



Identifikasi Tipologi Dan Faktor Penyebab Penyimpangan Penggunaan Lahan Di Kota Malang

Typology And Factors Identification Of Deviation Land Use Of Malang City

Wawan Suwanda¹, Maria Christina Enderwati², Widiyanto Hari Subagyo Widodo³

^{1,2,3} Program Studi PWK ITN Malang

Jl. Sigura - Gura No.2, Sumbersari, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur

Email: suwandawawan09@gmail.com

ARTICLE INFO	Abstract
<i>Article History:</i> Received: Oktober 2025 Received in revised form: Oktober 2025 Accepted on: Dec 2025 Available Online: Dec 2025 <i>Keywords:</i> Perkembangan kota, penggunaan lahan, penyimpangan penggunaan lahan, tipologi dan faktor penyimpangan penggunaan lahan	<i>Perkembangan Kota Malang yang pesat mengingat Kota Malang sebagai kota wisata dan kota pelajar. Hal ini dapat dilihat melalui penambahan lahan permukiman pada tahun 2015 seluas 72,07 Ha dan sarana perhubungan seluas 22,37 Ha. Penambahan penggunaan lahan ini merupakan hasil dari konversi lahan pertanian seluas 91,20 Ha. Masalah yang timbul seiring dengan berkembangnya Kota Malang adalah kemacetan lalu lintas, banjir, dan lain sebagainya. Perkembangan sebuah kota yang tidak mengacu pada pedoman perencanaan mengakibatkan terjadinya penyimpangan penggunaan lahan. Rencana yang telah disusun dalam RTRW Kota Malang Tahun 2010-2030 tidak sesuai pada penggunaan lahan yang ada di lapangan, sehingga memicu penyimpangan penggunaan lahan. Penyimpangan penggunaan lahan yang terjadi di Kota Malang mencapai 10,88 % dari luas keseluruhan rencana pola ruang Kota Malang yang tercantum pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2030. Penyimpangan yang terjadi pada Kota Malang terdiri dari berbagai penggunaan lahan eksisting. Penyimpangan penggunaan lahan Kota Malang diperoleh melalui metode overlaying peta penggunaan lahan eksisting dan peta rencana pola ruang Kota Malang Tahun 2030. Tipologi dan faktor penyimpangan penggunaan lahan Kota Malang diperoleh melalui metode survei penelitian langsung dengan melakukan wawancara pada masyarakat yang berada pada kawasan yang menyimpang. Tipologi penyimpangan penggunaan lahan dan faktor yang mempengaruhi penyimpangan penggunaan lahan di berbagai kecamatan yang ada di Kota Malang adalah tipologi terbangun menyimpang dan terjadi sebelum adanya peraturan perencanaan serta faktor yang mempengaruhi penyimpangan penggunaan lahan adalah kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai produk perencanaan tata ruang dan aksesibilitas ke berbagai tempat di Kota Malang.</i>
Corresponding Author: Iva Nur Ilmi Program Studi PWK ITN Malangsuwandawawan09@gmail.com	<i>Considering Malang City as city of tourist and city of student the development of Malang city is rapid. This can be seen through the addition of settlement land in 2015 area of 72.07 Ha and 22,37 Ha of transportation facilities, it is the result of conversion of agricultural land area of 91.20 Ha. Problems that arise along with the development of Malang City is traffic</i>

jams, floods, and so forth. The development of a city that does not refer to the planning guidelines leads to deviation of land use. Plans that have been prepared in the spatial planning of Malang City are not appropriate to the use of land in the field, thus triggering the deviation of land use. The deviation of land use that happened in Malang City reaches 10,88%. The deviation happened in Malang City consist of various land use existing. The deviation of Malang land use is obtained through overlaying method of existing land use map and spatial planning map plan of Malang City. Typology and deviation factor of Malang land use is obtained through direct survey method by conducting interviews on people who are in deviant area. Typology of land use irregularities and factors affecting the deviation of land use in various sub-districts in Malang are typology of deviant build and occur before the existence of planning regulations and factors affecting the deviation of land use is lack of public knowledge about product spatial planning and accessibility to various places in the city of Malang.

1. PENDAHULUAN

Rencana tata ruang pada dasarnya merupakan bentuk intervensi yang dilakukan agar terwujudnya alokasi ruang yang nyaman produktif dan berkelanjutan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan menciptakan keseimbangan perkembangan sebuah kawasan. Dengan berbasis penataan ruang, kebijakan pembangunan akan mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang memadukan pilar ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan.

Penyusunan rencana tata ruang perlu memperhatikan fungsi yang harus diemban oleh masing-masing ruang/kawasan. Fungsi suatu kawasan akan optimal jika penyusunan rencana tata ruang sebagai tahap awal dari proses penataan ruang mempertimbangkan aspek kesesuaian lahan, kemampuan lahan, dan ketersediaan lahan yang selanjutnya akan mendorong pembangunan berkelanjutan (Azhari, 2004 dalam Nina Restina, 2009: 1).

Fenomena penggunaan lahan yang terjadi saat ini adalah ketidaksesuaian pada rencana dengan keadaan di lapangan. Di saat yang bersamaan meningkatnya jumlah penduduk yang cepat mengakibatkan peningkatan kebutuhan ruang untuk menunjang aktifitas penduduknya. Salah satu bentuk nyata dari peningkatan kebutuhan ruang tersebut adalah perkembangan lahan terbangun. Lahan terbangun dapat diartikan sebagai semua kenampakan di permukaan bumi yang telah mengalami campur tangan manusia dan memiliki fungsi tertentu bagi kehidupan manusia, dibatasi oleh kenampakan fisik terbangun seperti rumah, aspal, dan pabrik (Nurwati, 2010).

