

# ARAHAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN KEPANJEN BERDASARKAN KECENDERUNGAN PERKEMBANGAN DAN PERIJINAN DI KABUPATEN MALANG

**Deny Boseke, Agustina Nurul Hidayati, Ardyanto M. Gai**  
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Nasional Malang  
Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Malang Telp. (0341) 551431, 553015  
e-mail : [denyboseke93@gmail.com](mailto:denyboseke93@gmail.com)  
[agustina.nurul.h@gmail.com](mailto:agustina.nurul.h@gmail.com)  
[ardy\\_06pl@yahoo.co.id](mailto:ardy_06pl@yahoo.co.id)

## ABSTRAK

*Based on RDTR Urban Kepanjen, Kepanjen has been set as an urban center and entered into the development area, urban Kepanjen also includes 10 sub-districts in the vicinity. Development area of Kepanjen has a development function as a center of services and capital city also has the facilities of trading centers, service centers, health centers, worship centers, Office centers, sports and arts centers Regional-National. Urban long in the year 2011-2016 there are 118 application permits with the type of application, namely settlements, places of worship, services and offices public or private, trade, tourist permits and sports, industry and warehousing, education, health, Infrastructure. From all applications submitted there are 3 types of permits that are not allowed to be built i.e. 1 trade and 2 industries and warehousing.*

*The purpose of this research is to determine the direction of long-suffering urban development so that it can be an input for the evaluation of urban Kepanjen RDTR by knowing the trend of development of appropriate land use change and The licensing trend is happening. Qualitative descriptive research method with overlay techniques to know the tendency to change land use and descriptive comparison. Data collection techniques using observation methods, interviews, and literary studies.*

*The result of the study is to know the trend of the development of spatial patterns and the tendency of urban licensing and determine the direction of urban development based on the tendency of land change and the tendency of licensing Urban Kepanjen.*

*Keywords: Spatial Tendencies, Land Use Change, Licensing Tendencies*

## ABSTRAK

*Berdasarkan RDTR Perkotaan Kepanjen, Kepanjen telah ditetapkan sebagai pusat perkotaan dan masuk dalam wilayah pengembangan, Perkotaan Kepanjen juga meliputi 10 kecamatan di sekitarnya. wilayah pengembangan Kepanjen memiliki fungsi pengembangan sebagai pusat pelayanan dan ibu kota Kabupaten juga memiliki fasilitas pusat perdagangan, pusat jasa, pusat kesehatan, pusat peribadatan, pusat perkantoran, pusat olahraga dan kesenian regional-nasional. Perkotaan kepanjen pada tahun 2011-2016 terdapat 118 permohonan izin dengan jenis permohonan yaitu permukiman, tempat ibadah, jasa dan perkantoran umum atau swasta, perdagangan, izin wisata dan olahraga, industri dan pergudangan, pendidikan, kesehatan, prasarana. dari semua permohonan yang di ajukan terdapat 3 jenis izin yang tidak di izinkan untuk di bangun yaitu 1 perdagangan dan 2 perindustrian dan pergudangan.*

*Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui arahan perkembangan perkotaan kepanjen sehingga dapat menjadi masukan bagi evaluasi RDTR perkotaan kepanjen dengan cara mengetahui kecenderungan perkembangan perubahan penggunaan lahan yang sesuai dan kecenderungan perizinan yang terjadi. Metode penelitian Deskriptif kualitatif dengan teknik overlay untuk mengetahui kecenderungan perubahan penggunaan lahan dan deskriptif komparasi. teknik pengumpulan data menggunakan metode observasi, wawancara, dan studi literatur.*

*Hasil dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kecenderungan perkembangan pola ruang dan kecenderungan perizinan perkotaan kepanjen dan menentukan arahan pengembangan perkotaan berdasarkan kecenderungan perubahan lahan dan kecenderungan perizinan Perkotaan Kepanjen.*

**Kata Kunci :** *Kecenderungan Pola Ruang, Perubahan Penggunaan lahan, Kecenderungan Perijinan*

## PENDAHULUAN

Secara umum perkembangan kota di Indonesia sangat dipengaruhi oleh situasi dan kondisi internal yang menjadi unsur terpenting dalam perencanaan wilayah dan kota secara komprehensif. Unsur eksternal yang menonjol juga dapat mempengaruhi perkembangan kota. Perkembangan kota merupakan suatu proses perubahan keadaan perkotaan dari keadaan ke keadaan yang lain dalam waktu yang berbeda. Sorotan perubahan keadaan tersebut biasanya didasarkan pada waktu yang berbeda dan untuk analisa ruang yang sama. Proses dapat berjalan secara alami atau secara proses perubahan yang berjalan secara artifisial, dimana campur tangan manusia mengatur arus perubahan keadaan tersebut (Branch 1995 dalam, Feri Ema Kurmawati, 2010). Sehubungan dengan hal ini, tinjauan perkembangan pola dan struktur ruang fisik kota itu sendiri dapat ditinjau dari berbagai macam aspek kehidupan perkotaan, misalnya kehidupan sosial, ekonomi, politik dan budaya (Yunus, 1994 dalam Feri Ema Kurmawati 2010).

Menurut (Djakaria dan Husein, 2017) Pemanfaatan ruang di Indonesia banyak atau sering tidak sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dalam peraturan tata ruang. Ketidaksesuaian atau pelanggaran tersebut disebabkan oleh beberapa faktor yaitu tekanan perkembangan pasar terhadap ruang, belum jelasnya mekanisme pengendalian dan lemahnya penegakan hukum menurut (Taufik, 2005 dalam Djakaria dan Husein 2017). Syahid (2003, dalam Djakaria dan Husein 2017) menjelaskan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang pada saat ini tidak efisien dan tidak efektif, hal ini dikarenakan instrumen perizinan yang merupakan langkah awal dalam pengendalian pemanfaatan ruang saling bertentangan dan tak jarang juga melanggar rencana tata ruang yang ada. Izin peruntukan penggunaan tanah atau yang dapat disingkat IPPT menjadi tolak ukur bagi keberhasilan sebuah produk tata ruang ditinjau dari kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana pemanfaatan ruang yang ada dalam rencana tata ruang tersebut sebagai sebuah instrumen pengendalian pemanfaatan ruang (Wicaksono, 2015 dalam Djakaria dan Husein 2017).

Berdasarkan data perijinan dari tahun 2011 sampai tahun 2016 ada beberapa perizinan yang terjadi dan banyak diminta, pada tahun 2011 terjadi 4 jenis perubahan perizinan yaitu wisata rekreasi dan olahraga, permukiman jasa dan perkantoran, industri dan pergudangan masing-masing satu pemohon. Di tahun 2012 ada 6 jenis perizinan yang terjadi diantaranya adalah wisata rekreasi dan olahraga 4 pemohon, permukiman/perumahan 2 pemohon,

perdagangan dan jasa 24 pemohon, kesehatan 4 pemohon, jasa dan perkantoran 4, dan industri 1 pemohon. Ditahun 2013 terdapat 8 jenis perizinan yang diminta diantaranya wisata rekreasi dan olahraga 3 pemohon, prasarana telekomunikasi dan infrastruktur 3 pemohon, permukiman/perumahan 9 pemohon, perdagangan dan jasa 19 pemohon, kesehatan 2 pemohon, jasa dan perkantoran 3 pemohon, pendidikan 1 dan industri 1 pemohon. Tahun 2014 terjadi 5 jenis perizinan yang diminta diantaranya permukiman 3 pemohon, perdagangan dan jasa 16 pemohon, pendidikan 2 pemohon, kesehatan 2 pemohon, dan industri dan pergudangan 3 pemohon. Tahun 2015 terjadi 5 permintaan diantaranya prasarana telekomunikasi dan infrastruktur sebanyak 1 pemohon, perumahan 1 pemohon, perdagangan dan jasa 3 pemohon, pendidikan 1 pemohon dan perkantoran 1. Ditahun 2016 hanya terjadi 3 jenis permohonan adalah perumahan 1 permohonan, peribadatan 1 pemohon, dan perdagangan dan jasa 2 pemohon.

