

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dikotomi kota dan desa atau Perbedaan masyarakat pedesaan dan masyarakat perkotaan, pada hakekatnya bersifat gradual. Kita dapat membedakan antara masyarakat desa dan masyarakat kota yang masing-masing punya karakteristik tersendiri. Masing-masing punya sistem yang mandiri, dengan fungsi-fungsi sosial, struktur serta proses-proses sosial yang sangat berbeda, bahkan kadang-kadang dikatakan “berlawanan” pula. Dikotomi desa kota dan adanya hierarki desa kota menyebabkan berbagai macam permasalahan pengembangan wilayah didua wilayah tersebut. Kota dan desa tidak lagi dapat didasarkan pada pengetahuan seperti keadaan geografis, aktivitas ekonomi, politik atau sistem sosial dan budaya, dimana kota identik dengan segala hal yang berbau modernitas, sementara desa itu tradisional. Beberapa ciri-ciri apabila membahas mengenai dikotomi kota dan desa adalah antara lain aspek morfologi, jumlah dan kepadatan penduduk, lingkungan hidup, mata pencaharian, corak kehidupan sosial, stratifikasi sosial, mobilitas sosial, pola interaksi sosial, solidaritas sosial serta kedudukan dalam hierarki sistem administrasi nasional (Sapari Imam Asy’ari, 1993).

Perubahan pola ruang yang terjadi di perkotaan selain disebabkan pertumbuhan penduduk disebabkan juga oleh urbanisasi. Urbanisasi dan pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan perluasan wilayah perkotaan hingga ke wilayah pinggiran kota bahkan di beberapa kota terjadi konurbasi. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) penduduk Indonesia pada tahun 1981 berkisar 150,9 juta jiwa dan pada tahun 2021 sudah mencapai 272.229.372 jiwa yang berarti mengalami penambahan dua kali lipat. Hal ini tentunya juga akan menjadikan kebutuhan akan ruang semakin tinggi dan tentunya konversi lahan dari lahan pertanian menjadi lahan terbangun khususnya di wilayah perkotaan meningkat. Dengan demikian berarti akan terjadi transformasi wilayah baik secara fisik, sosial, ekonomi dan budaya. Transformasi wilayah dapat dimaknai sebagai perubahan yang terjadi pada suatu wilayah dalam proses kurun waktu tertentu dari berbagai aspek pada batasan teritorial tertentu. Transformasi yang terjadi pada suatu wilayah yang paling dapat terlihat adalah transformasi secara fisik atau spasial.

Pengaruh pertumbuhan kota yang terlalu cepat mengakibatkan timbulnya beberapa faktor pengaruh yaitu terjadinya alih fungsi lahan yang meliputi faktor internal (kondisi sosial ekonomi petani pengguna lahan), faktor eksternal yang meliputi (dinamika pertumbuhan kota, demografi dan ekonomi), faktor kebijakan yang meliputi (regulasi dari pemerintah tentang perubahan fungsi lahan). Selain itu juga terjadinya urbanisasi penduduk

perdesaan serta hilangnya lahan usaha pertanian. Pertumbuhan kota juga terjadi karena adanya sebuah industri di sebuah kota yang menyebabkan masyarakat dari luar kota berdatangan dan menyebabkan kota harus menyediakan fasilitas-fasilitas penunjang untuk masyarakat agar masyarakat betah dengan lingkungan kota tersebut (Fitrah, 2015).

Kondisi sumberdaya lahan yang terbatas sementara pertumbuhan penduduk yang tinggi ini menyebabkan nilai lahan tumbuh setiap tahunnya. Kondisi ini mengakibatkan nilai lahan antar sektor akan semakin tinggi. Sebagai contoh nilai lahan untuk pertanian diperbandingkan dengan nilai lahan untuk property/perumahan/industri. Kamilah (2013) menjelaskan bahwa nilai lahan untuk industri dan perumahan jauh lebih tinggi dibandingkan dengan nilai lahan untuk pertanian khususnya sawah. Karena secara manfaat langsung yang diterima nilai lahan pertanian lebih kecil maka konversi lahan akan lebih mudah terjadi (Rustiadi 2011). Meningkatnya jumlah pertumbuhan penduduk tersebut yang otomatis diikuti dengan pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana pendukung. Sehingga lahan-lahan yang seharusnya menjadi produktif dalam mendukung hasil pertanian, dialihfungsikan untuk membangun sarana prasarana tersebut.

Wilayah peri urban dapat dikatakan merupakan wilayah yang berada di pinggiran kota atau wilayah yang memiliki percampuran sifat antara desa dan kota (Yunus, 2008). Sementara itu wilayah peri urban menurut Pryor (1968) merupakan 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. Wilayah peri urban muncul akibat perkembangan kota ke arah luar. Bila dilihat secara spasial kenampakan perkembangan lahan terbangun yang terjadi di wilayah peri urban tidak terbatas oleh batasan administrasi, namun didasarkan pada perkembangan lahan terbangun yang merupakan perambatan dari pusat kota ataupun diakibatkan adanya pusat pertumbuhan baru hingga wilayah yang masih belum terbangun atau masih merupakan wilayah pertanian.