Banyak faktor yang mempengaruhi perubahan lahan pada suatu perkotaan selain faktor pertambahan jumlah penduduk. Motif ekonomi merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan lahan dengan munculnya pusat-pusat bisnis yang strategis. Selain motif bisnis terdapat pula motif politik, bentuk fisik kota, seperti topografi, drainase, dan sejenisnya. Pertumbuhan kota akan bergerak secara dinamis sesuai kebutuhan, potensi, budaya manusia, dimana perkembangannya dimulai dari adanya pusat-pusat kegiatan pertumbuhan (Koetoe, 2001:32).

Perkembangan Kota Malang di bidang pendidikan mengakibatkan pembangunan fisik berlangsung dengan pesat dan menimbulkan beragam aktivitas dengan penggunaan lahan baru dan menggeser penggunaan lahan sebelumnya. Penyusutan penggunaan lahan di Kota Malang

berupa penambahan lahan permukiman seluas 72,07 ha dan sarana perhubungan seluas 22,37 ha. Perubahan penggunaan lahan tersebut berasal dari konversi lahan sawah seluas 91,20 ha dan tegalan seluas 27,56 ha. Sebagai akibat perubahan saat ini sisa lahan terbuka yang berfungsi sebagai penyangga lingkungan adalah lahan sawah seluas 1.394,6 ha, tegalan seluas 2.662,9 ha, tanah kosong seluas 496,4 ha, lapangan olahraga/taman seluas 105,7 ha, kuburan seluas 103,96 ha, dan tempat hiburan/rekreasi seluas 7,9 ha.

Kebutuhan ruang yang dipicu melalui penambahan jumlah penduduk sebuah kota ataupun melalui faktor lainnya apabila tidak diimbangi dengan perencanaan ketataruangan yang baik akan menimbulkan beberapa masalah. Salah satunya adalah penyimpangan penggunaan lahan. Oleh sebab itu evaluasi mengenai ketidaksesuaian antara rencana penggunaan lahan dan penggunaan lahan saat ini perlu dilakukan. Mengingat penggunaan lahan yang tidak sesuai pada rencana akan menimbulkan penyimpangan penggunaan lahan.

Fenomena perubahan lahan dan memicu penyimpangan penggunaan lahan yang tidak terkendali serta tidak mengacu pada pedoman yang sudah direncanakan pada dasarnya dapat dikaji dengan pendekatan spasial. Hal ini perlu dilakukan agar dapat memonitoring dan mengevaluasi pelaksanaan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang agar dapat berjalan sesuai dengan rencana yang telah dibuat.

Penelitian ini menitikberatkan pada fenomena penyimpangan penggunaan lahan yang terjadi di Kota Malang serta tipologi dan faktor yang mempengaruhinya. Dengan mengingat kedudukan Kota Malang yang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Kota Surabaya tentu mengakibatkan perubahan lahan dan memicu penyimpangan penggunaan lahan pada kota besar akan sangat cepat sehingga hal ini menarik peneliti untuk menemukan penyimpangan penggunaan lahan yang telah terjadi di Kota Malang serta tipologi dan faktor yang mempengaruhinya.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif analisis, deskriptif analisis bertujuan untuk memaparkan secara sistematis dan akurat mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi penyimpangan penggunaan lahan di Kota Malang.

Metode pengumpulan data untuk menunjang penelitian ini adalah melalui survei pendahuluan, survei primer, dan wawancara, serta penyebaran kuisioner pada kawasan yang menyimpang.

Analisis penyimpangan penggunaan lahan memiliki tujuan untuk melihat penggunaan lahan yang sejalan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Analisis ini dilakukan melalui metode *overlay* atau tumpang tindih peta. Peta yang ditumpangtindihkan adalah peta penggunaan lahan eksisting dan peta rencana pola ruang Kota Malang tahun 2030. Melalui proses ini akan diperoleh peta penyimpangan penggunaan lahan yang tidak sesuai pada rencana pola ruang.

Analisis mengenai tipologi dan faktor penyebab penyimpangan penggunaan lahan memiliki tujuan untuk mengelompokkan jenis-jenis penyimpangan yang terjadi di Kota Malang serta faktor yang mempengaruhi penyimpangan penggunaan lahan. Analisis ini menggunakan metode penelitian survei. Untuk mengetahui tipologi dan faktor yang mempengaruhi penyimpangan penggunaan lahan diperlukan wawancara dan penyebaran kuisioner. Wawancara dan penyebaran kuisioner bertujuan untuk mengetahui kondisi sosial ekonomi

masyarakat yang berada pada kawasan yang menyimpang, serta untuk mengetahui tingkat pemahaman maupun pengetahuan masyarakat mengenai rencana tata ruang Kota Malang. Pengambilan sampel dipilih secara cermat dan selektif yang dianggap dapat mewakili orang-orang disekitar dalam memberikan informasi yang representatif tentang masyarakat setempat dan kondisi lapangan. Pertanyaan diarahkan berdasarkan pada pekerjaan, pendidikan, serta pengetahuan mengenai ketataruangan. Sampel kuisioner dibagikan sebanyak 100 dan dibagikan sebanyak 20 sampel pada masing-masing 5 kecamatan yang ada di Kota Malang.

3. ANALISA

Identifikasi Penyimpangan Penggunaan Lahan Kota Malang

Ketidaksesuaian antara penggunaan lahan eksisting terhadap rencana pola ruang memicu penyimpangan penggunaan lahan. melalui analisa tumpang tindih peta atau *overlay* antara peta penggunaan lahan eksisting dan rencana pola ruang Kota Malang Tahun 2030.