Tujuan yang ingin dicapai adalah mengarahkan Perkotaan Kepanjen berdasarkan kecenderungan perkembangan dan izin pembangunan yang telah ditetapkan sebagai masukan bagi evaluasi RDTR Perkotaan Kepanjen. Sehingga untuk tercapainya tujuan tersebut terdapat tiga sasaran dari penelitian ini sebagai cara yang dapat diterapkan untuk mencapai tujuan, yaitu sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi Kecenderungan Perkembangan Pola Ruang Perkotaan Kepanjen.
2. Mengidentifikasi Kecenderungan Perizinan Perkotaan Kepanjen.
3. Arahan pengembangan Perkotaan Kepanjen sebagai masukan bagi evaluasi RDTR Perkotaan Kepanjen.

Keluaran yang diharapkan dari penelitian ini adalah mengetahui arah perkembangan perkotaan yang terjadi berdasarkan kecenderungan perijinan di Kecamatan Kepanjen, sehingga Perkotaan Kepanjen dapat terarah dengan baik sesuai dengan RTRW Kabupaten Malang adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui perubahan pola ruang yang terjadi di Perkotaan Kepanjen.
2. Mengetahui kecenderungan investasi yang dilakukan di Perkotaan Kepanjen.
3. Menentukan arah perkembangan Perkotaan Kepanjen berdasarkan perkembangan yang ada.

## TINJAUAN PUSTAKA

Dalam penelitian ini terdapat beberapa hal yang akan diteliti terkait pemenuhan ruang terbuka

hijau publik. Adapun hal-hal tersebut adalah sebagai berikut :

### 1. Pola Ruang Perkotaan

Bagian Wilayah Pengembangannya Kepanjen terdiri dari 14 desa yaitu Kelurahan Kepanjen, Kelurahan Cepokomulyo, Kelurahan Penarukan, Kelurahan Ardirejo, Desa Dilem, Desa Ngadilangkung, Desa Mojosari, Desa Jatirejoyoso, Desa Curungrejo, Desa Sukogarjo, Desa Kedungpedaringan, Desa Tegalasari, Desa Pangngrejo, Desa Mangunrejo, Desa Kemiri, Desa Jenggolo, Desa Sengguruh, Dan Desa Talangagung. sesuai dengan RDTR BWP Kepanjen no 05 tahun 2014 bagian ketiga ruang lingkup pasal 4 dijelaskan bahwa BWP kepanjen meliputi Kelurahan Kepanjen, Kelurahan Cepokomulyo, Kelurahan Penarukan, Kelurahan Ardirejo, Desa Dilem, Desa Ngadilangkung, Desa Mojosari, Desa Jatirejoyoso, Desa Curungrejo, Desa Sukogarjo, Desa Kedungpedaringan, Desa Tegalasari, Desa Pangngrejo, Desa Mangunrejo, Desa Kemiri, Desa Jenggolo, Desa Sengguruh, Dan Desa Talangagung Trivinata Rina (2016).

Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk budidaya (Ernan Rustiadi dkk, 2011:423). karakter dan pola tata ruang bisa juga diartikan sebagai perwujudan struktur dan pola peruntukan ruang baik sebagai fungsi lindung dan fungsi budidaya yang mencerminkan citra dan identitas sebuah kawasan (Ramdlani dkk, 2013).

Rencana pola ruang adalah suatu rencana distribusi peruntukan ruang yang didalamnya meliputi rencana peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan rencana peruntukan untuk fungsi budidaya Pigawati, (2013). Berdasarkan (pasal 1 butir 4 UUPR) menjelaskan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan budidaya. Perkembangan fisik kota juga dapat membentuk sebuah pola perkembangan ruang panggi dkk, (2017).

Kawasan budidaya menurut M. Sirait (2009) yaitu kawasan yang ditetaskan sebagai fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan juga sumber daya buatan. Menurut buku Pengantar Perancangan Kota Gallion dan Eisner (1996, hal: 89) terdapat dua pengertian tentang kawasan budidaya sebagai berikut : Kawasan budidaya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan berdasarkan kondisi dan potensi sumber daya alam dan manusia serta sumberdaya buatan. Kawasan budidaya ini perlu dimanfaatkan secara terencana dan terarah, sehingga dapat berdaya guna dan berhasil guna bagi hidup dan kehidupan manusia. Kawasan budidaya secara

umum merupakan kawasan diluar yang telah ditetapkan sebagai kawasan lindung.

Kawasan budidaya perlu diarahkan pengembangannya, setelah kawasan lindung dideliniasi (ditetapkan) sebagai limitasi/kendala dalam pengembagnan wilayah (Kabupaten), sehingga tetap sesuai dengan daya dukung lingkungan. Kawasan budidaya yang akan diarahkan pengembangannya sesuai dengan potensi terdiri dari dua sub kawasan budidaya, yaitu:

- a. kawasan budidaya pertanian, yang mencakup:
  - kawasan pertanian tanaman pangan (lahan basah dan kering)
  - kawasan tanaman tahunan/perkebunan
  - kawasan peternakan dan perikanan
- b. sub kawasan budidaya bukan pertanian yang mencakup:
  - kawasan permukiman (perkotaan dan perdesaan)
  - kawasan industri, pariwisata
  - kawasan pertambangan dan mineral

### 2. Kecenderungan Perkembangan Kota

Menurut Zahnd (1999:25, dalam Pradoto dan Nuzullia, 2015, dan Elsa Martini, 2011) menjelaskan ada tiga cara perkembangan dasar sebuah kota, yaitu:

1. Perkembangan Horizontal  
Perkembangan horizontal adalah perkembangan yang cara perkembangannya mengarah ke luar, yang artinya daerah yang mengalami perkembangan semakin luas. Perkembangan jenis ini sering terjadi di daerah pinggiran kota, dimana jalan masi lebih murah dan dekat dengan jalan raya yang mengarah ke kota sehingga menyebabkan perkembangan terjadi di wilayah pinggiran kota. atau yang dimaksud dengan perkembangan horizontal adalah daerah bertambah, sedangkan ketinggian dan kuantitas lahan terbangun (coverage) tetap sama.
2. Perkembangan Vertikal  
Perkembangan Vertikal adalah perkembangan yang cara perkembangannya mengarah ke atas, maksud dari perkembangan yang mengarah keatas adalah daerah yang mengalami pembangunan secara vertikal atau dengan kata lain ketinggian bangunan suatu daerah mengalami peningkatan. Dapat di artikan juga daerah pembangunan dan kuantitas lahan terbangun tetap sama, sedangkan ketinggian bangunan-bangunan bertambah. Perkembangan dengan cara ini dapat dilihat dan terjadi di pusat kota yang dimana harga lahan mahal dan di

pusat-pusat perdangan yang memilngi potensi ekonomi.

### 3. Perkembangan Interstrial

Perkembangan Interstrial, kata 'interstiasial' berasal dari istilah interstice/interstitial yang berfokus pada suatu proses atau cara kepadatan atau dengan kata lain perkembangan interstrial adalah perkembangan yang cara perkembangannya mengarah ke dalam artinya jumlah lahan terbangun di suatu daerah semakin bertambah. Perkebangn jenis ini sering dapat dilihat terjadi di daerah antara pusat kota dan pinggiran dimana sudah terdapat batasan yang jelas sehingga hanya bisa didapatkan. Atau dengan kata lain daerah dan ketinggian bangunan-bangunan rata-rata tetap sama, sedangkan kuantitas lahan terbangun (coveragr) menjadi bertambah.

