

PENENTUAN FAKTOR TRANSFORMASI SPASIAL DI WILAYAH PERI URBAN KOTA MALANG, PROVINSI JAWA TIMUR

DETERMINATION OF SPATIAL TRANSFORMATION FACTORS IN THE PERI URBAN REGION OF MALANG CITY, EAST JAVA PROVINCE

Julian Claudia Leonita Lion 1^a, Dr. Ir. Ibnu Sasongko, MT, 2^b, Widiyanto hari Subagyo, ST, MSc 3^c

^aInstitut Teknologi Nasional Malang; Jalan Sigura-gura No.2, Kelurahan Summersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang; juliancleonita99@gmail.com

^bInstitut Teknologi Nasional Malang; Jalan Sigura-gura No.2, Kelurahan Summersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang; ibnu.sasongko@gmail.com

^cInstitut Teknologi Nasional Malang; Jalan Sigura-gura No.2, Kelurahan Summersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang; harry_4444@rocketmail.com

ABSTRAK

Pertumbuhan sebuah kota akan mengakibatkan munculnya permukiman baru yang membutuhkan lahan yang cukup luas untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Hal ini akan mendorong perubahan penggunaan lahan dari rural area menjadi urban area semakin tinggi. Desakan kebutuhan tersebut diakibatkan oleh meningkatnya jumlah penduduk serta harga lahan yang seiring berjalannya waktu akan semakin naik sesuai harga pasaran kota. Tema pada penelitian ini berlandaskan kondisi eksisting di Kecamatan Kedungkandang, yang apabila dilihat dari data dalam kurun waktu lima tahun terakhir terjadi perubahan serta perkembangan kawasan tidak terbangun menjadi kawasan terbangun. Dengan lokasinya yang berada dekat dengan pusat kota Malang dan berbatasan langsung dengan Kabupaten Malang maka Kawasan ini rentan akan pengaruh aktifitas ekonomi di sekitarnya.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terjadinya transformasi secara spasial yang diakibatkan dari beberapa faktor pengaruh di area pinggiran kota yang sering mengalami alih fungsi lahan selama lima tahun terakhir. Dengan hasil deliniasi terdapat 8 kelurahan yang termasuk dalam wilayah peri urban Kecamatan Kedungkandang. Selain itu juga adanya faktor Kecamatan Kedungkandang yang berada di selatan kota mengalami transformasi yang cukup tinggi dan memiliki pola lahan terbangun yang cenderung linier dan konsentris. Hal tersebut terjadi diakibatkan oleh faktor kepadudukan berupa tingginya pertumbuhan penduduk, keberadaan pusat aktivitas, aksesibilitas, harga lahan, pola permukiman dan jumlah fasilitas umum serta terkait kebijakan/arahan pola ruang kawasan.

Keyword: Transformasi spasial, Peri Urban, Perubahan guna lahan

I. PENDAHULUAN

Sesuai dengan kajian peraturan daerah Kota Malang No.4 tahun 2016, RDTR BWP Malang Timur tahun 2016–2036 yang menjelaskan bahwa dalam rencana struktur ruang Kota Malang, BWP Malang Timur mempunyai fungsi primer sebagai perkantoran, perdagangan dan jasa, pusat olahraga, gedung pertemuan, industri, dan perumahan. Sedangkan fungsi sekunder BWP Malang Timur adalah perdagangan dan jasa, peribadatan, pendidikan dan fasilitas umum, serta ruang terbuka hijau. Dengan permasalahan yang sering terjadi di Kecamatan Kedungkandang yaitu Meningkatnya volume lalu lintas karena minimnya ruas jalan dan areal parkir yang masih memanfaatkan badan jalan, minimnya daerah resapan dan sempitnya saluran drainase mengakibatkan sering terjadi banjir. Seperti halnya

dikawasan Sawojajar serta BWP Malang Timur ini juga merupakan areal yang sangat menarik dalam penanaman investasi, khususnya dalam sektor perdagangan dan jasa. Sehingga berimplikasi terjadinya transformasi spasial di Kecamatan Kedungkandang

II. KAJIAN PUSTAKA

Dengan menggunakan teori (Yunus,2008) yang mengatakan bahwa Wilayah peri urban dapat dikatakan merupakan wilayah yang berada di pinggiran kota atau wilayah yang memiliki percampuran sifat antara desa dan kota. Serta teori dari Pryor (1968) bahwa wilayah peri urban adalah wilayah peralihan yang terkait dengan perubahan pemanfaatan lahan, karakteristik sosial dan demografis. Wilayah peri urban adalah wilayah sekitar atau pinggiran kota, dimana wilayah ini terletak diantara wilayah yang

bersifat kekotaan sepenuhnya dan wilayah yang bersifat pedesaan sepenuhnya.

Dengan menggunakan teori Yunus (2008), yang menyatakan bahwa transformasi spasial merupakan suatu transformasi sifat kedesaan menjadi sifat perkotaan yang dikenal dengan *process of becoming urban*. Serta teori dari Giyarsih (2009) yang berpendapat bahwa transformasi spasial merupakan sebuah proses perubahan ruang dari yang bercirikan pedesaan menjadi perkotaan. Selain itu Giyarsih juga mengatakan bahwa pola transformasi spasial dapat dibagi menjadi 3 kategori yaitu transformasi tinggi, transformasi sedang, dan transformasi rendah.

Dengan menggunakan teori Sundaram dan Rio (1984) dalam Yunus (2008) yang menyatakan bahwa adanya empat faktor yang mempengaruhi perkembangan lahan kekotaan di daerah pinggiran kota, yaitu: Adanya jalur transportasi yang memadai, proksimitas dengan pusat kegiatan, preferensi penduduk maupun fungsi-fungsi kekotaan untuk memilih lokasi di daerah pinggiran kota serta ketersediaan lahan yang masih leluasa di daerah pinggiran kota.

