi penghuni.
7. **Kedekatan dengan pusat keramaian,** mempengaruhi kelayakan tapak. Tapak yang memiliki hubungan spasial dengan pusat ekonomi lokal, kawasan perbelanjaan, atau simpul aktivitas sosial akan lebih mudah menarik minat penghuni dan mendukung keberlanjutan occupancy Rusunawa.

2. Pemilihan Lokasi Tapak

Menurut laporan Jawa Pos (Putra, 2025), Pemerintah Kota Malang memahami bahwa ketersediaan lahan di kawasan perkotaan sangat terbatas. Oleh karena itu, pembangunan hunian vertikal seperti

Rusunawa dipandang sebagai solusi strategis untuk mendukung program nasional Tiga Juta Rumah. Saat ini, Kota Malang hanya memiliki tiga Rusunawa, dengan dua di antaranya ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Tantangan utama yang dihadapi adalah minimnya lahan pemerintah yang cukup luas untuk pengembangan Rusunawa baru. Sebagai langkah alternatif, pemerintah mempertimbangkan pembangunan Rusunawa di area perbatasan antara Kota dan Kabupaten Malang, disertai peningkatan aksesibilitas agar masyarakat tetap mudah menjangkau hunian tersebut.

Fasilitas Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) memerlukan sejumlah kriteria khusus dalam menentukan lokasi pembangunan agar fungsi hunian dapat berkelanjutan, memberikan kenyamanan bagi penghuni, serta mendukung pengelolaan yang efisien. Penentuan tapak ini mempertimbangkan faktor lokasi, kemudahan akses, kondisi sosial-ekonomi, serta keselarasan dengan kebijakan tata ruang Kota Malang.

KESIMPULAN

Hasil kajian kelayakan menunjukkan bahwa Tapak 1 di Jl. Raya Tlogowaru memiliki tingkat kelayakan tertinggi untuk pembangunan Rusunawa bagi MBR, karena lebih unggul dalam aspek spasial, aksesibilitas, dan kesesuaian dengan rencana tata ruang dibandingkan Tapak 2. Dari sudut pandang perancangan arsitektur, lokasi yang berada dalam kawasan permukiman, kedekatannya dengan fasilitas umum, serta kualitas konektivitasnya memberikan peluang untuk merancang massa bangunan yang sesuai dengan konteks lingkungan. Selain itu, kondisi lahan yang cenderung datar dan terhubung langsung dengan jaringan jalan kota membuka peluang untuk menghasilkan site planning yang lebih efektif, termasuk pengaturan orientasi bangunan yang peka terhadap iklim, pemaksimalan ventilasi silang, serta pengendalian panas melalui komposisi massa bangunan dan ruang terbuka.

Meskipun lokasi tersebut telah memenuhi kriteria kelayakan, pembangunan Rusunawa tetap membutuhkan analisis teknis lebih mendalam, seperti pemeriksaan kondisi tanah, kajian aliran air hujan, serta evaluasi kapasitas utilitas yang tersedia. Dalam konteks arsitektur hunian vertikal, rancangan perlu menonjolkan kenyamanan termal pasif, keberadaan ruang komunal yang ramah dan terbuka untuk semua, serta penerapan elemen hijau guna meningkatkan kualitas hidup penghuni. Penataan jalur pejalan kaki, pembagian zona publik–semi publik–privat, dan perancangan fasad yang sederhana namun efektif menjadi bagian penting untuk memastikan bangunan tidak hanya memenuhi standar teknis, tetapi juga memberikan kenyamanan dan keberlanjutan. Dengan prinsip-prinsip tersebut, Tapak 1 memiliki peluang besar untuk dikembangkan menjadi Rusunawa yang efisien, selaras dengan iklim tropis, dan mampu memenuhi kebutuhan sosial MBR di Kota Malang.

REFERENSI

Alifna, Annafii Nandya, and Putu Gede Ariastita. 2020. "Penetuan Lokasi Rusunawa di Kawasan Surabaya Timur." *JURNAL TEKNIK ITS* 9: D143-D148.

Fajar, Hilmi Fauzaan, Febby Rahmatullah, and Darmansjah Tjahja Prakasa. 2024. "ANALISA PEMILIHAN TAPAK PADA PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI KOTA PASURUAN." *Kohesi: Jurnal Multidisiplin Saintek*.

Farid , Mochamad Isyraqi, and Intan Pramesti Rochana. 2024. "PERENCANAAN KONSEP RUMAH TUMBUH UNTUK GENERASI MILENIAL PADA LAHAN TERBATAS DI KOTA MALANG." *SIAR* 395-403.

MALANG, BPS KOTA. 2025. *KOTA MALANG DALAM ANGKA 2025*. Malang: BPS KOTA MALANG

PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 6 TAHUN 2022 tentang RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MALANG TAHUN 2022-2042