Transformasi spasial wilayah peri urban dapat diartikan sebagai transformasi wilayah yang terjadi di kawasan peri urban dilihat dari aspek spasialnya. Transformasi menurut kamus besar bahasa Indonesia diartikan sebagai perubahan rupa, bentuk, dan fungsinya, sementara wilayah menurut Yunus (2008) adalah sebuah entitas yang terbentuk dari berbagai elemen wilayah dan membentuk karakteristik yang dapat dibedakan dengan wilayah lainnya. Dengan demikian transformasi wilayah dapat dikatakan merupakan perubahan yang terjadi pada suatu wilayah dalam proses kurun waktu tertentu dari berbagai aspek pada batasan teritorial tertentu. Secara spasial, transformasi dapat berupa penambahan, pengurangan atau pergantian sifat aktivitas pada ruang kota.

Faktor transformasi spasial yang sering terjadi di area/kawasan peri urban transformasi bentuk pemanfaatan lahan yaitu membahas mengenai WPU yang merupakan wilayah yang berada diantara dua kutub pemanfaatan lahan yang berbeda, yaitu wilayah yang seratus persen yang ditandai oleh bentuk pemanfaatan lahan urban dan wilayah yang seratus persen ditandai oleh bentuk pemanfaatan lahan non-urban, transformasi kependudukan yaitu membahas mengenai kecenderungan penduduk yang akan lebih memilih lokasi yang dekat dengan pusat kegiatan dan terdapat kelengkapan fasilitas, aksesibilitas membahas mengenai akses internal dan eksternal, dalam pembahasan ini dimaksudkan sebagai hal yang menunjang terciptanya gerakan penduduk dan barang. Berdasarkan teori sektor yang diperkenalkan oleh Hoyt dalam Daldjoeni (1998), dikemukakan bahwa pola perkembangan sebuah kota atau ekspansi kota ke daerah pinggiran dapat terjadi dalam 3 bentuk yaitu perluasan mengikuti sumbu atau jalur transportasi, daerah-daerah *hinterland* di luar kota semakin lama semakin berkembang menjadi besar, dan terjadinya konurbasi atau penggabungan daerah kota inti dengan pinggiran.

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya dan terletak  $\pm 90$  km dari Surabaya. Secara administratif, wilayah Kota Malang terbagi atas 5 kecamatan yaitu Kecamatan Sukun, Kecamatan Lowokwaru, Kecamatan Blimbing, Kecamatan Klojen dan Kecamatan Kedungkandang. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) penduduk Kota Malang pada tahun 2000 berkisar 756.982 jiwa dan pada tahun 2021 sudah mencapai 874.890 jiwa yang berarti mengalami penambahan sebanyak 117.908 Jiwa selama 20 tahun terakhir. Hal ini membuktikan bahwa minat dan keinginan masyarakat luar untuk menetap di Kota Malang cukup tinggi. Sebagai kota besar, Malang tidak lepas dari permasalahan sosial dan lingkungan yang semakin buruk kualitasnya. Kota yang pernah dianggap mempunyai tata kota yang terbaik di antara kota-kota Hindia Belanda ini, kini banyak dikeluhkan warganya seperti kemacetan dan kesemrawutan lalu lintas, suhu udara yang mulai panas, sampah yang berserakan atau harus merelokasi pedagang kaki lima yang memenuhi jalan-jalan protokol. Potensi pengembangan wilayah bagi Kota Malang dapat diartikan dengan pengembangan kemampuan wilayah. Hal ini mengingat dengan terus meningkatnya jumlah penduduk, dan semakin banyaknya jenis kegiatan usaha baik dari segi perdagangan dan jasa, maupun industri pengolahan, akan menghembuskan tuntutan pengembangan wilayah yang juga semakin besar.

Di era modern yang serba praktis ini menjadikan masyarakat di Kota Malang cenderung berorientasi pada kehidupan yang menitikberatkan pada kebutuhan ekonomi, keterjangkauan sarana prasarana serta kehidupan kota yang lengkap dengan berorientasi pada kebutuhan hidup masyarakat yang cenderung ingin menetap di pusat kota. Sehingga terjadi pergeseran guna lahan dari pertanian ke non pertanian atau yang biasa disebut dengan konversi lahan. Serta hal ini berdampak terjadinya transformasi spasial dari beberapa

aspek yaitu transformasi kependudukan, transformasi perubahan luas lahan pertanian, transformasi peningkatan harga lahan yang berujung pada transformasi pada pemanfaatan lahan Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang atau Malang bagian selatan. Hal ini menjadi dasar atau acuan untuk dilakukan kajian berupa penentuan faktor transformasi spasial di kawasan Peri Urban Kota Malang. Oleh karena itu adanya kajian ini diharapkan bisa menjadi rekomendasi kebijakan pemerintah dan studi yang membantu mengarahkan agar kedepannya kawasan lahan pertanian tidak dialihfungsikan lagi serta mengurangi ketimpangan yang terjadi.

Urgensi pemilihan lokasi penelitian di Kecamatan Kedungkandang dikaji berdasarkan RTRW Kota Malang tahun 2010–2030, Kecamatan Kedungkandang merupakan kawasan trans sosial yang dimana merupakan area pinggir kota Malang yang langsung berbatasan dengan kecamatan Tajinan Kabupaten Malang. Alasan pemilihan lokasi Kecamatan Kedungkandang juga dipertegas dengan merupakan sub pusat pelayanan Kota yang melayani beberapa pelayanan primer Kota Malang. Serta ditandai dengan perubahan lahan pertanian yang diperuntukan untuk Kawasan Perumahan. Hal ini bisa dilihat pada citra satelit maupun *Google Earth* mengenai perubahan lahan yang terjadi karena adanya pembangunan perumahan yang diikuti dengan tingkat aksesibilitas yang tinggi di Kecamatan Kedungkandang. Dikarenakan Kecamatan Kedungkandang juga merupakan kecamatan yang memiliki luas lahan pertanian yang paling luas dibandingkan dengan 4 kecamatan lainnya di Kota Malang. Hal ini mengacu pada potensi pengembangan wilayah bagi Kota Malang yang dapat diartikan dengan pengembangan kemampuan wilayah yang cukup tinggi. Hal ini mengingat dengan terus meningkatnya jumlah penduduk, dan semakin banyaknya jenis kegiatan usaha baik dari segi perdagangan dan jasa.