III. METODOLOGI

Berikut merupakan data dan metode yang akan digunakan dalam penelitian ini.

A. METODE PENGUMPULAN DATA

Pengumpulan data primer merupakan cara pengambilan data dengan cara turun langsung ke lapangan untuk mengetahui kondisi eksisting di lokasi penelitian. Pengumpulan data primer dalam penelitian ini dilakukan dengan metode observasi lapangan, wawancara, dan kuisisioner.

1) Pengamatan Langsung (Observasi)

Observasi atau pengamatan langsung merupakan kegiatan guna melakukan pengukuran bersifat deskriptif, yang secara akurat mengamati dan merekam fenomena social, inteni dan sikap yang muncul dan mengetahui hubungan antar aspek dalam fenomena tersebut.

2) Metode Angket (Kuisisioner)

Angket atau kuisisioner merupakan suatu teknik pengumpulan data secara tidak langsung (peneliti tidak langsung bertanya jawab dengan responden). Instrumen atau alat pengumpulan datanya juga disebut angket berisi sejumlah pertanyaan-pertanyaan yang harus dijawab atau direspon oleh responden (Sutopo, 2006: 82).

3) Metode Wawancara (*In-Depth Interview*)

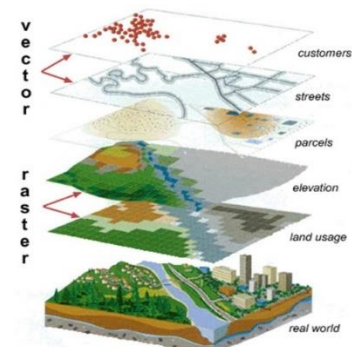
Wawancara mendalam (*in-depth interview*) merupakan metode pengumpulan data yang sering digunakan dalam penelitian kualitatif. Wawancara mendalam secara umum adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara, pewawancara, dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.

B. METODE ANALISIS DATA

Metode Analisa data merupakan bagian yang sangat penting dalam menyusun laporan penelitian. Hal ini dikarenakan proses analisis ini akan memperoleh temuan yang sesungguhnya. Metode ini juga merupakan bagian dalam mencapai tujuan dalam penelitian terkait penyediaan kebutuhan fasilitas penunjang pelayanan transportasi online. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode analisis statistik deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

1) Identifikasi pembatasan/deliniasi Kawasan/Area Peri Urban Kota Malang berdasarkan kriteria Peri urban

Analisis yang dilakukan untuk mencapai tujuan dalam sasaran kedua yaitu menggunakan analisis Kernel Density. Kernel density adalah model perhitungan untuk mengukur kepadatan secara non-parametrik. Non-parametrik artinya tidak mempertimbangkan jenis sebaran atau distribusi data, yaitu apakah data menyebar secara normal atau tidak.



Gambar 1 Overlay dalam Sistem SIG
Sumber: Guntara.com

2) Identifikasi Transformasi Spasial Yang Terjadi Di Kawasan Peri Urban Kota Malang

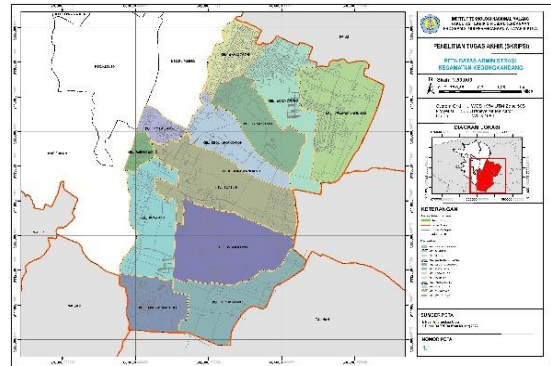
Penelitian ini menggunakan pendekatan Penelitian deskriptif ialah suatu penelitian yang berusaha menjawab permasalahan yang ada berdasarkan data-data. Proses analisis dalam penelitian deskriptif yaitu, menyajikan, menganalisis, dan menginterpretasikan. (Narbuko & Ahmadi (2015). Berdasarkan pendapat-pendapat di atas, penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang menjelaskan suatu gambaran dari data-data penelitian secara spesifik berdasarkan peristiwa alam dan sosial yang terjadi di masyarakat. Proses dari penelitian deskriptif ini haruslah urut dari awal sampai dengan akhir, sehingga mendapatkan hasil penelitian yang bagus.

3) Identifikasi Transformasi Spasial Yang Terjadi Di Kawasan Peri Urban Kota Malang

Penelitian ini menggunakan pendekatan Penelitian deskriptif ialah suatu penelitian yang berusaha menjawab permasalahan yang ada berdasarkan data-data. Proses analisis dalam penelitian deskriptif yaitu, menyajikan, menganalisis, dan menginterpretasikan. (Narbuko & Ahmadi (2015). Berdasarkan pendapat-pendapat di atas, penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang menjelaskan suatu gambaran dari data-data penelitian secara spesifik berdasarkan peristiwa alam dan sosial yang terjadi di masyarakat.

IV. GAMBARAN UMUM

Secara geografis, Kecamatan Kedungkandang Kota Malang terletak antara 112036'14"-112040'42" Bujur Timur dan 077036'38"-008001'57" Lintang Selatan. Kecamatan Kedungkandang terletak pada ketinggian 440-460 meter diatas permukaan laut (dpl). Di sebelah timur wilayah Kecamatan Kedungkandang terdapat daerah perbukitan Gunung Buring yang memanjang dari utara ke selatan yang meliputi Kelurahan Cemorokandang, Kelurahan Madyopuro, Kelurahan Lesanpuro, Kelurahan Kedungkandang, Kelurahan Buring, Kelurahan Wonokoyo, Kelurahan Tlogowaru dan Kelurahan Cemorokandang.