Menurut teori yang dikembangkan oleh (Colby, 1933 dalam radhinal dan Aryanto, 2017) suatu proses perkembangan spasial secara horizontal dapat menjadi penentu bertambah nya luas areal suastu perkotaan. Hendarto (2001:2, dalam Aulia Yusran 2006) perkembangan kota(urban development) adalah suatu perubahan dalam masyarakat kota yang meliputi perubahan sosial politik, sosial budaya dan fisik. Jika berbicara tentang perkembangan kota tidak lepas dari pertumbuhan kota, pertumbuhan kota adalah perubahan kota secara fisik sebagai akibat perkembangan masyarakat kota.

Secara fisik transformasi suatu wilayah merupakan suatu perubahan bentuk-bentuk yang dapat diidentifikasi melalui pemanfaatan lahan, karakteristik bangunan dan karakteristik sirkulasi (Smailes, 2013 dalam Fauzan dkk, 2017). Menurut (Secha Alatas, 1982 dalam Budiono, 2008) perkembangan perkotaan adalah suatu proses perubahan keadaan perkotaan dari suatu keadaan ke adaan lain dalam waktu yang berbeda. Menurut (Martin, 1993 dalam Triagus Eko dan Sri Rahayu , 2012) perubahan penggunaan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkuraangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu berbeda.

Menurut (Sadyohutomo 2014 dalam Antara dkk, 2015) menjelaskan secara umum klasifikasi penggunaan tanah pada kawasan perkotaan dapat dibagi menjadi 7 jenis yaitu :

1. Perumahan, perumahan merupakan kelompok ruma sebagai tempat tinggal lengkap dengan prasarana dan sarana lingkungannya
2. Perdagangan, berupa suatu tempat transaksi barang dan jasa yang secara fisik berupa bangunan pasar, toko, pergudangan dan lain sebagainya

3. Industri, industri merupakan kawasan untuk suatu kegiatan proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang setengah jadi atau barang jadi.
4. Jasa, adalah kegiatan pelayanan perkantoran pemerintah, semi komersial, kesehatan, sosial, budaya dan pendidikan.
5. Taman, adalah kawasan yang berfungsi sebagai ruang terbuka publik, hutan kota dan taman kota.
6. Perairan, adalah areal genangan atau aliran air permanen atau musiman yang terjadi secara buatan dan alami.
7. Lahan kosong berupa lahan yang tidak dimanfaatkan.

### 3. Faktor Penyebab Perkembangan Kota

Faktor dalam sebuah perkembangan kota terdapat beberapa faktor yang mempengaruhinya yaitu faktor fisik dan juga faktor non fisik menurut (Catanese 1998 dalam Weishaguna dan Saodih 2004). Faktor fisik yang dapat mempengaruhi perkembangan kota yaitu:

1. Faktor lokasi, faktor lokasi yang dimaksudkan adalah dimana kota itu berada akan sangat mempengaruhi perkembangan kota tersebut, hal ini berkaitan dengan kemampuan kota tersebut untuk melakukan aktivitas dan interaksi yang dilakukan oleh penduduknya.
2. Faktor geografis, kondisi geograsi pada suatu kota akan sangat mempengaruhi terjadinya perkembangan kota. kota yang memiliki kondisi geografis yang relatif datar terrkadang akan sangat cepat untuk berkembang dibanbdingkan dengan daerah-daerah yang bergunung-gunung dikarenakan sulit untuk melakukan pergerakan baik orang maupun barang.

Sedangkan faktor-faktor non fisik yang dapat mempengaruhi perkembangan suatu kota adalah berupa:

1. Faktor perkembangan penduduk, perkembangan pernduduk disebabkan oleh dua hal, yaitu secara alami dalam atri (internal) dan migrasi (eksternal). Perkembangan secara alami berkaitan dengan kelahiran kematian yang terjadi di kota tersebut, sedangkan migrasi yang dimaksudkan adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan pergerakan pernduduk dari luar kota masuk kedalam kota sebagai urbanisasi, dimana urbanisasari dapat mempunya dampak positif dan juga negatif.
2. Faktor aktivitasa kota, kegiatan yang terdapat dalam kota tersebut, terutama kegiatan perekonomian. Perkembangan kegiatan perekonomian ditentukan oleh faktor-faktro yang berasal dari dalam

kota itu sendiri yang meliputi faktor-faktor produksi seperti lahan, tenaga kerja, modal serta faktor yang berasal dari luar daerah yaitu tingkat permintaan daerah lain terhadap komoditi yang dihasilkan oleh daerah yang dimaksud.

Menurut (Branch, 1995 dalam hartono dkk, 2014) faktor perkembangan kota secara umum :

1. faktor Internal

- a. Keadaan geografis mempengaruhi fungsi dan bentuk fisik kota. kota yang berfungsi sebagai simpul distribusi, misalnya perlu terletak disimpul jalur transportasi, dipertemuan jalur transportasi regional atau dekat dengan perlabuhan laut. Kota pantai, misalnya akan cenderung berbentuk setengah lingkaran, dengan pusat lingkaran adalah pelabuhan laut.
- b. Tapak (Site) merupakan faktor ke dua yang mempengaruhi perkembangan pada kota. salah satu yang menjadi pertimbangan dalam kondisi tapak adalah topografi. Kota yang berlokasi didataran yang rata akan mudah berkembang kesemua arah, sedangkan yang beraliasi dipergunungan biasanya mempunyai kendala topografi. Kondisi tapak lainnya berkaitan dengan kondisi geologi. Daerah patahan geologis biasanya dihindari oleh perkembangan kota.
- c. Fungsi kota yaitu salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan kota-kota dan memiliki banyak fungsi, biasanya secara ekonomi akan lebih kuat dan akan berkembang lebih pesat dari pada kota berfungsi tunggal, misalnya kota pertambangan, kota sebagai pusat perdagangan.
- d. Sejarah dan kebudayaan juga mempengaruhi karakteristik fisik dan sifat masyarakat kota. kota yang sejarahnya direncanakan sebagai ibu kota kerajaan akan sangat berbeda dengan perkembangan kota sejak awalnya tumbuh secara organisasi. Kepercayaan dan kultur masyarakat juga mempengaruhi daya perkembangan suatu kota.
- e. Unsur-unsur umum, menurut (Adnan Syarif 2013) yaitu kebijakan, jaringan transportasi, fasilitas umum penyediaan air, penggunaan lahan, distribusi kepadatan.

#### 4. Kecenderungan Perizinan Perkotaan

pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi (Nurmandi, 2014, hal; 161).

Menurut Taufik (2005 dalam Djakaria dan Husein, 2017) pemanfaatan ruang telah diatur dengan kebijakan dalam penyusunan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) melalui mekanisme pengendalian, dimana dalam mekanisme tersebut terdapat kegiatan pengawasan dan penertiban. Instrumen yang dapat digunakan untuk mengawal berjalanya RTRW secara konsisten adalah melalui mekanisme perizinan pemanfaatan ruang terdapat didalamnya adalah izin prinsip, izin lokasi dan perizinan lainnya yang berhubungan dengan pemanfaatan ruang, izin mendirikan bangunan (IMB) juga termasuk didalamnya. Nurmandi (2014, hal; 161, 162) Dalam melakukan pengendalian tata guna lahan, terdapat sebuah mekanisme perizinan yang harus dilalui oleh setiap pihak yang berkepentingan terhadap sebidang tanah. Secara umum bentuk perizinan yang ada saat ini antara lain izin prinsip, izin rencana tata letak, dan izin bangunan. Selain izin bangunan maka izin-izin lainnya merupakan izin yang berlaku untuk proyek skala besar, sedangkan izin bangunan sendiri hanya diberikan bagi bangunan yang didirikan.