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.

Transformasi spasial yang terjadi di wilayah Peri Urban wilayah Malang bagian timur, yaitu Kecamatan Kedungkandang terjadi beberapa perubahan penggunaan lahan yang apabila dilihat dalam kurun waktu 10 tahun terakhir, yaitu tahun 2015 lahan pertanian Kecamatan Kedungkandang memiliki luasan sebesar 597 ha, kemudian mengalami penurunan luasan pada tahun 2020 seluas 511 ha. Berarti terjadi perubahan penggunaan lahan dari area rural ke area urban sebanyak 80 ha. Dengan perubahan yang terjadi yaitu penurunan luasan lahan pertanian 5% setiap tahunnya akibat adanya pembangunan perumahan-perumahan baru. Pada area Jalan Mayjen Sungkono juga semakin padatnya pembangunan perdagangan dan jasa yang memicu pada tingkat aksesibilitas yang tinggi. Selain itu diikuti dengan banyaknya PKL yang berada di sepanjang jalan tersebut. Karena berbatasan langsung dengan kecamatan Kepanjen sebagai ibu kota Kabupaten Malang, maka dari 5 Kecamatan yang memiliki penduduk terbesar adalah kecamatan Kedungkandang sebesar 196.298 jiwa dan penduduk terkecil ada di kecamatan Klojen sebesar 48.192 jiwa. Pertumbuhan penduduk terbesar ada di kecamatan Kedungkandang sebesar 1,27% dan terkecil ada di kecamatan Klojen sebesar -0,36% (BPS Kota Malang). Keterbatasan lahan di pusat kota Malang tentunya akan membuat penduduk mulai memilih untuk bermukim di kawasan pinggiran kota sebagai alternatif bermukim yang tentunya menyebabkan terjadinya transformasi spasial pula di kawasan tersebut. Transformasi spasial yang terjadi di wilayah peri urban tentunya akan merubah pola pemanfaatan ruang yang ada di kawasan tersebut.

Dikaji dari hasil pembahasan RKPd Kecamatan kedungkandang, juga dijelaskan bahwa pembangunan di wilayah Kedungkandang yang terus bergeliat mengakibatkan perubahan lahan terbangun di 5 tahun terakhir terus bertambah luas. Dijelaskan juga bahwa pihak pemerintah mengkonsentrasikan pembangunan di Kedungkandang, karena akan dibuatnya alun-alun di 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.

Analisis mengenai kajian faktor transformasi spasial di Kawasan peri urban Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang dapat dilakukan dengan cara menganalisis terlebih dahulu lokasi/wilayah peri urban berdasarkan kriteria peri urban. Adapun analisis dibantu dengan menggunakan sistem informasi geografis yaitu ArcGIS 10.5 untuk analisis overlay peta dan analisis kernel density. Untuk mengetahui transformasi spasial yang terjadi di wilayah peri urban Kota Malang.

Sebagai upaya untuk mengetahui sejauh mana pengaruh yang ditimbulkan dari Transformasi spasial di Kecamatan Kedungkandang dapat diketahui berdasarkan faktor transformasi kepadatan dan pertumbuhan penduduk, transformasi penggunaan lahan, serta transformasi peningkatan harga lahan, dan aksesibilitas di wilayah Kecamatan Kedungkandang. Sehingga dapat diperoleh temuan studi dalam penelitian ini yaitu urgensi untuk mengidentifikasi perubahan-perubahan/transformasi yang terjadi di wilayah peri urban Kecamatan Kedungkandang dan mengetahui adanya hubungan dalam faktor aksesibilitas, penggunaan lahan, kependudukan, serta harga lahan mengenai transformasi spasial yang terjadi Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang.

## 1.2 Rumusan Masalah

Sebagai salah satu kecamatan yang termasuk dalam BWP Malang timur dan Malang tenggara dalam RTRW Kota Malang, serta merupakan kecamatan yang memiliki luas lahan pertanian paling luas dibandingkan 4 kecamatan lainnya, beberapa tahun belakangan ini Kecamatan Kedungkandang menunjukkan pertumbuhan dan perkembangan yang cukup pesat yang ditandai dengan terjadinya penurunan lahan pertanian di Kecamatan Kedungkandang sebanyak 5% setiap tahunnya yang dialihfungsikan menjadi kawasan perumahan. Akibat perkembangan yang begitu pesat, aktivitas yang terjadi didalamnya juga sangat bervariasi. Masyarakat yang bermukim di Kecamatan Kedungkandang yang notabene memiliki wilayah pertanian yang cukup luas dan mengalami penurunan dibandingkan dengan 4 kecamatan lainnya di Kota Malang akibat pesatnya pembangunan yang terjadi. Tipologi wilayah peri urban tersebut dapat menjadi dasar untuk melihat interaksi yang terjadi dengan wilayah kota Malang maupun desa sehingga mempengaruhi perkembangan wilayah peri urban. Pola pergerakan yang selalu terjadi setiap hari serta peningkatan kepadatan penduduk dikarenakan wilayah Kedungkandang yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Malang sehingga faktor aksesibilitas yang tinggi, mendorong peneliti untuk mengkaji lebih dalam mengenai faktor transformasi spasial di wilayah peri urban Kecamatan Kedungkandang Kota Malang. Dengan gambaran tersebut, maka permasalahan-permasalahan yang diangkat adalah:

- 1) Dimana lokasi wilayah peri urban di Kota Malang?
- 2) Bagaimana transformasi spasial yang muncul di wilayah peri urban dilihat dari aspek yang mempengaruhinya?
- 3) Faktor-faktor apa saja muncul akibat terjadinya transformasi spasial di kawasan peri urban Kota Malang?