Secara administratif Kota Malang terbagi menjadi 5 Kecamatan, yaitu masing-masing Kecamatan Blimbing, Kecamatan Lowokwaru, Kecamatan Sukun, Kecamatan Klojen, dan Kecamatan Kedungkandang. Dari 5 kecamatan yang ada di Kota Malang masing-masing memiliki penggunaan lahan yang beragam, hal ini dapat dilihat pada tabel sebagai berikut

Tabel 1. Penggunaan Lahan Eksisting Kecamatan Blimbing

No.	Penggunaan Lahan	Luasan (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	1199	63
2	Industri dan Gudang	126	7
3	Perdagangan dan Jasa	122	6
4	Sawah	144	8
5	Fasilitas Umum/Sosial	51	3
6	Tanah Kosong	26	1
7	Ruang Terbuka Hijau	99	5
8	Militer	124	7
Jumlah		1891	100

Tabel 2. Penggunaan Lahan Eksisting Kecamatan Lowokwaru

No.	Penggunaan Lahan	Luasan (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	1198	55
2	Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial	203	9
3	Ladang	192	9
4	Ruang Terbuka Hijau	108	5
5	Sawah	398	18
6	Perdagangan dan Jasa	90	4
7	Industri dan Gudang	8	0
Jumlah		2198	100

Tabel 3. Penggunaan Lahan Eksisting Kecamatan Sukun

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)
1	Permukiman	1.198,11
2	Ruang Terbuka Hijau	200,83
3	Industri dan Gudang	147,60
4	Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial	83,95
5	Perdagangan dan Jasa	62,43
6	Sawah	359,30
7	Ladang	68,24

Tabel 4. Penggunaan Lahan Eksisting Kecamatan Klojen

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	564	63
2	Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial	94	11
3	Perdagangan dan Jasa	163	18
4	Ruang Terbuka Hijau	36	4
5	Industri dan Gudang	1	0
6	Sempadan Sungai dan Rel	20	2
7	Militer	12	1
Jumlah		891	100

Tabel 5. Penggunaan Lahan Eksiting Kecamatan Kedungkandang

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	1.288	32
2	Ruang Terbuka Hijau	294	7
3	Sawah	670	17
4	Perkebunan	1.564	39
5	Industri dan Gudang	63	2
6	Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial	68	2
7	Perdagangan dan Jasa	54	1
Jumlah		4.002	100

Adapun rencana penggunaan lahan pada setiap kecamatan yang ada di Kota Malang yang tertuang pada Rencana Pola Ruang Kota Malang Tahun 2030 adalah sebagai berikut.

Tabel 6. Rencana Penggunaan Lahan Kecamatan Blimbing

No	Penggunaan Lahan	Luasan (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	1325	70
2	Industri dan Gudang	68	4
3	Perdagangan dan Jasa	131	7
4	Kawasan Lindungan Setempat	149	8
5	Ruang Terbuka Hijau	62	3
6	Fasilitas Umum/Sosial	39	2
7	Militer	118	6
Jumlah		1891	100

Tabel 7. Rencana Penggunaan Lahan Kecamatan Lowokwaru

No.	Penggunaan Lahan	Luasan (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	1692	77
2	Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial	183	8
3	Kawasan Lindungan Setempat	154	7
4	Ruang Terbuka Hijau	72	3
5	Perdagangan dan Jasa	98	4
	Jumlah	2198	100

Tabel 8. Rencana Penggunaan Lahan Kecamatan Sukun

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)
1	Permukiman	1.497,82
2	Perdagangan dan Jasa	99,72
3	Industri dan Gudang	68,31
4	Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial	25,77
5	Ruang Terbuka Hijau	225,20
6	Kawasan Lindungan Setempat	202,64

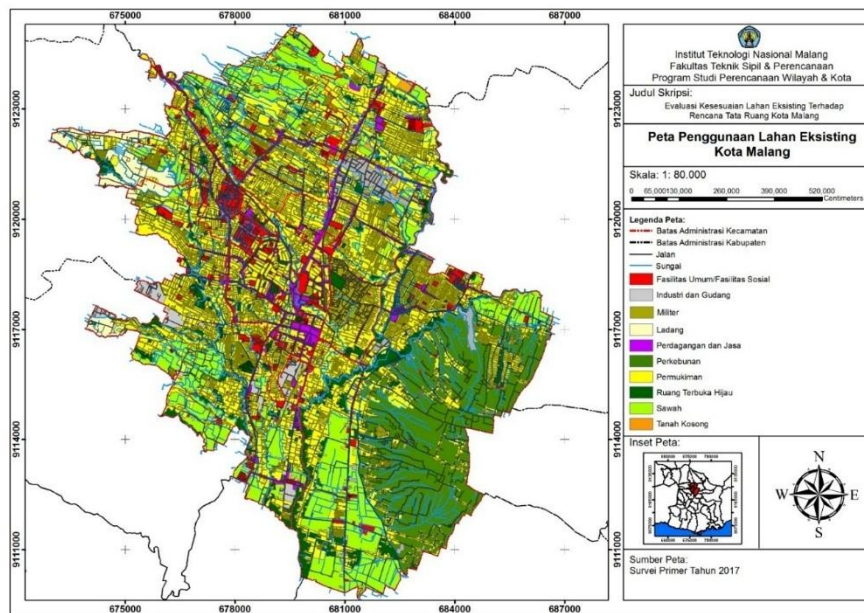
Tabel 9. Rencana Penggunaan Lahan Kecamatan Klojen

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Perdagangan dan Jasa	193	22
2	Ruang Terbuka Hijau	28	3
3	Militer	12	1.38
4	Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial	96	11
5	Permukiman	509	57
6	Kawasan Lindungan Setempat	52	6
	Jumlah	891	100