Peta 1 Batas Administrasi Kec. Kedungkandang

Sumber: BAPPEDA Kota Malang

Luas wilayah Kecamatan Kedungkandang adalah 3.989 Ha atau 39,89 Km² dengan batas wilayah sebagai berikut:

- Utara : Kecamatan Pakis Kabupaten Malang
- Timur : Kecamatan Tumpang dan Tajinan
- Selatan : Kecamatan Tajinan dan Pakisaji
- Barat : Kecamatan Sukun, Kecamatan Klojen



Gambar 2 Batas Wilayah Kecamatan kedungkandang

Sumber: Hasil Survey 2022

Kelurahan yang memiliki luas wilayah paling besar adalah Kelurahan Wonokoyo seluas 558 Ha. Dan Kelurahan yang memiliki luas wilayah paling kecil adalah Kelurahan Mergosono seluas 56 Ha.

V. HASIL PEMBAHASAN

Sebagaimana yang sudah dijelaskan pada bab 3 dimana dalam melakukan analisis faktor transformasi spasial, harus dilakukan pembatasan/deliniasi wilayah peri urban terlebih dahulu agar lebih terfokus dan terarah. Pembatasan ini dilakukan untuk mengetahui daerah/wilayah mana saja di Kecamatan Kedungkandang yang memiliki ciri-ciri peri urban. Sehingga pada saat melakukan analisis penentuan faktor transformasi spasial akan lebih mengerucut pada daerah Peri urban saja.

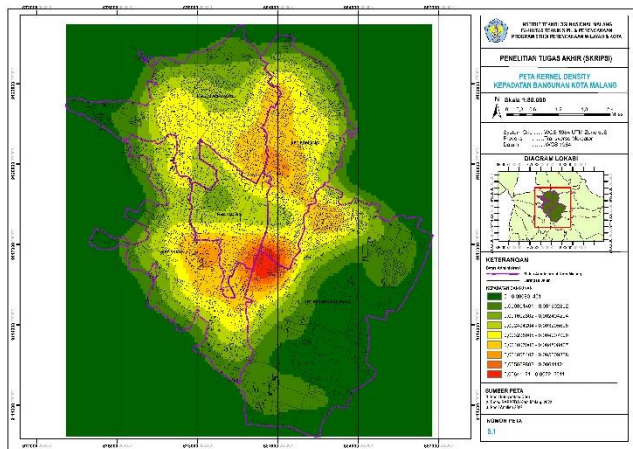
Seperti yang menjadi landasan penelitian ini yaitu Wilayah peri urban merupakan Wilayah peri urban

diistilahkan sebagai daerah *rural-urban fringe*, yaitu wilayah peralihan mengenai penggunaan lahan, karakteristik sosial dan demografis. Wilayah ini terletak antara lahan kota dan lahan kedesaan yang disana hampir tidak ditemukan bentuk-bentuk lahan kota dan permukiman perkotaan Pryor (1968).

Sebelum dilakukan analisa deliniasi wilayah peri urban, peneliti akan melakukan analisa kepadatan bangunan menggunakan kernel density dengan lingkup wilayah satu Kota Malang. Hal ini bertujuan untuk melihat kepadatan bangunan di seluruh kecamatan yang ada di Kota Malang, sehingga akan mudah dalam melakukan deliniasi wilayah peri urban dalam penelitian ini. Dan juga menjadi dasar dalam urgensi pemilihan kecamatan Kedungkandang sebagai lokasi penelitian.

A. Analisa Deliniasi Wilayah Peri Urban

Terdapat beberapa variabel atau komponen yang digunakan dalam memetakan deliniasi wilayah peri urban sesuai dengan teori yang sudah dijelaskan pada Bab II. Dari hasil analisa kernel density menggunakan lingkup Kota Malang dengan variabel penggunaan lahan (persil) dan jaringan jalan, didapati hasil bahwa dari 5 kecamatan yang ada, yang memiliki tingkat kepadatan dari rendah sampai tinggi adalah Kecamatan Kedungkandang. Adapun apabila dikomparasikan dengan teori wilayah peri urban, bahwa wilayah peri urban adalah wilayah yang memiliki sifat kedesaan dan sifat kota.



Peta 2 Kernel Density Kota Malang
Sumber: Hasil Analisa 2022

Berdasarkan pada peta 5.1 diatas dapat diketahui bahwa dari lima kecamatan yang ada di Kota Malang, kecamatan Kedungkandang memiliki persebaran kepadatan bangunan dengan klasifikasi warna merah paling besar atau dalam hal

ini berindikasi adanya kecenderungan pola distribusi bangunan Kota Malang yang cenderung ke arah wilayah peri Urban bagian timur kota Malang. Hal ini yang mendasari peneliti memilih batasan deliniasi wilayah peri urban pada Kecamatan Kedungkandang. Dan kemudian akan dianalisis selanjutnya menggunakan kernel density lagi untuk melakukan pembatasan kelurahan mana saja yang akan diteliti sesuai klasifikasi kepadatan bangunan.

1) Penggunaan Lahan

Salah satu variabel dalam penentuan deliniasi wilayah peri urban adalah penggunaan lahan. Didalam wilayah perkotaan tentu tidak luput dengan perubahan penggunaan lahan dari *rural area* ke *urban area*. Dikarenakan jumlah penduduk, mobilitas serta kebutuhan akan tempat tinggal yang strategis dalam hal ini masyarakat cenderung lebih memilih kawasan tempat tinggal yang memiliki jarak tempuh yang dekat dengan pusat kota. Dimana pusat kota cenderung memiliki fasilitas yang memadai dan aksesibilitas yang baik. Hal ini yang menjadi indikasi bahwa terjadinya transformasi spasial biasanya diikuti dengan perubahan penggunaan lahan. Berikut merupakan kriteria yang merujuk dari teori yang digunakan oleh peneliti dalam melakukan deliniasi wilayah peri urban:

Tabel 1 Klasifikasi Penggunaan Lahan

| No | Presentase Penggunaan Lahan Terbangun | Presentase Penggunaan Lahan Non Terbangun | Klasifikasi | Sumber |
|----|---------------------------------------|---|-------------|-------------------------------------|
| 1 | 0 – 20% | 80 – 100% | Rural Area | Desrainy, et all, Hadi Sabari Yunus |
| 2 | 20 – 40% | 60 – 80% | Peri Urban | |
| 3 | 40 – 60% | 40 – 60% | | |
| 4 | 60 – 80% | 20 – 40% | Urban Area | |
| 5 | 80 – 100% | 0 – 20% | | |

Sumber: Kajian Toeri 2022

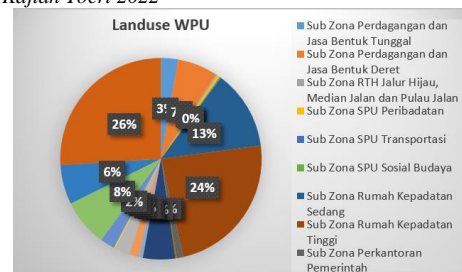


Diagram 1.1 Penggunaan Lahan WPU Kec. Kedungkandang
Sumber: Hasil Analisa 2022

Peruntukan lahan kecamatan Kedungkandang didominasi dengan luasan permukiman dengan total 2.271 ha. Dan dominasi peruntukan lahan paling rendah yaitu industry dan pergudangan sebesar 56 ha. Diperkuat dengan dokumentasi kondisi eksisting penggunaan lahan

Kecamatan Kedungkandang, baik lahan terbangun (permukiman/perumahan) maupun lahan tidak terbangun (lahan pertanian). Merujuk pada data penggunaan lahan ini maka akan dilakukan penelitian mengenai identifikasi faktor transformasi spasial.

2) Keberadaan Pusat Aktivitas atau Sistem Pusat Kegiatan

Menurut teori Sundarman dan Rao (1984 dalam Hardati, 2011) mengungkapkan bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan lahan di daerah pinggiran kota adalah kedekatan dengan pusat aktivitas. Keberadaan pusat aktivitas terkait pula dengan keberadaan pusat pertumbuhan. Transformasi spasial yang tinggi terjadi di kawasan yang lebih dekat dengan pusat aktivitas dibanding dengan yang jaraknya jauh. Transformasi spasial yang terjadi di Kecamatan Kedungkandang dipengaruhi oleh keberadaan kawasan industri. Sebagai dampak dari keberadaan industri di Kedungkandang, Perumahan-perumahan kecil muncul untuk memenuhi kebutuhan permukiman bagi para pekerja industri. Hal ini sesuai dengan penelitian Nurlaily (2014) yang menunjukkan keberadaan industri memicu perubahan guna lahan di sekitar kawasan tersebut. Selain itu penduduk disekitar kawasan industri pun mengalami pergeseran aktivitas ekonomi dari yang awalnya bertani beralih ke sektor perdagangan dan jasa.

Ibu kota, Kota Malang berlokasi pada kecamatan Klojen serta termasuk dalam BWP Malang tengah. Dengan keberadaan kecamatan Klojen sebagai IKK Kota Malang, maka secara tidak langsung akan mempengaruhi perkembangan kecamatan-kecamatan lain yang berbatasan dan memiliki jarak yang dekat dengan pusat kegiatan tersebut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.6 berikut ini:

Tabel 2 Jarak Ibu Kota Malang ke Ibu Kota Kecamatan

| No | Ibu Kota Kecamatan | Jarak (Km) |
|----|-------------------------|------------|
| 1 | Kecamatan Lowokwaru | 5,2 |
| 2 | Kecamatan Blimbing | 3,0 |
| 3 | Kecamatan Sukun | 3,7 |
| 4 | Kecamatan Kedungkandang | 4,7 |

Sumber : Hasil perhitungan Cgis 2022

Dalam hasil pembahasan RKPD Kecamatan kedungkandang, dijelaskan bahwa pembangunan di wilayah Kedungkandang yang terus bergeliat mengakibatkan perubahan lahan terbangun di 5 tahun terakhir ini bertambah sebanyak 80 ha. Dijelaskan juga bahwa pihak pemerintah mengkonsentrasikan pembangunan di Kedungkandang, karena akan dibuatnya alun-alun di Kedungkandang. Jadi

setelah jembatan Kedungkandang selesai, ini banyak investor yang melirik Kedungkandang. Dengan adanya mobilitas ke Kedungkandang, diharapkan dapat menguatkan perekonomian di kawasan tersebut. Rencana pembangunan Alun-Alun Kedungkandang sendiri, menjadi upaya pemerintah pemeratakan akses terhadap ruang publik. Sekaligus menghadirkan daya tarik wisata yang turut mendorong pemulihan ekonomi. Hal ini dapat disinergikan dengan potensi pariwisata yang ada seperti Kampung tematik, makam Ki Ageng Gribig maupun wisata air Rolak.

3) Kepadatan Bangunan

Variabel berikutnya dalam penentuan deliniasi wilayah peri urban adalah kepadatan bangunan. Dalam hal ini penggunaan lahan terbangun (persil) digunakan untuk mengetahui seberapa besar kepadatan antar bangunan pada WPU Kecamatan Kedungkandang. Karena pada analisa sasaran satu ini menggunakan metode analisa kernel density maka digunakan citra satelit terbaru yaitu pada tahun 2020. Kemudian dari hasil presentase lahan terbangun, akan diklasifikasikan menjadi 3 kelas (tinggi, sedang dan rendah).