Dari beberapa permasalahan diatas, dapat dirumuskan pertanyaan penelitian/*research question* yang akan dijawab dalam penelitian ini adalah:

“Apa saja faktor-faktor transformasi spasial yang terjadi di Kawasan Peri Urban Kota Malang?”

### **1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian**

Adapun tujuan dan sasaran yang terdapat dalam penulisan penelitian mengenai “Penentuan faktor transformasi spasial di Kawasan Peri Urban Kota Malang” dapat dilihat pada sub bab dibawah ini:

#### **1.3.1 Tujuan**

Dalam pengerjaan penelitian ini dibutuhkan tujuan dan sasaran yang jelas agar nantinya hasil akhir dapat terpenuhi. Tujuan dari penelitian yang akan dicapai yakni untuk mengetahui faktor pengaruh transformasi spasial yang ditimbulkan di kawasan peri urban Kecamatan Kedungkandang berdasarkan penggunaan lahan, kepadatan penduduk, harga lahan dan aksesibilitas.

#### **1.3.2 Sasaran**

Dalam mencapai tujuan tersebut maka adanya perumusan sasaran penelitian dimana sasaran penelitian merupakan tahapan dalam mencapai tujuan penelitian. Sasaran penelitian yang akan dilakukan sebagai berikut:

- 1) Menentukan pembatasan/deliniasi kawasan/area peri urban Kota Malang berdasarkan kriteria peri urban.
- 2) Mengidentifikasi transformasi spasial yang terjadi di kawasan peri urban Kota Malang.
- 3) Menentukan faktor transformasi spasial yang terjadi di kawasan peri urban Kota Malang.

### **1.4 Ruang Lingkup Penelitian**

Pada bagian ini akan dijelaskan materi untuk melakukan penelitian yang dibagi menjadi dua yakni ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Di dalam ruang lingkup dibatasi oleh ketentuan-ketentuan yang berisi mengenai batasan penelitian baik dari wilayah dan materi penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti.

#### **1.4.1 Ruang Lingkup Materi**

Dalam lingkup materi ini berisi batasan-batasan atau koridor pembahasan dalam penyusunan penelitian, yang nantinya pembahasan menjadi jelas, terfokus dan tidak meluas. Adapun materi yang akan diteliti dibatasi pada aspek sebagai berikut:

- 1) Menentukan pembatasan/deliniasi kawasan/area peri urban Kota Malang berdasarkan kriteria peri urban. Pada penelitian ini, variabel yang mempengaruhi kajian identifikasi faktor transformasi spasial dibatasi menggunakan klasifikasi atau kriteria kawasan peri urban yang dilihat berdasarkan kepadatan penduduk, kepadatan bangunan, jumlah fasilitas umum, serta presentase luas lahan pertanian. Dengan menggunakan teori (Yunus,2008) yang mengatakan bahwa Wilayah peri urban dapat dikatakan merupakan wilayah yang berada di pingiran 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.

- 2) Identifikasi transformasi spasial yang terjadi di kawasan peri urban Kota Malang. Kajian dilakukan untuk melihat aspek transformasi spasial berdasarkan kriteria kawasan peri urban Kota Malang dimana lokasi detail yang dipilih adalah Kecamatan Kedungkandang tetapi dengan hasil deliniasi menggunakan kriteria kawasan peri urban, dalam hal ini aspek yang dikaji yaitu penggunaan lahan, pertumbuhan dan kepadatan penduduk, aksesibilitas, peran developer dan kebijakan pemerintah. 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.
- 3) Menentukan faktor transformasi spasial yang terjadi di kawasan peri urban Kota Malang. Dalam penentuan faktor transformasi spasial di kawasan peri urban Kota Malang dilakukan beberapa analisis deskriptif kuantitatif serta interpretasi yang disesuaikan dengan kawasan yang dipilih dan sesuai hasil pembobotan terhadap 4 variabel faktor transformasi spasial. Yaitu transformasi penggunaan lahan, transformasi kependudukan, transformasi harga lahan serta aksesibilitas. 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.

#### **1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi**

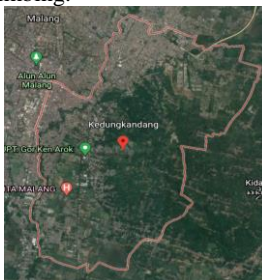
Kajian penelitian ini dilakukan dengan batasan dalam administrasi Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang yang apabila dikaji melalui RTRW Kota Malang BWP Malang Timur, meliputi wilayah sebagian Kecamatan



Kedungkandang memiliki fungsi utama yaitu perdagangan jasa, perkantoran, terminal, industri dan sarana olahraga sehingga mengakomodir penulis dalam menentukan kawasan peri urban Kota Malang dari sisi kependudukan, harga lahan, perluasan lahan pertanian serta tingkat aksesibilitas, pembatasan lokasi didapat berdasarkan kajian referensi dan observasi awal yang telah dilakukan. didasarkan juga bahwa kecamatan kedungkandang merupakan wilayah tumbuh cepat karena merupakan kawasan trans-sosial antara wilayah Kota dan Kabupaten Malang sehingga membawa implikasi terhadap kebutuhan kawasan pertanian.