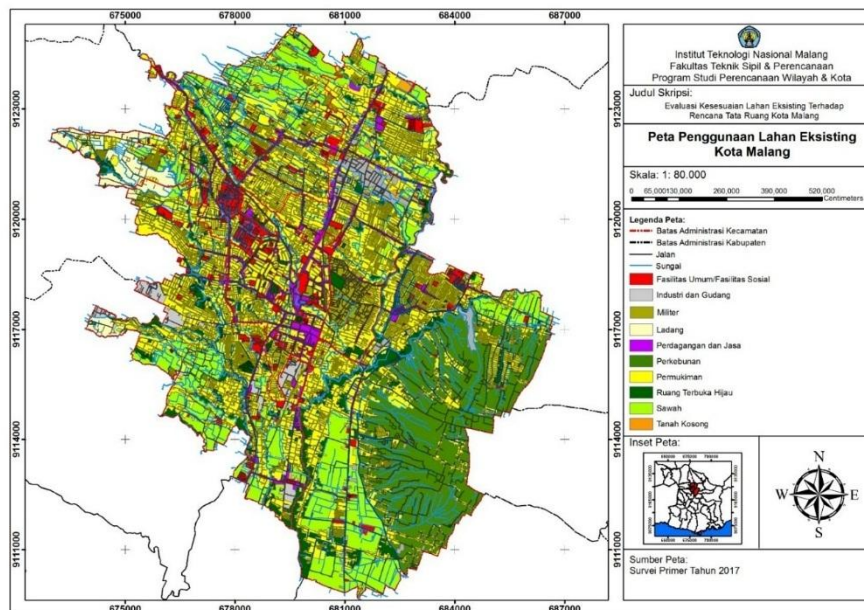
Tabel 10. Rencana Penggunaan Lahan Kecamatan Kedungkandang

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Ruang Terbuka Hijau	659	16
2	Permukiman	2.798	70
3	Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial	66	2
4	Perdagangan dan Jasa	122	3
5	Kawasan Lindungan Setempat	219	5
6	Industri dan Gudang	138	3
	Jumlah	4.002	100

Dari beberapa data tersebut diatas maka selanjutnya dilakukan tumpang tindih peta (*overlay*) antara peta penggunaan lahan eksisting dan rencana pola ruang Kota Malang, adapun kedua peta tersebut adalah sebagai berikut.

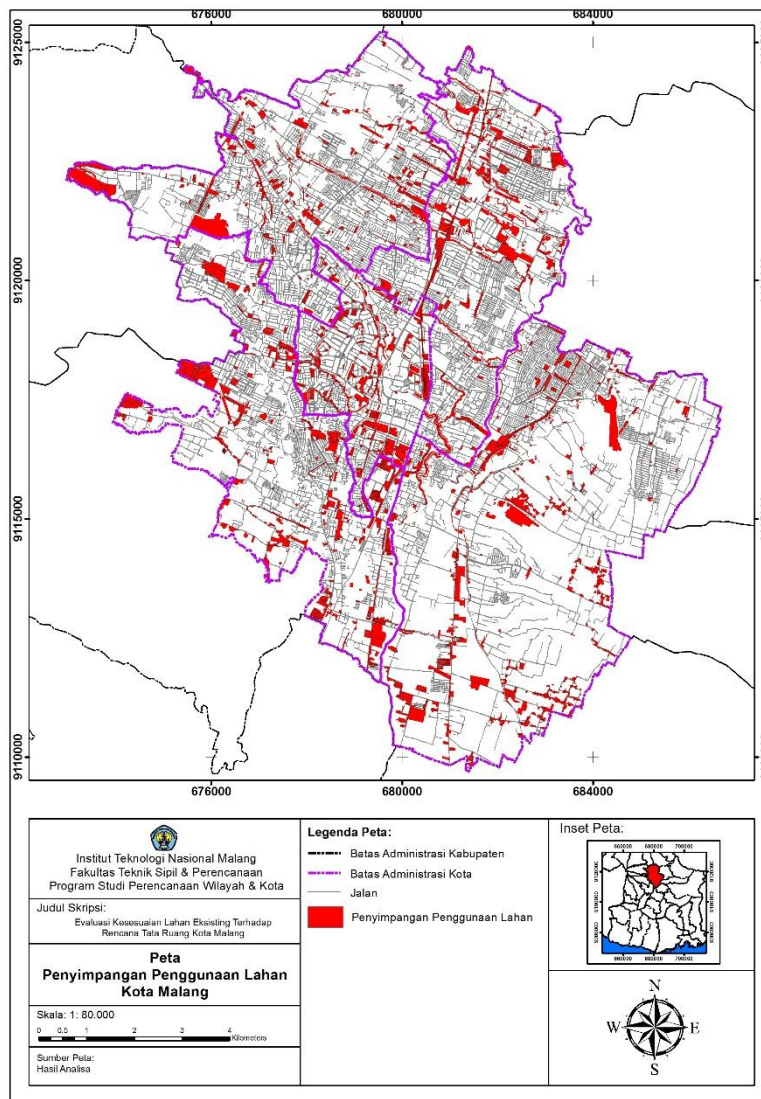


Peta 1. Peta Penggunaan Lahan Eksisting Kota Malang



Peta 2. Peta Rencana Pola Ruang Kota Malang Tahun 2030

Setelah dilakukan tumpang tindih antara peta penggunaan lahan eksisting dan peta rencana pola ruang Kota Malang Tahun 2030 maka akan diperoleh penyimpangan penggunaan lahan yang terjadi di Kota Malang. Adapun penyimpangan penggunaan lahan Kota Malang dapat dilihat pada peta dan tabel sebagai berikut.



Peta 3. Peta Penyimpangan Penggunaan Lahan Kota Malang

Tabel 11. Penyimpangan Penggunaan Lahan Kota Malang

No	Kecamatan	Keterangan (%)	
		Sesuai	Tidak Sesuai
1	Blimbing	87,78	12,21
2	Lowokwaru	92,8	7,2
3	Sukun	83,79	16,21
4	Klojen	82	18
5	Kedungkandang	92,24	7,77

Dari peta dan data pada tabel tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa kecamatan yang memiliki persentase penyimpangan terbesar masing-masing adalah Kecamatan Blimbing (12,21 %), Kecamatan Sukun (16,21 %), dan Kecamatan Klojen (18 %).