Tingkat kepadatan bangunan adalah jumlah rata-rata bangunan per hektar. Dibawah ini akan dijelaskan tentang parameter yang digunakan dalam menganalisis tingkat kepadatan bangunan. Parameter yang digunakan adalah sebagai berikut:

Kepadatan Rumah:

- a. Tinggi : Jumlah Bangunan >40 rumah/Ha
- b. Sedang : Jumlah Bangunan diantara 21-39 rumah/Ha
- c. Rendah : Jumlah Bangunan <20 rumah/Ha

B. Transformasi Spasial Yang Terjadi

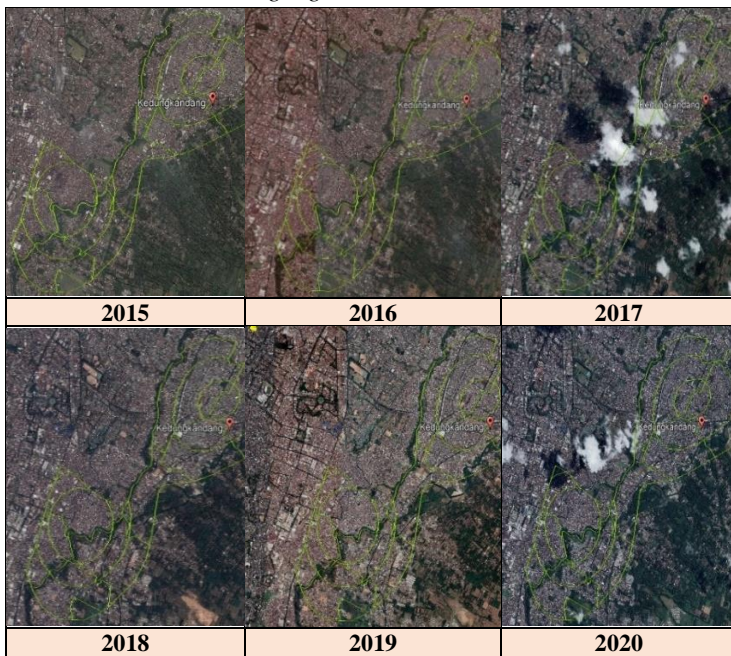
Penelitian ini menggunakan pendekatan Penelitian deskriptif ialah suatu penelitian yang berusaha menjawab permasalahan yang ada berdasarkan data-data. Proses analisis dalam penelitian deskriptif yaitu, menyajikan, menganalisis, dan menginterpretasikan. (Narbuko & Ahmadi (2015). Berdasarkan pendapat-pendapat di atas, penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang menjelaskan suatu gambaran dari data-data penelitian secara spesifik berdasarkan peristiwa alam dan sosial yang terjadi di masyarakat. Proses dari penelitian deskriptif ini haruslah urut dari awal sampai dengan akhir, sehingga mendapatkan hasil penelitian yang bagus.

Dalam menjawab sasaran kedua dalam penelitian ini, peneliti menggunakan analisis deskriptif kuantitatif

yaitu mengkaji faktor-faktor transformasi spasial dengan membandingkan data penggunaan lahan, harga lahan dan pertumbuhan penduduk pada tahun 2015 dan tahun 2020. Kemudian dianalisis manakah kelurahan yang mengalami perubahan atau dalam hal ini bertransformasi serta faktor manakah yang paling berpengaruh terhadap transformasi spasial yang terjadi di kawasan peri urban Kota Malang.

1) Analisa Penggunaan Lahan

Peningkatan lahan terbangun dapat diketahui berdasarkan penambahan jumlah lahan terbangun baik dilihat dari perbandingan terhadap luasan wilayahnya dan juga berdasarkan jarak dari pusat kota. Sementara untuk perubahan guna lahan dapat dilihat dari perubahan lahan persawahan dan lahan kosong yang beralih fungsi menjadi permukiman, pendidikan, industri, maupun perdagangan dan jasa. Peningkatan lahan terbangun di Wilayah peri urban Kecamatan Kedungkandang mencapai 17,7% atau 706,56 ha semenjak tahun 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 dan 2020. Luasan lahan yang pada awalnya 586,87 ha meningkat menjadi 1293,43 ha. Berikut merupakan gambar penampakan transformasi penggunaan lahan dilihat melalui citra *google earth*.

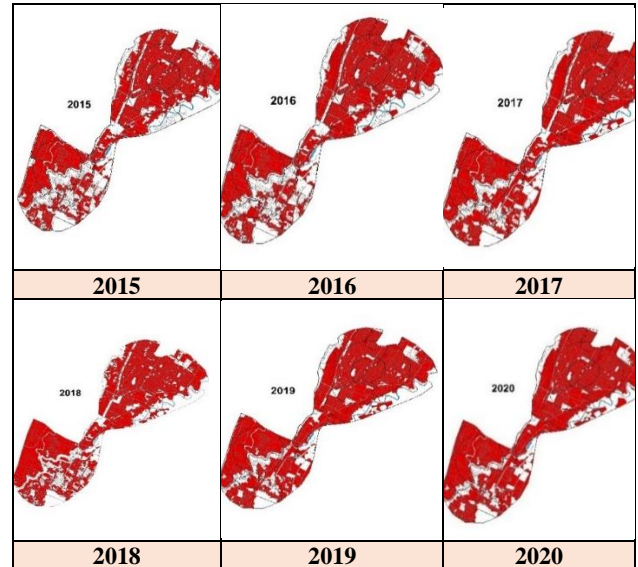


Gambar 3 Penggunaan lahan Deliniasi Wilayah Peri Urban Tahun 2015-2020

Sumber : Google Earth

Dari gambar diatas dapat dilihat bahwa perubahan lahan di wilayah peri urban Kecamatan kedungkandang, mengalami perbedaan dari tahun 2015 sampai 2020. Terjadi perubahan guna lahan dari lahan non terbangun menjadi

lahan terbangun. Luas lahan tidak terbangun tiap tahunnya terus menurun sementara luas lahan terbangun meningkat. Jumlah luas lahan dihitung dengan terlebih dahulu menggunakan batas wilayah peri urban. Dari perhitungan yang dilakukan, dapat diambil kesimpulan bahwa penambahan lahan terbangun rata-rata tiap tahunnya adalah 20.25 Ha atau sekitar 1% dari luas wilayah peri urban.