Kecamatan Kedungkandang merupakan kecamatan yang terletak di bagian timur wilayah Kota Malang. Kedungkandang merupakan salah satu wilayah kecamatan tertua di Kota Malang yang sudah ada sejak sebelum zaman pemekaran wilayah Kota Malang pada dekade 80-an. Kecamatan ini memiliki luas wilayah 39,89 km<sup>2</sup>. Kecamatan ini memiliki ketinggian rata-rata antara 440–660 meter dari permukaan air laut. Sementara suhu udara antara 21 derajat sampai dengan 36 derajat dengan kelembaban nisbi berkisar antara 2.000 sampai dengan 3.000 mm. Dari tahun ke tahun, lahan pertanian di Kecamatan Kedungkandang terus berkurang. Hal ini disebabkan oleh semakin banyaknya perumahan, pertokoan, dan perkantoran yang dibangun di lahan pertanian yang terbilang produktif. Banyaknya jalan kampung dan halaman yang diaspal juga membuat daerah resapan air di wilayah kecamatan ini berkurang dan tidak dapat menyerap air hujan. Maka tak heran di beberapa titik di Kecamatan Kedungkandang dilanda banjir. Berikut merupakan Batas Administratif Kecamatan Kedungkandang:

- ✓ Sebelah Utara : Kecamatan Pakis Kabupaten Malang
- ✓ Sebelah Timur : Kecamatan Tumpang dan Kecamatan Tajinan Kabupaten Malang
- ✓ Sebelah Selatan : Kecamatan Tajinan dan Pakisaji Kabupaten Malang
- ✓ Sebelah Barat : Kecamatan Klojen dan kecamatan Sukun dan Kecamatan Blimbing.



**Gambar 1. 1 Penggunaan Lahan Kecamatan Kedungkandang**

*Sumber : Google earth*

Berikut merupakan pembagian luas wilayah kelurahan yang terdapat pada Kecamatan Kedungkandang:

**Tabel 1. 1**

**Luas Wilayah Kecamatan Kedungkandang Berdasarkan Kelurahan**

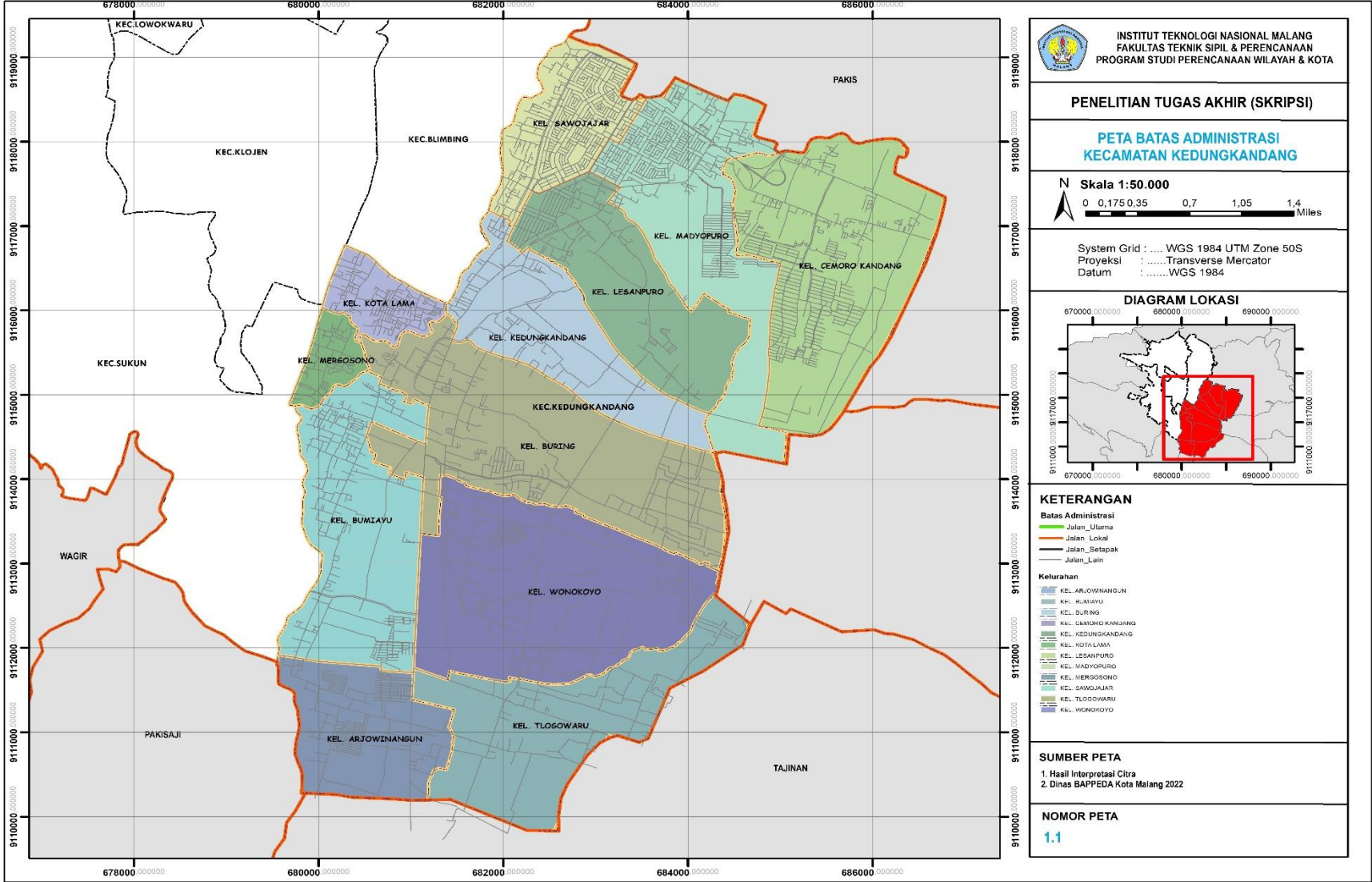
No.	Desa/Kelurahan	Luas (Ha)	% Luas Terhadap Luas Kecamatan
1.	Arjowinangun	287	7,19
2.	Tlogowaru	386	9,68
3.	Wonokoyo	558	13,99
4.	Bumiayu	386	9,68
5.	Buring	553	13,86
6.	Mergosono	56	1,40
7.	Kotalama	86	2,16
8.	Kedungkandang	494	12,38
9.	Sawojajar	181	4,54
10.	Madyopuro	349	8,75
11.	Lesanpuro	373	9,35
12.	Cemorokandang	280	7,02
<b>Kedungkandang</b>		<b>3.989</b>	<b>100,00</b>