Identifikasi Tipologi dan Faktor Penyimpangan Penggunaan Lahan Kota Malang

Pada bagian sebelumnya telah dijabarkan penyimpangan kesesuaian lahan yang ada di setiap kecamatan Kota Malang dan di Kota Malang, telah diketahui juga karakter penyimpangan pada setiap kecamatan yang ada di Kota Malang berbeda-beda satu dengan yang lainnya. Selanjutnya pada bagian ini akan dijabarkan mengenai tipologi dan faktor yang menyebabkan penyimpangan penggunaan lahan yang ada di Kota Malang.

Identifikasi tipologi dan faktor penyimpangan penggunaan lahan ini bertujuan untuk mengetahui jenis penyimpangan dan apa yang menyebabkan terjadinya penyimpangan penggunaan lahan yang ada di Kota Malang sehingga tidak sesuai pada rencana yang telah disusun. Adapun tipologi penyimpangan penggunaan lahan adalah sebagai berikut:

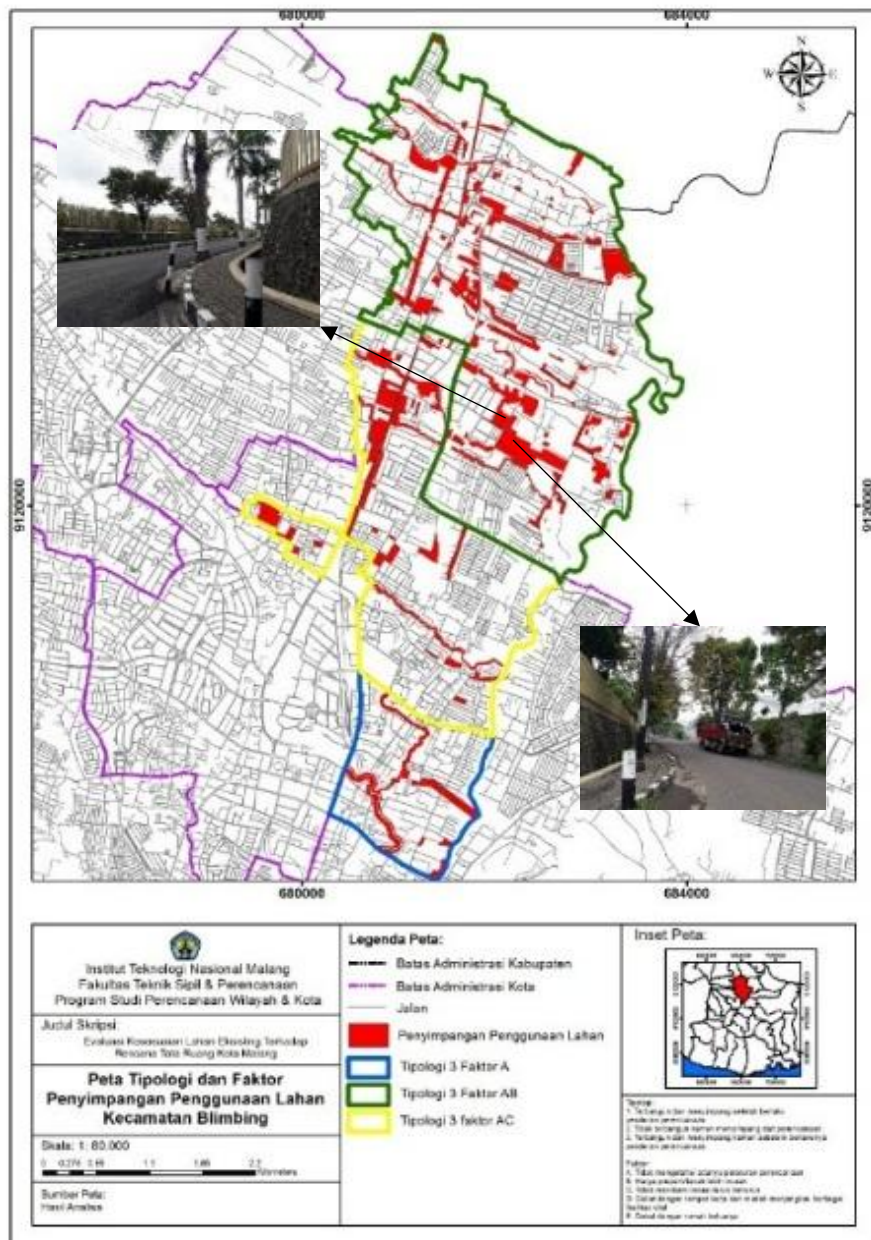
1. Terbangun dan menyimpang setelah peraturan rencana berlaku.
2. Tidak terbangun dan menyimpang dari rencana.
3. Terbangun dan menyimpang namun terbangun sebelum peraturan perencanaan berlaku.

Dari ketiga tipologi tersebut diharapkan dapat mengetahui karakter penyimpangan penggunaan lahan yang terdapat pada Kota Malang. Melalui metode survei langsung di lapangan yang tertuju pada penggunaan lahan yang menyimpang maka akan diketahui penyimpangan penggunaan lahan tersebut masuk ke dalam kategori tipologi dan faktor yang mempengaruhi penyimpangan penggunaan lahan Kota Malang. Selanjutnya peneliti akan menjabarkan faktor penyimpangan penggunaan lahan pada masing-masing kecamatan yang ada di Kota Malang, hal ini dilakukan disebabkan oleh karakter pada setiap kecamatan yang ada di Kota Malang berbeda satu dengan yang lainnya. Adapun faktor yang mempengaruhi berbagai penyimpangan yang terjadi pada tiap kecamatan yang ada di Kota Malang berdasarkan hasil survei langsung yang peneliti lakukan dan faktor penyimpangan penggunaan lahan menurut Budiharjo yaitu; faktor pengetahuan faktor pekerjaan, dan faktor pendapatan. Faktor-faktor tersebut merupakan faktor dominan yang peneliti ketahui melalui narasumber-narasumber yang berada pada lokasi penyimpangan penggunaan lahan, antara lain:

1. Tidak mengetahui adanya produk perencanaan yang mengatur penggunaan lahan yang ada di Kota Malang.
2. Harga properti/tanah yang relatif murah pada lokasi tertentu.
3. Mendiami lokasi turun temurun sebelum adanya peraturan perencanaan yang berlaku.
4. Dekat dengan tempat kerja dan mudah menjangkau fasilitas-fasilitas vital
5. Dekat dengan rumah keluarga

1. Kecamatan Blimbing

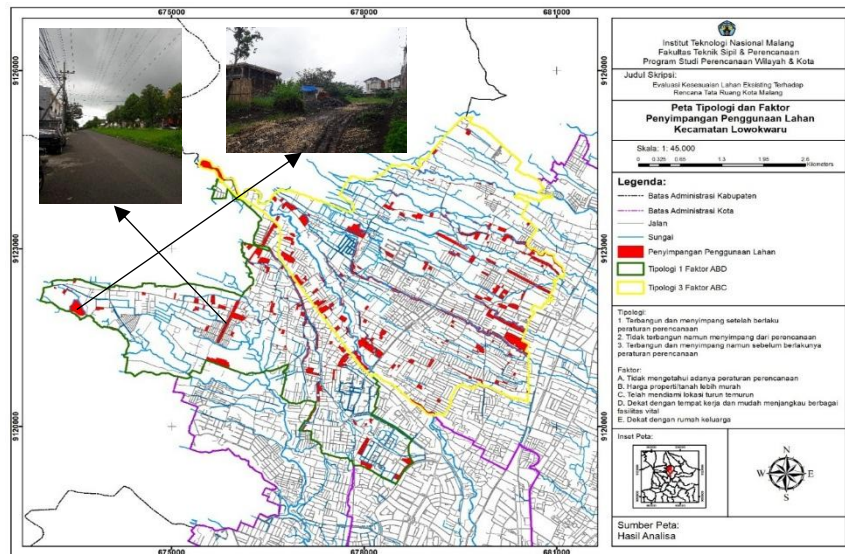
Diketahui bahwa tipologi penyimpangan penggunaan lahan yang ada di Kecamatan Blimbing adalah tipologi 3 yaitu terbangun dan menyimpang, namun penyimpangan tersebut terjadi sebelum belakunya peraturan perencanaan tentang penggunaan lahan yang ada di Kota Malang. Adapun faktor yang mempengaruhi penyimpangan penggunaan lahan Kecamatan Blimbing beragam, salah satunya adalah masyarakat sekitar tidak mengetahui adanya peraturan perencanaan yang mengatur tentang penggunaan lahan.



Peta 4. Peta Tipologi dan Faktor Penyimpangan Penggunaan Lahan Kecamatan Blimbing

2. Kecamatan Lowokwaru

Kecamatan Lowokwaru merupakan salah satu kecamatan dengan fasilitas pendidikan terbanyak di Kota Malang, oleh karena itu Kecamatan Lowokwaru secara tidak langsung menjadi kawasan pendidkan Kota Malang. Hal ini dilihat dengan banyaknya fasilitas pendidikan yang ada di Kecamatan Lowokwaru. Telah dijabarkan sebelumnya bahwa penyimpangan yang terjadi di Kecamatan Lowokwaru didominasi oleh penyimpangan kawasan konservasi dan kawasan permukiman, untuk lebih lanjut dapat dilihat pada peta berikut ini.



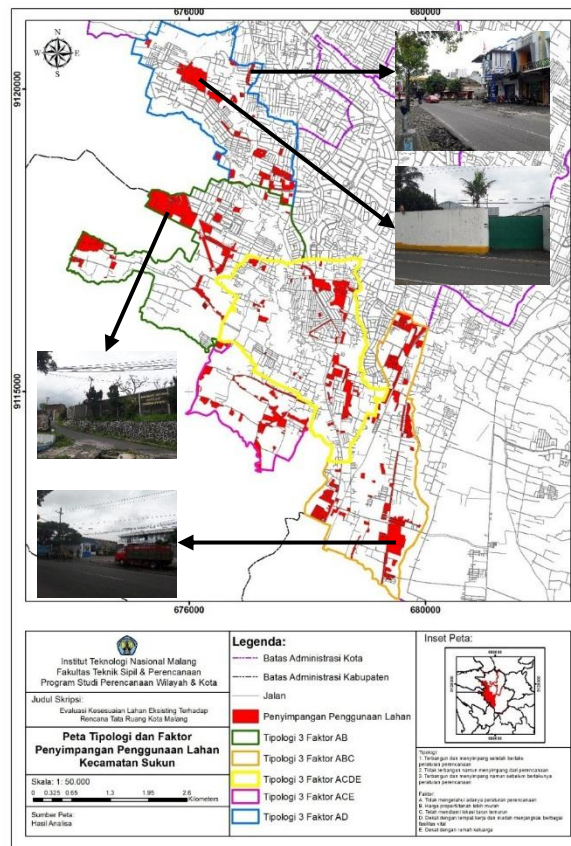
Peta 5. Peta Tipologi dan Penyimpangan Penggunaan Lahan Kecamatan Lowokwaru

Pada tipologi 1 faktor yang paling mempengaruhi adalah tidak mengetahui bahwa terdapat produk perencanaan yang mengatur penggunaan lahan yang ada di setiap wilayah, harga lahan yang murah, dan akses ke tempat kerja relatif lebih dekat, hal ini terjadi disebabkan oleh kawasan tersebut terdapat perumahan-perumahan baru yang terletak dipinggiran kota, oleh karena itu harga lahan yang ditawarkan jauh lebih murah serta karena lahan tersebut ,masih masuk dalam wilayah administrasi Kota Malang maka akses yang ditempuh jauh lebih dekat.