Menurut (Jeprisen, 2016) tentang izin mendirikan bangunan dalam (MENDAGRI Nomor 32 tahun 2010) menjelaskan bangunan gedung merupakan suatu wujud fisik hasil dari pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian ataupun keseluruhannya berada diatas atau juga didalam tanah dan atau didalam air, manusia tinggal dan melakukan kegiatannya disitu, baik untuk hunian, tempat tinggal, kegiatan keagaamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus. Sedangkan kegiatan bukan gedung adalah suatu wujud fisik hasil dari sebuah pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas maupun didalam tanah, atau didalam air yang memiliki fungsi dipergunakan bukan untuk tempat tinggal atau tempat hunian.

Menurut (PERDA Kab. Malang Nomor 11 tahun 2006) tentang izin mendirikan bangunan, klasifikasi dalam izin mendirikan bangunan ada dua yaitu bangunan gedung dan bangunan bukan gedung. Untuk lebih jelasnya sebagai berikut: bangunan gedung diantaranya pembangunan rumah, bangunan tempat ibadah, bangunan perkantoran, bangunan perdagangan, bangunan perindustrian, bangunan perhotelan, bangunan wisata dan rekreasi, bangunan terminal, bangunan tempat penyimpanan, pendidikan, kesehatan, bangunan gedung budaya, bangunan laboratorium, bangunan gedung umum (hall, gedung pertemuan, perpustakaan, stadion pagar, dan platform. Sedangkan bangunan konstruksi

bukan gedung yaitu : menara komunikasi operator seluler, menara radio komunikasi, menara pemancar radio, pemancar televisi.

**METODE PENELITIAN**

Metode penelitian merupakan pendekatan dan tata cara dalam menyusun penelitian yang membahas “Arahan Perkembangan Perkotaan Kapanjen Berdasarkan Kecenderungan Perkembangan dan Perizinan”. Dalam metode penelitian ini memuat pembahasan tentang study literatur yang mencakup metode pengumpulan data primer dan data sekunder dan juga metode analisa data. Metode penelitian adalah teknik atau cara yang dapat dilakukan dalam proses pengumpulan data yang dibutuhkan untuk memproses, menganalisa data dan juga informasi yang didapatkan. Dalam study yang membahas arahan pengembangan perkotaan berdasarkan kecenderungan perkembangan dan perizinan, diusahakan untuk dapat menjelaskan dan menerangkan bagaimana memperoleh tujuan yang diinginkan yang diawali dengan penjelasan persasaran pada penelitian ini.

Untuk mencapai tujuan yang diinginkan, berdasarkan pada sasaran-sasaran yang ingin dicapai. Adapun analisa-analisa yang akan dilakukan adalah sebagai berikut :

**Tabel 1. Metode Analisa**

Sasaran	Teknik Analisa	Hasil Analisa
Mengidentifikasi Kecenderungan Pola Ruang Perkotaan Kapanjen	Metode Overlay GIS (Analisa Data Peta eksisting, RDTR Dan Citra)	Peta Kecenderungan Pola Ruang Kecamatan Kapanjen
Mengidentifikasi Kecenderungan Perizinan Perkotaan Kapanjen	Analisis Deskriptif	Peta Kecenderungan permohonan ijin Kecamatan Kapanjen
Arahan Pengembangan Perkotaan Kapanjen menjadi masukan bagi RDTR Perkotaan Kapanjen	Analisis Deskriptif komparatif	Membuat arahan sebagai masukan RDTR Perkotaan Kapanjen.

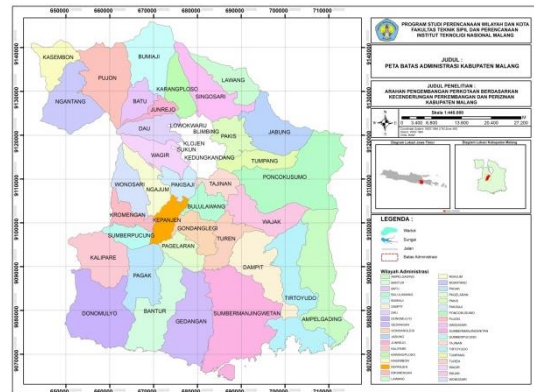
**GAMBARAN UMUM**

Secara Geografi desa di Kecamatan Kapanjen adalah topografi seluruh desa tergolong dataran. luas kawasan Kecamatan Kapanen secara keseluruhan adalah sekitar 46,25 km<sup>2</sup> ata sekitar 1,55 persen dari total luas kawasan Kabupaten Malang. Kecamatan Kapanjen merupakan salah satu daeran dari 33 kecamatan di wilayah Kabupaten Malang. Secara astronomis Kecamatan Kapanen Malang terletak diantara 112, 5497 sampai 112,6066 bujur timur dan 8,0916 sampai 8,1708 lintang selatan.

Sebagai daerah yang memliki topografi seluruh wilayah dataran, Kecamatan Kapanjen

merupakan alur transi yang menjadi pilihan terbaik untuk melanjutkan peralan melalui jalur selatan menuju kabupaten Lumajang dan Blitar. selama berada di Kecamatan Kapanjen, pengunjung dapat menikmati berbagai fasilitas yang telah tersedia seperti akomodasi, wisata alam hingga makanan khas kecamatan ini. namun kekeayaan alam yang dimiliki kecamatan kapanjen saat ini belum sepenuhnya dapat dimanfaatkan secara optimal. Kecamatan Kapanjen memiliki batas-batas wilayah, yaitu sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Ngajum dan Pakisaji
- Sebelah Timur : Kecamatan Gondanglegi dan Bululawang
- Sebelah Selatan : Kecamatan Pagelaran dan Pagak
- Sebelah Barat : Kecamatan Ngajum dan Kromengan



**Gambar 1.** Orientasi Wilayah Penelitian

**1. Penggunaan Lahan Perkotaan Kapanjen**

Kajian mengenai penggunaan lahan di Perkotaan Kapanjen, digunakan menjadi data awal untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan dari tahun 2014 sampai tahun 2019. Dalam proses analisa kecenderungan perubahan penggunaan lahan di Perkotaan Kapanjen, akan dilakukan analisis berdasarkan lahan apa yang berubah dan lahan tersebut berubah menjadi lahan apa.

Jenis penggunaan lahan yang ada di Perkotaan Kapanjen yang masuk dalam pembahasan yaitu : lahan kebun dengan luas awal 2.575,38 Ha berubah menjadi 2.550,59 di tahun 2019, perdagangan dan jasa dengan luas 3,97 berubah menjadi 3,69 di tahun 2019, lahan perkantoran dengan luas 6,78 ha berubah menjadi 5,07 di tahun 2019, lahan permukiman dengan luas 6.811,56 ha berubah menjadi 6.795,95 di tahun 2019, lahan RTH dengan luas 7,65 ha berubah menjadi 5,80 di tahun 2019, lahan sawah dengan luas 169.180,77 ha berubah menjadi 169.137,15 di tahun 2019, lahan tanah ladang dengan luas 6.333,1 ha berubah menjadi 6.299,42 di tahun 2019.