*Sumber : Kecamatan Kedungkandang Dalam Angka Tahun 2020*

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa 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. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 1.1 dibawah ini.

### 1.5 Kerangka Berpikir

Kerangka pikir merupakan suatu diagram yang akan menjelaskan secara garis besar gambaran mengenai alur dari suatu penelitian. Melalui kerangka pikir diharapkan agar pembaca dapat memahami alur penelitian serta tujuan dan sasaran yang ingin dicapai. kerangka pikir ini akan diuraikan pada bagan 1.1 dibawah ini.



Peta 1. 1 Batas Administrasi Kecamatan Kedungkandang

**PENENTUAN FAKTOR TRANSFORMASI SPASIAL DI KAWASAN PERI URBAN KOTA MALANG (Studi Kasus: Kec. Kedungkandang)**

**LATAR BELAKANG**

- ✓ Pada tahun 2015 lahan pertanian Kecamatan Kedungkandang memiliki luasan sebesar 597 Ha, kemudian mengalami penurunan luasan pada tahun 2020 seluas 511 Ha. Berarti terjadi perubahan penggunaan lahan dari area rural ke area urban sebanyak 80 Ha. Dengan perubahan yang terjadi yaitu penurunan luasan lahan pertanian sebesar 5% setiap tahunnya akibat adanya pembangunan perumahan-perumahan baru.
- ✓ Berdasarkan data penduduk BPS Kota Malang tahun 2021, kecamatan yang memiliki penduduk terbesar adalah kecamatan Kedungkandang sebesar 103.595 jiwa dan penduduk terkecil ada di kecamatan Klojen sebesar 48.192 jiwa. Presentase Pertumbuhan penduduk terbesar ada di kecamatan Kedungkandang sebesar 1,27% dan terkecil ada di kecamatan Klojen sebesar -0,36%
- ✓ Kecamatan Kedungkandang merupakan wilayah tumbuh cepat karena merupakan Kawasan trans-sosial antara wilayah Kota dan Kabupaten Malang sehingga membawa implikasi terhadap kebutuhan Kawasan lahan perumahan. Dari hasil RKPD juga pemerintah mengkonsentrasikan pembangunan di Kedungkandang, karena akan dibangunnya Alun-alun.

**RUMUSAN MASALAH**

1. Dimana lokasi wilayah peri urban di Kota Malang?
2. Bagaimana transformasi spasial yang muncul di wilayah peri urban dilihat dari aspek yang mempengaruhinya?
3. Faktor-faktor apa saja muncul akibat terjadinya transformasi spasial di kawasan peri urban Kota Malang?

**SASARAN I**

Menentukan pembatasan/deliniasi kawasan/area peri urban Kota Malang berdasarkan kriteria peri urban.

**SASARAN II**

Mengidentifikasi transformasi spasial yang terjadi di kawasan peri urban Kota Malang

**SASARAN III**

Menentukan faktor transformasi spasial yang terjadi di kawasan peri urban Kota Malang.

**KAJIAN TEORI WILAYAH PERI URBAN**

- ✓ Wilayah peri urban diistilahkan sebagai daerah *rural-urban fringe*, yaitu wilayah peralihan mengenai penggunaan lahan, karakteristik sosial dan demografis. Wilayah ini terletak antara lahan kekotaan kompak terbangun yang menyatu dengan pusat kota dan lahan kedesaan yang disana hampir tidak ditemukan bentuk-bentuk lahan kekotaan dan permukiman perkotaan Pryor (1968)
- ✓ Daerah pinggiran kota adalah suatu daerah yang juga dikenal sebagai daerah "urban fringe" atau daerah "peri urban" atau nama lain yang muncul kemudian merupakan daerah yang memerlukan perhatian yang serius karena begitu pentingnya daerah tersebut terhadap peri kehidupan penduduk baik desa maupun kota di masa yang akan datang (Yunus, 2008:1).