Gambar 4 Transformasi Penggunaan lahan Wilayah Peri Urban Tahun 2015-2020

Sumber: Digitasi Tahun 2022

Berdasarkan peta penggunaan lahan diatas, dapat dilihat terjadinya perubahan penggunaan lahan yang mengalami perubahan selama 5 tahun di wilayah peri urban kecamatan Kedungkandang. Kawasan perumahan lebih menuju ke arah utara dan barat, Kawasan perkantoran atau pemerintahan terkonsentrasi pada bagian tenggara Perkantoran, perdagangan dan Jasa, sport centre (Gor Ken Arok), Gedung Convention Center, industri, dan perumahan. Kawasan fungsi perdagangan dan jasa sifatnya menyebar namun perdagangan dan jasa skala besar seperti supermarket maupun perhotelan lebih dominan di Kelurahan Sawojajar dan Kotalama. Kawasan terbuka terkonsentrasi di bagian Barat dan Utara.

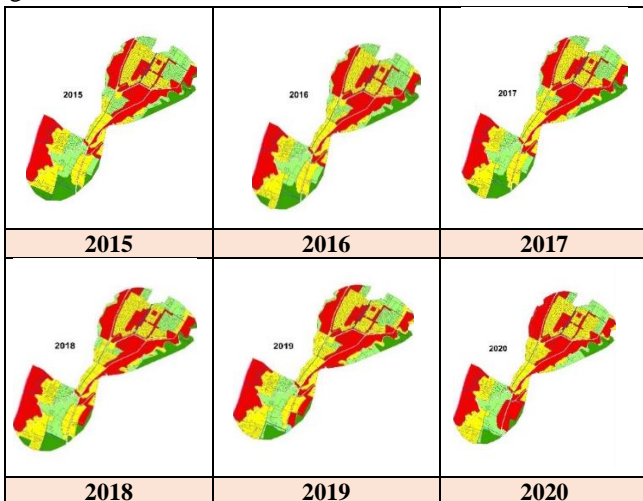
Gambar diatas hanya menjelaskan mengenai perkembangan lahan tidak terbangun ke lahan terbangun. Tetapi tidak menjelaskan secara jenis penggunaan lahan, dikarenakan keterbatasan data SHP yang tidak didapat dari tahun 2016-2019. Sehingga peneliti hanya melihat perubahan penggunaan lahan pada tahun 2015 dan tahun 2020.

2) Analisa Harga Lahan

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Provinsi Jawa Timur dengan jumlah penduduk pada tahun 2021 sebanyak 844.933 jiwa (*Kota Malang Dalam Angka 2022*). Keterbatasan lahan yang terdapat di Kota Malang semakin meningkat dengan bertambahnya jumlah penduduk. Lahan di pusat Kota Malang menjadi sebuah komoditas dengan jumlah terbatas dengan permintaan yang meningkat dari hari ke hari. Tingginya tingkat kebutuhan lahan di Kota Malang mengakibatkan pemerintah ingin mengadakan dan menyediakan rumah-rumah murah di Kota Malang. Dalam pelaksanaannya pemerintah berperan untuk merencanakan pengembangan permukiman di Kota Malang, yang menyangkut dengan kebutuhan akan lahan untuk bermukim.

Permasalahan yang terdapat di wilayah studi dalam hal ini Wilayah Peri Urban Kecamatan Kedungkandang adalah harga lahan yang bervariasi pada wilayah pusat kota dan sub pusat kota, dimana harga lahan tinggi dipengaruhi oleh nilai lahan, maka dari itu tujuan penelitian ini adalah ingin mengetahui faktor-faktor Transformasi Spasial yang dipengaruhi oleh faktor harga lahan permukiman pada lahan rumah di Wilayah peri urban Kecamatan Kedungkandang dengan melihat peningkatan harga lahan yang terjadi.

Setelah melakukan survey primer dan sekunder, melalui wawancara terkait harga lahan, maka akan dilakukan analisa perbandingan harga lahan. Berikut merupakan transformasi harga lahan di WPU Kecamatan Kedungkandang, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 5 berikut:



Gambar 5 Transformasi Harga lahan Wilayah Peri Urban Tahun 2015-2020

Sumber: Hasil analisa dan Digitasi Tahun 2022

| Keterangan Warna | |
|------------------|--|
| | Rendah (800-1,1 Juta/m ²) |
| | Sedang (1,2-1,8 Juta/m ²) |
| | Agak Tinggi (1,8-2,1 Juta/m ²) |
| | Tinggi (2,2-2,8 Juta/m ²) |

Berdasarkan peta harga lahan diatas, dapat dilihat terjadinya perubahan harga lahan yang mengalami perubahan selama 5 tahun di wilayah peri urban kecamatan Kedungkandang. Kawasan yang memiliki harga lahan dengan klasifikasi tinggi didominasi dengan wilayah yang dekat dengan jaringan jalan. Yaitu pada kelurahan yang dilintasi Jln. Raya Ki ageng gribig (kolektor sekunder) serta Jln. Mayjen sungkono (arteri sekunder). Dengan rata-rata harga lahannya 1.500.000-2.200.000 m². Karena variabel harga lahan tidak bisa dibatasi dengan batas administrasi maka peneliti membagi klasifikasi menjadi kelas rendah-tinggi. Harga lahan meningkat terjadi apabila tingkat keterjangkauan terhadap fasilitas dan tingkat aksesibilitas yang tinggi.