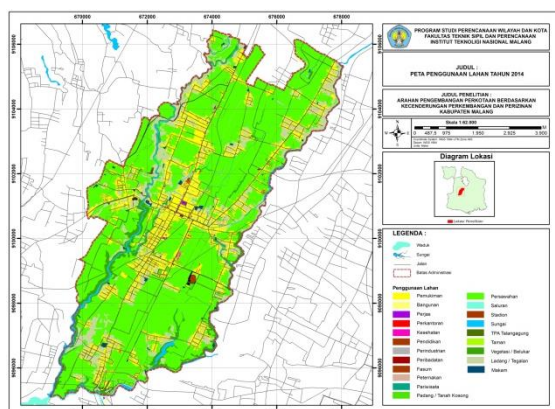
**Tabel 2. Penggunaan lahan**

Penggunaan lahan	Luas 2014 (Ha)	Luas 2019 (Ha)
Kebun	2.575,38	2.550,59



Penggunaan lahan	Luas 2014 (Ha)	Luas 2019 (Ha)
Perdagangan & Jasa	3,97	3,69
Perkantoran	6,78	5,07
Permukiman	6.811,56	6.795,95
RTH	7,65	5,80
Sawah	169.180,77	169.137,15
Tanah Ladang	6.333,1	6.299,42
<b>Jumlah</b>	<b>184.919,21</b>	<b>184.797,67</b>

Sumber: Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang Kabupaten Malang



Gambar 2. Penggunaan lahan

## 2. Permohonan Perizinan Perkotaan Kepanjen

Perizinan Perkotaan Kepanjen terdapat beberapa jenis perizinan, berikut adalah merupakan penjelasan data berdasarkan tabel perizinan tiap tahun dan Jenis perizinan yang di mohonkan, sebagai berikut :

- Berdasarkan data perizinan di tahun 2011, masyarakat atau pemohon yang meminta izin di Perkotaan Kepanjen sebanyak 4 orang dengan kategori permohonan yaitu industri dan perdagangan dengan luas 109 m<sup>2</sup>, izin jasa dan perkantoran umum/swasta dengan luas adalah 2.340 m<sup>2</sup>, izin permukiman atau perumahan dengan luas 2.554 m<sup>2</sup>, dan wisata, rekreasi dan olahraga atau lebih tepatnya losmen dengan luas 1.692 m<sup>2</sup>.
- Berdasarkan data perizinan tahun 2012, masyarakat atau pemohon yang meminta izin di Kecamatan Kepanjen sebanyak 39 orang dengan kategori yang berbeda-beda diantaranya yaitu Wisata, Rekreasi dan Olahraga dengan jumlah pemohon sebanyak 4 orang dan luas 7.339 m<sup>2</sup>, Permukiman/Perumahan dengan pemohon sebanyak 2 orang dengan luas 3.505 m<sup>2</sup>. Untuk perdagangan jumlah pemohon yang meminta izin perdagangan sebanyak 24 orang dengan luas 9.721m<sup>2</sup>. Jumlah kesehatan yang diminta oleh pemohon sebanyak 4 orang dengan luas 8.195m<sup>2</sup>. jasa dan perkantoran sebanyak 4 orang dengan luas 11.535,5m<sup>2</sup>. dan yang terakhir adalah

jenis permohonan izin untuk industri hanya satu industri dengan luas 187 m<sup>2</sup> untuk perizinan yang didapatkan oleh pemohon adalah bangunan yang tidak diizinkan.

- Berdasarkan data perizinan tahun 2013 masyarakat atau pemohon yang meminta izin di Kecamatan Kepanjen dapat dihitung sebanyak 42 orang dengan kategori permohonan yang berbeda-beda diantaranya sebagai berikut : Wisata, Rekreasi dan Olahraga dengan jumlah permintaan sebanyak 3 pemohon dengan luas sebesar 3.467 m<sup>2</sup>. dengan jumlah permintaan yang sama yaitu 3 orang pemohon untuk jenis izin Prasarana Telekomunikasi dan Infrastruktur luas sebanyak 801 m<sup>2</sup>. Jenis izin permukiman atau perumahan dengan jumlah orang yang memohon terdapat sebanyak 9 orang pemohon dengan luas 90.754m<sup>2</sup>. Jenis izin perdagangan jumlah orang yang meminta izin sebanyak 19 orang pemohon dengan luas 7.570 m<sup>2</sup>. untuk pendidikan dan industri dan pergudangan ditahun 2013 hanya terdapat satu permohonan saja dengan luas pendidikan 1.907m<sup>2</sup>, sedangkan industri dan pergudangan seluas 2000m<sup>2</sup>. Jenis izin kesehatan terdapat 2 orang pemohon dengan luas 32.192m<sup>2</sup>. Jasa perkantoran umum/swasta sebanyak 3 orang pemohon dengan luas 2.581m<sup>2</sup>.
- Berdasarkan data perizinan tahun 2014, masyarakat atau pemohon yang meminta izin di Kecamatan Kepanjen sebanyak 26 orang dengan kategori permohonan izin yang berbeda-beda, adapun jenis izin yang di mohonkan adalah sebagai berikut : Permukiman/Perumahan, jumlah pemohon yang meminta izin sebanyak 3 orang pemohon dengan luas 11.775m<sup>2</sup>. kemudian perdagangan, jumlah pemohon yang meminta izin perdagangan sebanyak 16 orang pemohon dengan luas 9.756m<sup>2</sup>, Pendidikan banyak permohonan izin pendidikan terdapat 2 orang pemohon dengan luas 31.063 m<sup>2</sup>. dan kemudian kesehatan dengan jumlah orang yang meminta sebanyak 2 orang pemohon dengan luas 5.279,5 m<sup>2</sup>. dan jenis izin yang terakhir adalah jenis izin perindustrian dan pergudangan, jumlah permohonan untuk izin perindustrian dan pergudangan ada 3 orang pemohon dan salah satu permohonan tidak diizinkan, terletak di desa Curungrejo, luas keseluruhan perindustrian dan pergudangan yang ada sebesar 3.455 m<sup>2</sup>.
- Berdasarkan data perizinan di tahun 2015, masyarakat atau pemohon yang meminta izin di Perkotaan Kepanjen sebanyak 7 orang dengan kategori yang berbeda-beda adapun jenis izin yang dimohonkan adalah sebagaiberikut: Prasarana Telekomunikasi

dan Infrastruktur dengan jumlah permohonan 1 orang pemohon dan luas 153 m<sup>2</sup>, izin permukiman 1 permohonan izin dengan luas 4.017 m<sup>2</sup>, izin perdagangan sebanyak 3 permohonan dengan luas 1.047 m<sup>2</sup>, izin pendidikan satu permohonan dengan luas 1.007, dan yang terakhir izin jasa dan perkantoran umu/swasta 1 permohonan dengan luas 577 m<sup>2</sup>.

- f. Berdasarkan data perizinan di tahun 2016, masyarakat atau pemohon yang meminta izin di Perkotaan Kepanjen sebanyak 7 orang dengan kategori yang berbeda-beda adapun jenis izin yang dimohonkan adalah sebagai berikut: Izin Permukiman/Perumahan 1 permohonan dengan luas 350 m<sup>2</sup>, izin perdagangan dengan 2 permohonan dan luas 440 m<sup>2</sup>, dan yang terakhir adalah Pendidikan jumlah yang di minta hanya 1 permohonan dan luas 775 m<sup>2</sup>.