**KAJIAN TEORI TRANSFORMASI SPASIAL**

- ✓ Transformasi spasial wilayah peri urban dapat diartikan sebagai transformasi wilayah yang terjadi di kawasan peri urban dilihat dari aspek spasialnya. Transformasi menurut kamus besar bahasa Indonesia diartikan sebagai perubahan rupa, bentuk, dan fungsinya. Dengan demikian transformasi wilayah dapat dikatakan merupakan perubahan yang terjadi pada suatu wilayah dalam proses kurun waktu tertentu dari berbagai aspek pada batasan teritorial tertentu. Secara spasial, transformasi dapat berupa penambahan, pengurangan atau pergantian sifat aktivitas pada ruang kota.

**OUTPUT AKHIR**

Diketahuinya faktor pengaruh transformasi spasial yang ditimbulkan di kawasan peri urban Kecamatan Kedungkandang

**Bagan 1. 1 Kerangka Pikir**

*Sumber : Rencana Peneliti 2022*

## 1.6 Keluaran Penelitian

Keluaran (output) yang diharapkan merupakan hasil yang ingin dicapai oleh peneliti dalam sebuah penelitian. Berdasarkan rumusan permasalahan yang telah terjabarkan, maka keluaran (output) yang ingin dicapai dari studi penelitian ini yaitu Tertentukannya factor transformasi spasial di kawasan peri urban Kota Malang. Berdasarkan rumusan permasalahan, maka keluaran yang ingin dicapai melalui penelitian ini yaitu sebagai berikut.

- 1) Teridentifikasinya kawasan/area peri urban kota malang berdasarkan kriteria peri urban. Dalam hal ini adalah *Output* mengetahui deliniasi kawasan peri urban dengan menggunakan kriteria/indikator peri urban. Dengan tujuan untuk mengetahui dan membatasi daerah mana saja yang termasuk didalam atau bisa dikatakan sebagai wilayah peri urban sesuai dengan indikator yang digunakan.
- 2) Teridentifikasinya transformasi spasial yang terjadi berdasarkan lokasi deliniasi kawasan peri urban Kota Malang. Dalam hal ini adalah *Output* memperoleh hasil terjadinya transformasi spasial yang timbul berdasarkan deliniasi wilayah/Kawasan peri urban Kota malang. Dengan mengolah data-data dari 4 variabel faktor transformasi spasial menggunakan analisis deskriptif kuantitatif.
- 3) Teridentifikasinya faktor transformasi spasial di kecamatan Kedungkandang, Kota Malang. *Output* memperoleh faktor transformasi spasial yang terjadi dikawasan peri urban Kota Malang.

## 1.7 Manfaat Penelitian

Pada penelitian secara garis besar dapat dibagi menjadi 2 manfaat, antara lain yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis sebagaimana dibahas pada sub bab berikut ini:

### 1.7.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian mengenai “Penentuan faktor transformasi spasial di kawasan peri urban Kota Malang” ini pada tahapan-tahapan Analisis yang dipakai, dapat menjadi salah satu opsi untuk penelitian serupa di ruang lingkup yang berbeda.

### 1.7.2 Manfaat Praktis

Selain manfaat secara teoritis, pada penelitian ini terdapat manfaat secara praktis yang terbagi menjadi 3 (tiga) yang mana akan dijelaskan sebagai berikut:

#### 1.7.2.1 Manfaat Bagi Peneliti

Manfaat dalam penelitian bagi peneliti dengan dilakukannya penelitian ini adalah bahwa produk penelitian ini menjadi salah satu syarat untuk kelulusan peneliti dari masa perkuliahan jenjang S1 dalam Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota dan juga dapat menjadi salah satu karya yang dapat menjadi rekomendasi Kajian studi dikemudian hari tentang faktor

transformasi spasial di kawasan peri urban Kota Malang. Dengan adanya kajian ini, calon *planner* kedepannya dapat lebih mudah mengetahui apa itu transformasi spasial, apa itu wilayah peri urban, serta faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya transformasi di kawasan peri urban. Sehingga dapat menjadi acuan dasar dalam penelitian-penelitian kedepannya. Selain itu manfaat untuk peneliti juga sebagai wadah dalam menyampaikan hasil analisa di wilayah terkait yang membawa dampak bagi peneliti untuk menambah wawasan serta menyalurkan hasil pemikirannya.

### **1.7.2.1 Manfaat Bagi Pemerintah**

Manfaat dengan dilakukannya penelitian ini adalah untuk memberi masukan kepada Pemerintah Kota Malang khususnya untuk yang berwenang menangani masalah tentang pembangunan yang terdapat di Kota Malang yakni berupa masukan alternatif mengenai hasil kajian faktor yang ditimbulkan dari transformasi spasial yang mungkin bisa mempengaruhi kawasan pertanian yang ada di kecamatan Kedungkandang, sehingga pembangunan-pembangunan yang dilakukan lebih terarah dan tidak menimbulkan dampak negatif. Selain itu dalam penelitian ini juga dapat membawa manfaat bagi pihak pemerintah, agar kedepannya masalah-masalah mengenai pergeseran alih fungsi lahan atau kecenderungan masyarakat yang melakukan urbanisasi dapat diatasi dan dapat dipikirkan. Sehingga dapat mengurangi masalah-masalah mengenai pemenuhan fasilitas, kepadatan penduduk yang meningkat serta aksesibilitas yang kian tinggi yang ditimbulkan dari transformasi spasial tersebut.