Hal ini berbeda dengan tipologi penyimpangan penggunaan lahan Kecamatan Lowokwaru yang berada di sebelah utara tipologi 1, pada kawasan ini termasuk dalam penyimpangan tipologi 3 yaitu terbangun dan menyimpang namun yang menjadi pembeda adalah masyarakat yang bermukim pada kawasan tersebut telah ada jauh sebelum adanya peraturan perencanaan yang mengatur penggunaan lahan. Adapun faktor dominan yang mempengaruhi penyimpangan penggunaan lahan adalah masyarakat yang bermukim pada kawasan tersebut telah turun temurun tinggal pada kawasan tersebut hal ini ditunjukkan dengan banyaknya perkampungan lokal yang ada pada kawasan penyimpangan.

3. Kecamatan Sukun

Kecamatan Sukun berada di sebelah Selatan Kecamatan Lowokwaru Kota Malang, Kecamatan Sukun merupakan sebuah kecamatan yang memiliki beberapa fasilitas-fasilitas vital Kota Malang seperti Lembaga Pemasarakatan Wanita Kelas II A Kota Malang, serta beberapa universitas-universitas swasta seperti Universitas Kanjuruhan, Universitas Merdeka Malang, dan Sekolah Tinggi Ilmu Komputer Indonesia (STIKI), hal ini menyebabkan penggunaan lahan yang ada pada Kecamatan Sukun cukup beragam. keberagaman penggunaan lahan yang ada di Kecamatan Sukun menyebabkan berbagai penyimpangan penggunaan lahan yang terjadi di Kecamatan Sukun.



Peta 6. Peta Tipologi dan Faktor Penyimpangan Penggunaan Lahan Kecamatan Sukun

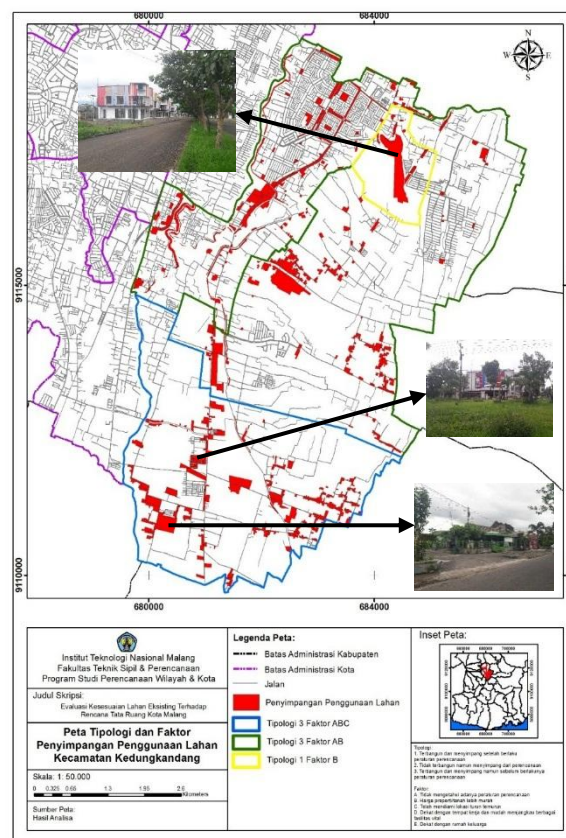
Dari peta diatas dapat dilihat bahwa tipologi penyimpangan yang terdapat pada Kecamatan Sukun adalah tipologi 3 yaitu terbangun dan menyimpang namun hal ini ada sebelum berlakunya peraturan perencanaan. Disamping itu faktor yang mempengaruhi penyimpangan penggunaan lahan yang ada di Kecamatan Sukun juga cukup beragam, faktor yang mempengaruhi penyimpangan penggunaan lahan pada kawasan Kecamatan Sukun adalah faktor masyarakat yang tidak mengetahui adanya peraturan yang mengatur penggunaan lahan (faktor A). Selain itu juga faktor yang mempengaruhi penyimpangan penggunaan lahan Kecamatan Sukun adalah faktor harga lahan yang relatif murah (Tipologi 3 Faktor AB).

Pada bagian sebelah Timur dan sebelah Selatan Kecamatan Sukun dipengaruhi oleh faktor masyarakat yang bermukim turun temurun, hal ini disebabkan oleh kawasan tersebut merupakan kawasan perkampungan lokal yang terbentuk oleh ikatan keluarga, hal ini peneliti ketahui dari wawancara yang ditujukan langsung pada kawasan yang menyimpang. Banyak warga pada kawasan tersebut memiliki keluarga yang bermukim tidak jauh dari rumahnya, seperti rumah keponakan, rumah mertua, dan lain sebagainya, sehingga lama kelamaan membentuk perkampungan lokal yang bermukim pada kawasan tersebut. Selain perkampungan lokal terdapat juga permukiman berupa perumahan *developer* yang menyimoang dan melanggar kawasan yang diperuntukkan untuk kawasan konservasi. Di samping itu juga letak

pada tahun 1960'an dan harga tanah pada tahun tersebut masih terbilang cukup murah, serta alasan mereka bermukim pada kawasan tersebut adalah bahwa akses ke tempat kerja terbilang dekat dan mereka lebih mudah mengakses fasilitas-fasilitas vital yang ada di Kota Malang.