## ANALISA DAN PEMBAHASAN

Dalam penelitian Arahan pengembangan Perkotaan Kepanjen ini terdapat analisa sebagai berikut :

1. Analisa Perubahan Lahan Permukiman  
Perubahan yang paling banyak terjadi di lahan permukiman adalah jenis penggunaan lahan untuk militer dengan luas 8,36 Ha, kemudian diikuti dengan perdagangan dan jasa seluas 4,15 Ha. dan perubahan paling sedikit terjadi pada jenis penggunaan lahan untuk BTS (tower pemancar) dengan luas 0,02 Ha. Total perubahan yang terjadi pada lahan permukiman adalah 15,61 Ha, dan luas tersisa dari lahan yang berubah adalah sebesar 6.796 Ha. Berdasarkan hasil persentase penggunaan lahan pertanian yang berubah, perubahan yang paling besar adalah penggunaan militer dengan nilai persentasi 53,53 %.
2. Analisa Perubahan Lahan Kebun  
Perubahan yang paling banyak terjadi pada lahan Kebun adalah jenis penggunaan lahan Permukiman dengan luas 18,29 Ha, kemudian diikuti oleh penggunaan lahan perindustrian dengan luas 3,81 Ha, jenis penggunaan lahan perumahan seluas 1,36 Ha dan jenis lahan yang paling sedikit adalah balai pertemuan dengan luas 0,01 Ha.  
Berdasarkan hasil persentase penggunaan lahan kebun yang berubah, perubahan yang paling besar adalah penggunaan lahan permukiman dengan nilai persentasi 18,29 %.
3. Analisa Perubahan Lahan RTH  
Perubahan yang banyak terjadi yaitu pada jenis lahan RTH berubah menjadi permukiman dengan luas 1,40 Ha, dan kemudian luas paling sedikit adalah lahan RTH berubah menjadi

perindustrian dengan luas 0,45 Ha. Total luas keseluruhan luas perubahan penggunaan lahan di tahun 2019 adalah sebesar 1,85 Ha, dan luas yang tersisa setelah terjadi perubahan sebesar 5,80 Ha. Berdasarkan hasil persentase penggunaan lahan RTH (ruang terbuka hijau) yang berubah, perubahan yang paling besar adalah penggunaan lahan permukiman dengan nilai persentasi 76 %.

### 4. Analisa Perubahan Lahan Tanah ladang

Perubahan yang paling banyak terjadi yang awalnya tanah ladang ditahun 2014, kemudian ditahun 2019 berubah menjadi lahan perindustrian dengan luas perubahan sebanyak 11,45 Ha, lalu diikuti oleh perubahan permukiman dengan luas 10,96 Ha, perdagangan dan jasa dengan luas 4,71 Ha, dan perumahan dengan luas 4,58 Ha. Perubahan yang paling sedikit adalah lahan tanah ladang menjadi Kebun dengan luas 0,03 Ha. Total Luas perubahan yang terjadi di tahun 2019 terhadap lahan tanah ladang sebesar 33,68 Ha, dan lahan tanah ladang yang tersisa dari perubahan yang terjadi adalah sebanyak 6.299,41 Ha. Berdasarkan hasil persentase penggunaan lahan tanah ladang yang berubah, perubahan yang paling besar adalah penggunaan lahan perindustrian dengan nilai persentasi 34,00 %.

### 5. Analisa Perubahan Lahan Pertanian

Perubahan yang paling banyak yaitu lahan sawah di tahun 2014 berubah menjadi permukiman ditahun 2019 dengan luas 11,86 Ha, dan diikuti perubahan lahan sawah menjadi perdagangan dan jasa dengan luas 6,07 Ha, lahan sawah menjadi olahraga dengan luas 5,89 Ha, dan lahan sawah menjadi perkantoran dengan luas 4,18 Ha. perubahan yang paling sedikit terjadi pada lahan sawah menjadi balai pertemuan dengan jumlah 0,01 Ha. Total perubahan yang terjadi di tahun 2019 terhadap penggunaan lahan Sawah tahun 2014 sebanyak 43,62 Ha, dan lahan sawah yang tersisa dari perubahan yang terjadi adalah sebanyak 169.137,15 Ha. Berdasarkan hasil persentase penggunaan lahan pertanian yang berubah, perubahan yang paling besar adalah penggunaan lahan permukiman dengan nilai persentasi 27 %.

### 6. Analisa Perubahan Lahan Perkantoran

Perubahan yang banyak terjadi yaitu lahan perkantoran di tahun 2014 berubah menjadi sawah di tahun 2019 dengan luas perubahan 1,59 Ha, dan perubahan paling sedikit terjadi adalah lahan perkantoran berubah menjadi permukiman dengan luas 0,12 Ha. Total perubahan yang terjadi di tahun 2019 terhadap penggunaan lahan perkantoran tahun 2014 sebanyak 1,71 Ha, dan lahan sawah yang tersisa dari perubahan yang terjadi adalah sebanyak



5,07 Ha. Berdasarkan hasil persentase penggunaan lahan perkantoran yang berubah, perubahan yang paling besar adalah penggunaan lahan sawah dengan nilai persentasi 93 %.

7. Kecenderungan Perkembangan Pola Ruang Perkotaan Kapanjen

Berdasarkan tabel hasil analisa kecenderungan perkembangan pola ruang Perkotaan Kapanjen diatas dapat diketahui bahwa :

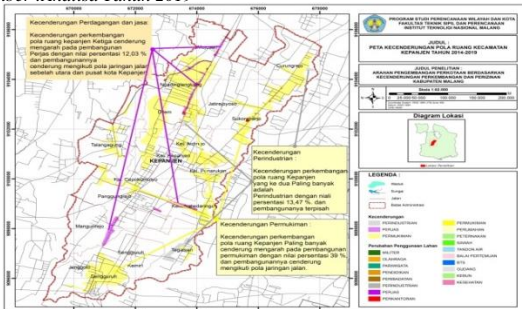
1. Kecenderungan perubahan penggunaan lahan permukiman dengan luas perubahan yaitu 44,35 Ha dengan nilai persentasi 39 %.
2. Kecenderungan perubahan penggunaan lahan perindustrian dengan luas perubahan yaitu 13,47 dengan nilai persentasi 12 %
3. Kecenderungan perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa dengan luas perubahan yaitu 12,03 Ha dengan nilai persentasi 11 %.
4. Kecenderungan perubahan penggunaan lahan perumahan dengan luas perubahan yaitu 10,03 Ha dengan nilai persentasi 9 %.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa Kecenderungan Pola Ruang di Perkotaan Kapanjen cenderung mengarah pada penggunaan lahan permukiman dengan nilai persentasi sebesar 39 %.

Tabel 3. Kecenderungan Pola Ruang Perkotaan

Penggunaan Lahan	Luas Kecenderungan Perubahan (Ha)	%
Permukiman	44,35	39%
Perindustrian	13,47	12%
Perjas	12,03	11%
Perumahan	10,03	9%
Militer	8,38	7%
Olahraga	6,04	5%
Perkantoran	4,22	4%
Pendidikan	3,77	3%
Gudang	2,92	3%
Pariwisata	2,08	2%
Sawah	1,59	1%
Kebun	1,57	1%
Kesehatan	1,1	1%
Peribadatan	0,98	1%
Bts	0,21	0%
Peternakan	0,2	0%
Tandon Air	0,08	0%
Balai Pertemuan	0,01	0%
Jumlah	113,03	100%

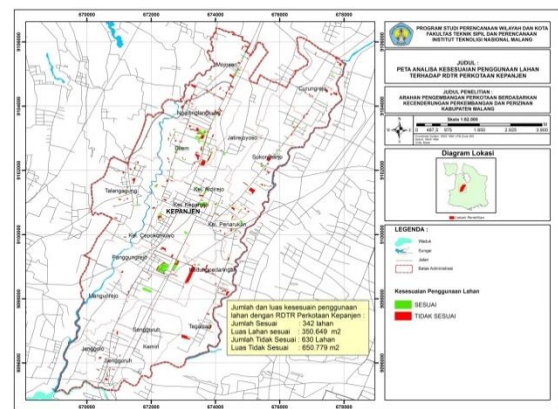
Sumber :Analisa Tahun 2019



Gambar 3. Kecenderungan Pola Ruang Perkotaan Kapanjen

8. Analisa Kesesuaian Pola Ruang dan RDTR Tahun 2014-2019

Berdasarkan hasil analisa kesesuaian kecenderungan pola ruang dengan RDTR Perkotaan Kapanjen dapat disimpulkan bahwa lahan yang sesuai adalah 342 lahan, luas 350.649 m2 dengan nilai persentasi 35% dan lahan yang tidak sesuai adalah 630, luas 650.779 m2 dengan nilai persentasi 65%. Namun dari semua jenis penggunaan lahan yang ada lahan permukiman yang memiliki tingkat kesesuaian dengan jumlah sesuai 161 lahan dengan nilai persentasi 47 % dan luas kesesuaian 127.423 m2 dengan nilai persentasi 36 % atau sama dengan 12,74 ha.