### **1.7.2.2 Manfaat Bagi Swasta**

Seperti yang kita ketahui bahwa kawasan perkotaan merupakan kawasan yang mempunyai beragam aktivitas sehingga membuat tingkat urbanisasi menjadi tinggi, karena masyarakat dari daerah pinggiran banyak yang datang ke kota untuk bekerja maupun untuk tinggal. Untuk mewadahi aktivitas tersebut dibutuhkan lahan yang tidak sedikit. Keterbatasan lahan di perkotaan dan tingginya permintaan membuat munculnya persaingan dalam penggunaan lahan di perkotaan. Penggunaan lahan terbesar di perkotaan adalah untuk perumahan. Pembangunan perumahan baru terus dilakukan karena permintaan akan perumahan tersebut meningkat seiring dengan jumlah penduduk perkotaan yang semakin meningkat pula. Akan tetapi pembangunan perumahan saat lebih banyak untuk pembangunan rumah mewah dan menengah sehingga pembangunan rumah sederhana menjadi terabaikan. Developer yang merupakan mitra pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan lebih tertarik mengembangkan rumah mewah dan menengah. Oleh karena itu dengan adanya kajian penelitian ini dapat membawa beberapa manfaat bagi pihak swasta.

Manfaat yang didapat dari penelitian ini bagi swasta yakni berupa hasil rekomendasi bagi pihak swasta mengenai lokasi strategis yang dapat

dijadikan sebagai lahan pembangunan fasilitas umum seperti perumahan, karena terletak di daerah/kawasan peri urban yang dapat menimbulkan fungsi ekonomis, bagi para masyarakat modern sekarang yang cenderung menyukai lokasi/lahan strategis dan mudah dijangkau. Selain itu dengan adanya kajian penelitian ini dapat membawa dampak yang baik juga terhadap pihak swasta dalam hal ini investor atau developer apabila dikemudian hari akan merencanakan pembangunan baik dari skala kecil maupun besar, dapat mengetahui arah perkembangan kota malang khususnya Kecamatan Kedungkandang yang cenderung mencari tempat bermukim yang dekat dengan pusat kota dengan tingkat keterjangkauan yang tinggi. Sehingga dapat menambah nilai ekonomis bagi pihak investor atau developer dalam membuka fasilitas umum di Kecamatan Kedungkandang, sebagai bentuk fasilitas penunjang bagi masyarakat sekitar. Apalagi ditambah dengan harga lahan dan biaya membeli perumahan yang semakin bertambahnya tahun semakin meningkat.

### **1.7.2.3 Manfaat Bagi Masyarakat**

Kajian faktor transformasi spasial di kawasan peri urban Kota Malang ini dapat membawa beberapa manfaat baik langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat sekitar mengenai beberapa faktor yang kadang tanpa kita ketahui ternyata timbul dari transformasi spasial yang terjadi. Manfaat dengan dilakukannya penelitian ini bagi masyarakat adalah berupa masyarakat umum dapat lebih mengetahui mengenai perubahan-perubahan atau transformasi spasial yang terjadi di daerah perkotaan. Sehingga kedepannya dengan berkembangnya zaman masyarakat lebih mudah menentukan pemilihan lokasi perumahan, rute perjalanan yang sesuai dengan tingkat keterjangkauan dari desa ke kota.

## **1.8 Sistematika Penulisan**

Secara garis besar sistematika pembahasan merupakan uraian singkat mengenai isi dari penelitian ini yang dibagi menjadi enam bab, yaitu pendahuluan, keluaran dan manfaat, tinjauan pustaka serta metodologi penelitian. Berikut merupakan sistematika penyusunan laporan penelitian ini:

### **BAB I**

#### **PENDAHULUAN**

Bab ini akan menjelaskan tentang latar belakang penelitian mengenai faktor transformasi spasial di wilayah peri urban Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang. Melalui penelitian ini, diharapkan agar menjadi edukasi bersama sehingga tidak hanya pemerintah, akademisi tetapi masyarakat juga dapat memahami mengenai factor apa saja yang mempengaruhi transformasi spasial yang terjadi. Selain latar belakang, terdapat juga rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini, ruang lingkup

yang terdiri dari ruang lingkup lokasi yaitu di Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, ruang lingkup materi terkait transformasi spasial, faktor transformasi spasial, wilayah peri urban, keluaran dan manfaat penelitian baik untuk pemerintah, akademisi dan masyarakat, serta kerangka pikir dan sistematika pembahasan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bagian ini menguraikan tentang teori-teori yang digunakan terkait kajian transformasi spasial terhadap pemanfaatan lahan pertanian. Teori-teori yang dijelaskan secara runtut dan terarah sesuai dengan batasan penelitian. Melalui tinjauan pustaka diharapkan pembaca dapat lebih memahami dan mengerti isi dari penelitian ini serta referensi yang digunakan.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini akan menguraikan tentang metodologi penelitian yang diuraikan menjadi jenis penelitian, metode pengumpulan data, metode penentuan sampel, dan metode analisa penelitian untuk mencapai tujuan dan sasaran penelitian

## **BAB IV GAMBARAN UMUM**

Pada bab gambaran umum ini akan diuraikan mengenai gambaran wilayah studi penelitian dari yang bersifat regional sampai mengerucut pada deliniasi peri urban dan juga akan diuraikan kompilasi data yang akan dilakukan tahapan analisa pada bab selanjutnya.

## **BAB V HASIL DAN ANALISA**

Pada bab ini akan dibahas mengenai tahapan analisa pada sasaran penelitian, dengan metode analisa yang telah ditetapkan. Pada bab ini juga akan dibahas mengenai langkah analisa dan hasil analisa pada setiap sasaran.

## **BAB VI PENUTUP**

Pada bab ini akan dibahas mengenai kesimpulan pada masing-masing sasaran dan hasil analisis yang dilakukan, berisi saran yang ditujukan pada pihak yang bersangkutan, rekomendasi untuk peneliti selanjutnya.