5. Kecamatan Kedungkandang

Kecamatan Kedungkandang merupakan kecamatan yang berada di pinggiran Kota Malang, hal ini ditunjukkan dengan masih banyak terdapat lahan kosong yang dimanfaatkan warga sekitar sebagai lahan perkebunan maupun lahan persawahan. Dengan komposisi penggunaan lahan yang didominasi oleh lahan perkebunan dan persawahan menyebabkan Kecamatan Kedungkandang minim terhadap penyimpangan penggunaan lahan.



Peta 8. Peta Tipologi dan Faktor Penyimpangan Penggunaan Lahan Kecamatan Kedungkandang

Pada peta diatas dapat dilihat bahwa terdapat tipologi penyimpangan penggunaan lahan yang cukup beragam. pada bagian sebelah Selatan Kecamatan Kedungkandang terdapat penyimpangan penggunaan lahan dengan tipologi terbangun dan menyimpang namun telah ada sebelum adanya peraturan perencanaan, kemudian pada bagian sebelah utara Kecamatan Kedungkandang terdapat tipologi penyimpangan yang serupa, namun memiliki faktor yang berbeda.

Faktor-faktor yang diketahui melalui metode penelitian survei adalah bahwa masyarakat yang berada pada kawasan menyimpang banyak yang kurang mengetahui adanya produk perencanaan yang mengatur tentang penggunaan lahan sebuah kota maupun kecamatan, serta faktor lainnya adalah harga lahan yang murah mendorong mereka untuk mendirikan rumah atau

bangunan pada kawasan menyimpang. Selanjutnya penyimpangan yang terjadi pada Kecamatan Kedungkandang adalah penyimpangan tipologi 1 yaitu terbangun dan menyimpang setelah adanya peraturan perencanaan (deliniasi berwarna kuning). Pada kawasan tersebut terdapat berupa barisan ruko yang masih kosong, tepat dibelakang ruko tersebut terdapat permukiman warga yang menetap pada kawasan tersebut sejak tahun 2000. Dari hasil wawancara terhadap warga sekitar ruko tersebut mengatakan bahwa ruko tersebut dibangun pada tahun 2011 oleh sebuah developer namun masih kosong sebab tidak ada yang membeli.

4. KESIMPULAN

Dari penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan berdasarkan hasil analisa yang peneliti lakukan. Kesimpulan yang peneliti peroleh akan dijelaskan melalui poin-poin sebagai berikut:

1. Dari penelitian mengenai penyimpangan penggunaan lahan eksisting terhadap rencana pola ruang Kota Malang dapat diperoleh luas penyimpangan penggunaan lahan Kota Malang adalah sebesar 10,88 %. Hal ini didapatkan melalui hasil *overlaying* antara peta penggunaan lahan eksisting tahun 2017 yang peneliti peroleh melalui survei primer atau survei langsung dengan peta rencana pola ruang Kota Malang Tahun 2030 yang peneliti peroleh dari Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Malang. Adapun kecamatan yang memiliki luasan penyimpangan paling besar adalah Kecamatan Blimbing, Kecamatan Sukun, dan Kecamatan Klojen yang masing-masing memiliki luasan penyimpangan sebesar 12,21 %, 16,21 %, dan 18 %.
2. Tipologi penyimpangan penggunaan lahan yang paling banyak ditemui adalah tipologi penyimpangan terbangun menyimpang namun sebelum berlakunya peraturan perencanaan. Hal ini disebabkan oleh Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 merupakan produk perencanaan yang terbilang baru, sedangkan penggunaan lahan yang menyimpang sudah berdiri sebelum adanya peraturan perencanaan tersebut
3. Faktor yang mempengaruhi terjadinya penyimpangan penggunaan lahan di berbagai Kecamatan Kota Malang didominasi oleh faktor kurangnya informasi kepada masyarakat mengenai peraturan perencanaan yang mengatur mengenai penggunaan lahan suatu kawasan. Hal ini sangat disayangkan mengingat peraturan perencanaan tersebut disusun agar pembangunan dan penataan sebuah kawasan dapat berjalan baik dan dapat memberikan kenyamanan pada masyarakat yang mendiami kawasan yang direncanakan.

4.2 Rekomendasi

Dari penelitian yang telah dilakukan adapun rekomendasi yang peneliti harapkan bagi penelitian selanjutnya, adalah sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti: Bagi peneliti yang ingin melanjutkan penelitian mengenai penggunaan lahan dan khususnya mengenai penggunaan lahan maka diharapkan penelitian selanjutnya dapat mengkaji mengenai perubahan penggunaan lahan beserta penyimpangan penggunaan lahan, sebab kedua hal tersebut saling berkaitan satu sama lain.
2. Bagi pemerintah: Dari hasil faktor penyimpangan penggunaan lahan yang peneliti peroleh melalui hasil wawancara yang ditujukan langsung pada masyarakat yang mendiami kawasan yang menyimpang adalah banyak masyarakat yang tidak mengetahui bahwa terdapat produk perencanaan yang mengatur dan merencanakan sebuah kota maupun sebuah kawasan.

Mengingat akan faktor tersebut diharapkan pemerintah setempat dapat melibatkan tokoh masyarakat untuk membentuk sebuah forum dalam menyusun sebuah perencanaan agar dapat meminimalisir penyimpangan penggunaan lahan.

5. Daftar Pustaka

- [1] Koestoer, Raldi Hendro dkk.2001. *Dimensi Keruangan Kota*. Jakarta. Penerbit Universitas Indonesia.
- [2] Nurwati, D. 2010. Analisis Citra Pengindraan Jauh Multi Temporal Untuk Mengetahui Trend Lahan Terbangun di Daerah Surakarta dan Sekitarnya. *Skripsi*. Yogyakarta: Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.
- [3] Restina, Nina. 2009. "Evaluasi Penggunaan Lahan Eksisting Dan Arahana Penyusunan Rencana Tata Ruang Kota Tasikmalaya Provinsi Jawa Barat". *Tesis*. Sekolah Pascasarjana Institut Pertanian Bogor.