3) Analisa Kepadatan Penduduk

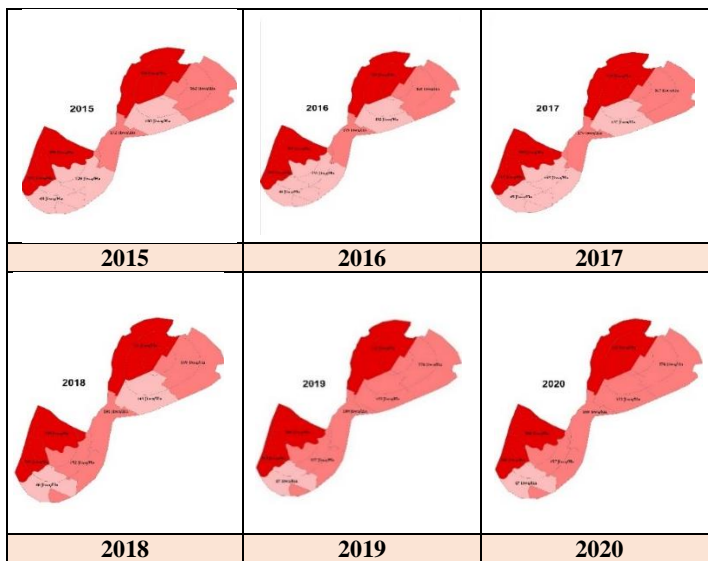
Analisis pertumbuhan penduduk digunakan dengan tujuan untuk mengetahui peningkatan pertumbuhan penduduk yang terjadi di wilayah peri urban Kecamatan Kedungkandang. Dalam hal ini penambahan atau peningkatan luasan lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun biasanya diikuti dengan peningkatan jumlah dan pertumbuhan penduduk. Karena semakin tinggi penduduk maka akan diikuti dengan kebutuhan akan tempat tinggal atau tempat bermukim demi memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Kecamatan Kedungkandang memiliki jumlah penduduk paling rendah pada tahun 1990, namun ternyata laju pertumbuhan penduduk di kecamatan ini adalah yang tertinggi yaitu sebesar 2,72%. Pada tahun 2010 jumlah penduduk kecamatan ini mencapai 174.477 jiwa, bertambah sebesar 59.598 jiwa. Pertumbuhan penduduk tertinggi terjadi di Kelurahan Bumiayu dan Kota Lama yaitu berkisar 7.300 jiwa. Sementara itu Kelurahan Wonokoyo dan Telogowaru menjadi kelurahan dengan peningkatan jumlah penduduk paling rendah yaitu 2.677 jiwa dan 1898 jiwa untuk masing-masing kelurahan tersebut. Kecenderungan pertumbuhan penduduk yang terjadi di Kecamatan Kedungkandang dalam kurun waktu 20 tahun ini disebabkan sebagian besar oleh migrasi penduduk yang dipengaruhi keberadaan industri di sekitar Kecamatan Kedungkandang. Keberadaan industri di sekitar Kecamatan Kedungkandang menjadi daya tarik bagi penduduk

khususnya yang bekerja di industri tersebut untuk bermukim di kecamatan ini.

| No | Kelurahan | Luas Wilayah (Ha) | Kepadatan Penduduk (Jiwa/Ha) | | | | |
|----------------------|---------------|-------------------|------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 1 | Sawojajar | 181 | 324 | 326 | 329 | 331 | 335 |
| 2 | Lesanpuro | 373 | 130 | 132 | 137 | 148 | 152 |
| 3 | Madyopuro | 349 | 162 | 165 | 167 | 169 | 174 |
| 4 | Kedungkandang | 494 | 172 | 175 | 179 | 184 | 189 |
| 5 | Buring | 553 | 128 | 133 | 145 | 152 | 157 |
| 6 | Bumiayu | 386 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 |
| 7 | Mergosono | 56 | 317 | 317 | 317 | 318 | 318 |
| 8 | Kotalama | 86 | 355 | 357 | 358 | 359 | 360 |
| Kedungkandang | | 2.478 | 180 | 184 | 187 | 190 | 193 |

Sumber : Hasil Analisa 2022



Gambar 6 Transformasi Kepadatan penduduk Wilayah Peri Urban Tahun 2015-2020

Sumber: Hasil analisa dan Digitasi Tahun 2022

| Keterangan Warna | |
|------------------|--------------------------|
| | Rendah (<150 Jiwa/Ha) |
| | Sedang (151-200 Jiwa/Ha) |
| | Tinggi (201-400 Jiwa/Ha) |

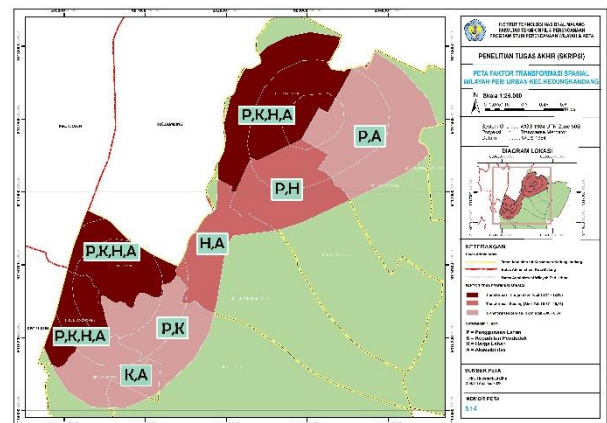
Berdasarkan peta kepadatan penduduk diatas, dapat dilihat terjadinya perubahan kepadatan penduduk yang mengalami perubahan selama 5 tahun di wilayah peri urban kecamatan Kedungkandang. Kawasan yang padat akan penduduk dengan klasifikasi tinggi berada pada kelurahan Sawojajar, Kotalama dan Mergosono. Dengan rata-rata kepadatan penduduknya berkisar antara 318-360 Jiwa/Ha. Sedangkan dari rentan waktu tahun 2015-2020 kelurahan yang mengalami perubahan klasifikasi dari rendah ke sedang adalah kelurahan Lesanpuro dan Buring. Kepadatan penduduk terjadi apabila meningkatnya jumlah penduduk

yang mengakibatkan kebutuhan akan perumahan atau tempat tinggal tinggi.