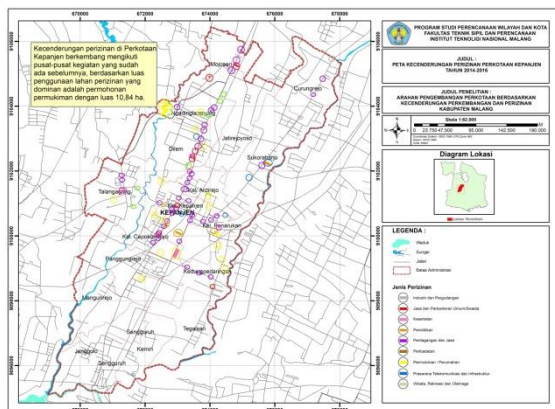
Gambar 4. Kesesuaian Pola Ruang dan RDTR Tahun 2014-2019

9. Kecenderungan Perizinan Perkotaan Kapanjen

Berdasarkan tabel hasil analisa kecenderungan perizinan Perkotaan Kapanjen diatas dapat diketahui bahwa kecenderungan yang terjadi selama 2011-2016 cenderung mengarah pada jenis perizinan perdagangan dengan banyaknya perizinan yaitu 16 permohonan dengan luas permohonan permukiman 10,84 Ha dengan persentase 43 %.

No	Jenis Perizinan	Jumlah lahan	Luas (ha)	%
1	Permukiman	16	10,84	43
2	Tempat Ibadah	1	0,08	0
3	Jasa Dan Perkantoran Umum/Swasta	9	1,59	6
4	Perdagangan	64	2,71	11
5	Izin Wisata Dan Olahraga	8	1,25	5
6	Industri Dan Pergudangan	6	0,58	2
7	Pendidikan	4	3,64	14
8	Kesehatan	6	4,49	18
9	Prasarana Telekomunikasi	4	0,1	0
<b>Jumlah</b>		<b>118</b>	<b>25,27</b>	<b>100</b>

Sumber : Analisa Tahun 2019



Gambar 4. Kecenderungan Perizinan Perkotaan Kapanjen

#### 10. Arahan Pengembangan Perkotaan Kapanjen Berdasarkan Kecenderungan Perkembangan Perubahan lahan Dan Perizinan

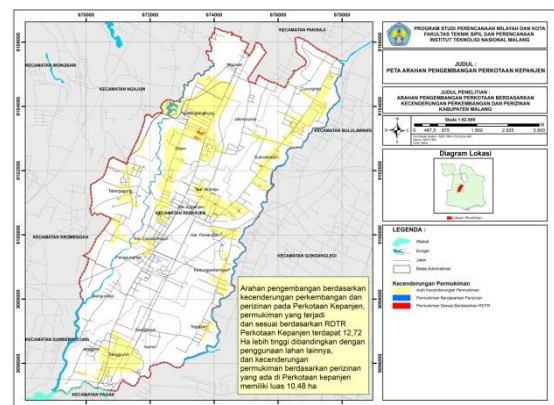
Arahan pengembangan Perkotaan Kapanjen yang dilihat berdasarkan Kecenderungan Pola Ruang Perkotaan Kapanjen, tingkat kesesuaian lahan berdasarkan RDTR Perkotaan Kapanjen, dan kecenderungan perizinan. Selanjutnya adalah perumusan arahan pengembangan Perkotaan Kapanjen :

1. Berdasarkan hasil analisa Kecenderungan Pola Ruang Perkotaan Kapanjen diketahui bahwa kecenderungan perubahan penggunaan lahan perkotaan kapanjen mengarah pada kecenderungan penggunaan lahan permukiman dengan luas perubahan 44,35 Ha, dan luas kesesuaian penggunaan lahan permukiman sebesar 12,72 ha.
2. Berdasarkan hasil analisa kesesuaian lahan Perkotaan Kapanjen lahan yang sudah dibangun dan sesuai adalah 342 lahan dengan luas 350.649 m<sup>2</sup> atau sama dengan 35,1 Ha. dan berdasarkan tingkat kesesuaian tersebut lahan yang dapat menjadi rekomendasi untuk di kembangkan adalah penggunaan lahan permukiman.
3. Berdasarkan hasil analisa kecenderungan perizinan Perkotaan Kapanjen selama tahun 2011 sampai tahun 2017, Kecenderungan Perizinan pada Kecamatan Kapanjen mengarah pada Kecenderungan jenis perizinan Permukiman dengan jumlah perizinan yaitu 16 jenis izin permukiman dengan luas permohonan 10,84 Ha dengan nilai persentasi 43 %.
4. Kecenderungan Penggunaan lahan yang lain selain permukiman yang memiliki potensi untuk di kembangkan yaitu penggunaan lahan perdagangan dan jasa.

Berdasarkan perbandingan antara Kecenderungan Pola Ruang Perkotaan Kapanjen, tingkat kesesuaian lahan dan kecenderungan perizinan Perkotaan Kapanjen maka arahan pengembangan Perkotaan Kapanjen dapat

diarahkan pada pengembangan penggunaan lahan berupa permukiman.

Sedangkan lahan yang tidak sesuai di Perkotaan Kapanjen yang perlu dilakukan yaitu pemerintah harus mengambil langkah tegas dan memberi sanksi kepada pelanggar-pelanggar yang tidak sesuai dengan tata ruang baik secara denda, pencabutan izin dan bahkan pembongkaran bangunan, sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan pada peraturan daerah kabupaten malang no 5 tahun 2014 tentang rencana detail tata ruang bagian wilayah Perkotaan Kapanjen tahun 2014-20134 BAB XIII tentang Arahan sanksi administratif Pasal 47 no 5.



Gambar 4. Arahan Pengembangan Perkotaan Kapanjen

## KESIMPULAN

Hasil penelitian mengenai Arahan Pengembangan Perkotaan Kapanjen Berdasarkan Kecenderungan Perkembangan dan Perizinan di Kabupaten Malang peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa

1. kecenderungan Pola ruang Perkotaan Kapanjen

Kecenderungan Pola Ruang Perkotaan Kapanjen diketahui bahwa kecenderungan perubahan penggunaan lahan Perkotaan Kapanjen mengarah pada Kecenderungan penggunaan lahan Permukiman dengan luas perubahan 44,35 ha dengan nilai persentasi 39% yang dimana penggunaan lahan tersebut memiliki tingkat perubahan yang paling tinggi.

Selain kecenderungan permukiman ada juga kecenderungan lainnya yaitu kecenderungan penggunaan lahan perindustrian yang dimana luas perubahan yang terjadi sebanyak 13,47 ha dengan nilai persentasi 12 persen setelah permukiman, dan yang ketiga kecenderungan yang mengarah dan berpotensi pada penggunaan lahan perdagangan dan jasa dengan luas perubahan 12,03 ha dengan nilai persentasi 11%. Kecenderungan yang terakhir yaitu kecenderungan perumahan, selain tiga kecenderungan penggunaan lahan diatas di Perkotaan Kapanjen terjadi juga kecenderungan penggunaan lahan perumahan dengan luas 10,3 ha dengan nilai persentasi 9%.