C. Faktor Transformasi Spasial

Pembobotan dalam hal ini merupakan teknik pengambilan keputusan pada suatu proses yang melibatkan berbagai faktor secara bersama-sama dengan cara memberi bobot pada masing-masing faktor tersebut. Pembobotan dapat dilakukan secara objektif dengan perhitungan statistik maupun secara subyektif dengan menetapkan berdasarkan pertimbangan tertentu. Namun penentuan bobot secara subyektif harus dilandasi pemahaman yang kuat mengenai proses tersebut. Metode pembobotan ini dapat dilakukan secara objektif maupun subjektif. Pembobotan secara objektif dilakukan dengan perhitungan statistik, sedangkan secara subjektif dilakukan dengan cara menetapkan berdasarkan pertimbangan tertentu.

Penentuan faktor transformasi spasial yang dilakukan adalah menggunakan analisis skoring/pembobotan pada 4 faktor transformasi spasial yang sudah dilakukan pada analisis sebelumnya. Akan dirangkum dalam bentuk rank akhir dan skor dari setiap faktor transformasi spasial. Hasil pembobotan peringkat akan menunjukkan dari delapan kelurahan yang masuk dalam deliniasi wilayah peri urban, mana sajakah kelurahan yang mengalami transformasi spasial berdasarkan 4 faktor tersebut.



Peta 3 Faktor Transformasi Spasial

Sumber : Google Earth

Dari indikasi tersebut serta hasil analisa yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa transformasi spasial yang terjadi pada tiga kelurahan tersebut terbilang cukup tinggi dan dipengaruhi oleh faktor perubahan penggunaan lahan, pertumbuhan penduduk, harga lahan serta aksesibilitas. Dinamika perkembangan kota Malang menunjukkan perkembangan kota kearah selatan yaitu

Kecamatan Kedungkandang terus terjadi. Kecenderungan perkembangan kota ke arah selatan terlihat dari pola kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan.

VI. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan yang diperoleh melalui rangkaian penelitian dan disesuaikan dengan tujuan dari penelitian yaitu mendapatkan factor pengaruh Transformasi Spasial yang ditimbulkan di Wilayah peri Urban Kecamatan Kedungkandang berdasarkan penggunaan lahan, pertumbuhan penduduk, harga lahan dan aksesibilitas. Berdasarkan rangkaian analisa yang dilakukan dalam penelitian ini didapatkan kesimpulan bahwa dari 4 faktor transformasi spasial di wilayah peri urban Kecamatan Kedungkandang terdapat 3 Kelurahan yang mengalami transformasi spasial tinggi, diantaranya adalah Kelurahan Sawojajar, Mergosono dan Kotalama.

VII. UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kami ucapkan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini terutama kepada para pembimbing tugas akhir, pemerintah Kota Malang, Masyarakat Kecamatan Kedungkandang, teman-teman dan semua pihak yang telah membantu serta memberikan banyak pengetahuan dan masukan selama perkuliahan maupun bimbingan asistensi penyusunan tugas akhir.

VIII. REFERENSI

Buku dan Buku Elektronik:

- Budiharjo, E. (2014). *Reformasi Perkotaan*. Jakarta: PT Kompas Media nusantara.
- Pradono, H. W. (2002). *Pemikiran dan Praktek Perencanaan dalam era Transformasi di Indonesia*. Bandung: Departemen teknik planologi ITB.
- Prof. Dr. Hadi Sabari Yunus, M. (2008). *Dinamika Wilayah Peri-Urban (Determinan masa depan Kota)*. Jogjakarta: Pustaka Pelajar.
- Prayogo, E. S. (2021). *Transformasi Spasial Wilayah Pinggiran Kota Dan Kesesuaian Terhadap Pola Ruang Kawasan Lindung Di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang*. Kota Semarang: Universitas Gadjah Mada.
- Surya, B. (2018). *Transformasi spasial dan kota berkelanjutan: Perspektif sosiokultural, ekonomi, dan fisik lingkungan*. Depok: Rajawali Press.

Jurnal Dan Tugas Akhir :

- Tappu, A. T. (2014). *Analisis Pengaruh Transformasi Spasial Terhadap Pemanfaatan Lahan Pertanian Di Kawasan Pesisir Peri Urban Kota Makassar*. Makassar: Fakultas Sains Dan Teknologi Uin Alauddin Makassar.
- Griyasih, S. (2009). *Pola Spasial Transformasi di wilayah Koridor Yogyakarta-Surakarta*. Yogyakarta: Forum Geografi.
- Ir. Sonny Tilaar, M.Si, V. O. (2017). *Kajian Transformasi Wilayah Peri-Urban Di Kota Manado (Studi Kasus : Kecamatan Mapanget)*. Manado: Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi Manado.
- Salmina, G. (2010). *Transformasi Spasial dan Diversifikasi ekonomi pada wilayah Peri Urban Indonesia*. Jakarta: Jurnal Arsitektur dan Perkotaan.
- T. Dalmiyatun, R. B. (2017). *Alih Fungsi Lahan Pertanian Dan Dampaknya Terhadap Alih Fungsi Lahan Pertanian Dan Dampaknya Terhadap Kabupaten Demak*. Demak: AGRISOCIONOMICS , Agribisnis Fakultas Peternakan dan Pertanian.
- Wisnu Pradoto, Y. (2016). *Transformasi Spasial di Kawasan Peri Urban Kota Malang*. Malang: Biro Penerbit Planologi Undip.

Website:

- DIY, S. (2021). *Pusat Kegiatan Wilayah (PKW)*. Jogjakarta: Sistem Informasi Komunikasi.
- Landoala, T. (2018). *Pola-Pola Perkembangan Kota*. Tadulako, Palu: UNIVERSITAS TADULAKO.
- Malang, B. P. (2021). *Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin di Kota Malang (Jiwa), 2019-2021*. Malang: BPS Kota Malang.