Berdasarkan hasil analisa kesesuaian lahan Perkotaan Kepanjen lahan yang sudah dibangun dan sesuai dengan RDTR Perkotaan Kepanjen terdapat 342 lahan dengan luas 350.649 m<sup>2</sup> atau sama dengan 35,1 Ha. dari 18 jumlah jenis penggunaan lahan yang ada di Perkotaan Kepanjen lahan permukiman memiliki tingkat kesesuaian yang paling tinggi dengan jumlah kesesuaian lahan sebesar 161 lahan dan luas 12,72 ha. sedangkan lahan permukiman yang tidak sesuai dengan RDTR Perkotaan kepanjen sebesar 262.440 m<sup>2</sup> atau sama dengan 26,24 ha.

Pada rentang waktu selama tahun 2014-2019 berdasarkan RDTR Perkotaan Kepanjen terdapat lahan yang sesuai dan tidak sesuai, luas lahan yang sesuai yaitu 350.649 m<sup>2</sup> atau sama dengan 35,1 ha dan lahan yang tidak sesuai 650.779 m<sup>2</sup> atau sama dengan 65,1 ha.

## 2. Kecenderungan Perizinan Perkotaan Kepanjen

Berdasarkan hasil analisa Kecenderungan Perizinan Perkotaan Kepanjen selama tahun 2011 sampai tahun 2016, Kecenderungan Perizinan pada Perkotaan Kepanjen mengarah pada kecenderungan jenis perizinan Permukiman dengan jumlah perizinan yaitu 16 jenis izin dengan luas total 10,84 ha, dari 118 jenis perizinan yang dimohonkan di Perkotaan Kepanjen.

Selain permohonan permukiman terdapat juga permohonan lain yang dapat dikatakan banyak permintaannya yaitu perdagangan dengan jumlah lahan yang diminta sebanyak 64 lahan dengan luas 2,71 ha, jika dilihat berdasarkan izin yang diberikan perdagangan dapat berpotensi untuk dikembangkan, dikarenakan selain permukiman perdagangan dan jasa berada pada tingkatan kedua dalam kecenderungan permohonan Perizinan yang diminta.

## 3. Arah Pengembangan Perkotaan Kepanjen

Setelah dilakukan analisa perbandingan antara Kecenderungan Pola Ruang Perkotaan Kepanjen, Tingkat Kesesuaian Lahan dan Kecenderungan Perizinan kesimpulan yang dapat diambil yaitu : Arah Pengembangan Perkotaan Kepanjen dapat diarahkan pada pengembangan penggunaan lahan untuk Permukiman, untuk lokasi persebaran permukiman terletak menyebar dan mengikuti arah jaringan jalan.

Lahan yang lain dapat menjadi menjadi potensi yang dapat dikembangkan di Perkotaan Kepanjen yaitu penggunaan lahan perdagangan dan jasa yang posisi kecenderungan yang terjadi yaitu mengikuti sepanjang jaringan jalan poros di pusat perkotaan kepanjen.

Lahan yang tidak sesuai dengan RDTR Perkotaan Kepanjen dapat di berikan sanksi sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan dalam RDTR Perkotaan Kepanjen hal ini perlu dilakukan untuk perkembangan Perkotaan Kepanjen bisa berjalan dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

### Jurnal

Antara dkk 2015. *Evaluasi Perkembangan Penggunaan Lahan Di Kawasan Cepat Tumbuh Kecamatan Mapanget Kota Manado*.

Eko, Rahayu 2012. *Perubahan Penggunaan Lahan Dan Kesesuaiannya Terhadap Rdtr Diwilayah Peri-Urban Studi Kasus: Kecamatan Mlati*. Vol. 8. (4) 330-340 Desember 2012

Trivinata Rina 2016, *Perencanaan Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Kepanjen, Studi Tentang Konsistensi Pelaksanaan Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Kepanjen Tahun 2014-2034*. JIAP: Vol. 2, No 4 pp 138-146, 2016

Ramlandi dkk 2013. *Karakter dan Pola Tata Ruang Kawasan Sekitar Kampus Universitas Brawijaya*. Jurnal Ruas : Vol. 11no 1, Juni 2013

Pigawati, Fujiastuti 2014. *Evaluasi Penyusunan Norma, Standart Dan Kriteria Pemanfaatan Ruang Kabupaten Kudus Tahun 2010*. Jurnal Geografi :Vol.11 No 1 Januari 2014:14-31

Pangi, p dkk 2017. *Pola Perkembangan Ruang Di Kabupaten Semarang Dengan Memanfaatkan Data Citra Landsat*. Jurnal Pengembangan Kota: Vol 5 no. 1 (58-68)

Sirait 2009. *Konsep Pengembangan Kawasan Kota*. Jurnal Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah : Vol. 4 No 3, April 2009.

Pradoto, Nuzullia 2015. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana Kota Depok*. Jurnal Teknik PWK Vol.4 No 1. 2015.

Martini 2011. *Perkembangan Kota Menurut Parameter Kota, Studi Kasus Wilayah Jakarta Pusat*. Jurnal Planesa : Vol. 2. No 2 November 2011.

Aryanto, Radhinal 2017. *Koeksistensi Dualisme Ekonomi Di Kawasan Metropolitan Mamminasata*. Vol. 6 No 1 April 2017.

Fauzan dkk, 2017. *Transformasi Fisik Wilayah Peri Urban Di Kelurahan Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo*. Vol 6 No 2 Oktober 2017.

Harton dkk 2014. *Perkembangan Kota Madiun Sebagai Kota Gadis Tahun 2000-2013*. Jurnal AGASTYA: Vol 04. No 02 Juli 2014

Weishaguna dan Saodih 2004. *Morfologi Sebagai Pendekatan Memahami Kota*. Jurnal PWK Unisba

Jeprisen 2016. *Studi Tentang Pelayanan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Pintu (KP2TSP) Kabupaten Kutai Barat*. Ejournal Ilmu Pemerintahan. Vol.4 No. 1

### **Buku**

Ernan Rustiadi, Sunsun Saefulhakim Dyah R. Panuju 2011. *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*. Jakarta, Crestpent press dan yayasan pustaka obor indonesia

Gallion dan Eisner 1996. *Pengantar Perancangan Kota*, Jakarta: Erlangga

Nurmandi Achmad 2014, *Manajemen Perkotaan*, Aksarabum Jogjakarta, Dyah Mutiarin dan Kamaruddin Yusuf

### **Pedoman**

*Unit Pelayanan Terpadu Perizinan Pemerintah Kabupaten Malang*, 2015

*Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 11 tahun 2006*

### **Tugas Akhir**

Yusran Aulia 2006. *Kajian Perubahan Tata Guna Lahan Pada Pusat Kota Cilegon*. Program Pascasarjana Magister Pembangunan Wilayah Dan Kota Universitas Diponegoro Semarang 2006.

Budiono, 2008. *Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo Tahun 1990-2004*. Fakultas Geografi Universitas Muhamadiyah Surakarta 2008.

Kurmawati Feri Ema, 2010. *Perkembangan Struktur Ruang Kota Semarang Periode 1960-2007*. Fakultas Geografi Universitas Muhamadiyah Surakarta 2010.

Husein, Djakaria 2017. *Efektivitas Kantor Pengendalian Pertanahan Daerah (Kppd) Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (Ippt)*: Vol.4. no. 2 Juni 2017.