

## KAJIAN PENYUSUNAN RTBL SUB BWP PRIORITAS PADA BWP MALANG TENGAH

M. Anis Januar<sup>1</sup>, Tri Suciati<sup>2</sup>

Bidang Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kota Malang  
Email: yayan.yanuar@malangkota.go.id, titagoenawan@gmail.com

**Abstrak:** Kota Malang merupakan wilayah strategis dan perkembangan wilayahnya sangat pesat. Perkembangan wilayah Kota Malang harus di imbangi dengan desain perencanaan pembangunan dan lingkungan, sehingga dapat menjadi daya tarik wilayah, memperlancar pelaksanaan tugas di bidang pemerintahan dan peningkatan pelayanan masyarakat. Penelitian ini bertujuan sebagai kajian Rencana Tata Bangunan Lingkungan (RTBL) pada sub Bagian Wilayah Perencanaan (BWP) Malang Tengah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan *mixed method* dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk analisis indikator kajian RTBL berupa prospek pertumbuhan ekonomi, daya dukung fisik lingkungan, daya dukung prasarana dan fasilitas lingkungan, dan analisis mikro kawasan. Pendekatan kualitatif digunakan untuk analisis kawasan makro Kota Malang. Hasil kajian RTBL Sub BWP Malang Tengah didasarkan atas beberapa analisis, meliputi analisis kawasan makro yang meliputi sejarah arsitektur Kota Malang, prospek pertumbuhan ekonomi, daya dukung fisik dan lingkungan, daya dukung prasarana dan fasilitas lingkungan. Analisis kawasan mikro meliputi analisis kesesuaian dan kelayakan lahan, penggunaan lahan, analisis lahan makro, dan analisis koefisien bangunan. Masing-masing analisis yang digunakan memberikan penilaian mengenai penyusunan RTBL BWP Malang Tengah.

**Kata Kunci :** RTBL, Sub BWP, Malang Tengah.

*Abstract:* Malang is a strategic area and the development of its region very rapidly. The development of Malang City area must be balanced with the design of development and environment planning, so that it can become the attraction of the region, expedite the implementation of duties in the field of government and improvement of public services. This research aims to study the Environmental Building Management Plan (RTBL) in Sub Division of Planning Area (BWP) of Central Malang. The method used in this research using mixed method with qualitative and quantitative approach. Quantitative approaches are used for the analysis of RTBL study indicators in the form of economic growth prospects, environmental supporting physical capacity, supporting capacity of infrastructure and environmental facilities, and micro-regional analysis. Qualitative approach used for macro area analysis Malang City. The result of RTBL Study of Sub BWP of Malang Tengah is based on several analyzes, including macro area analysis which include architecture history of Malang City, economic growth prospect, physical and environmental supporting capacity, supporting capacity of infrastructure and environmental facility. The analysis of micro area includes analysis of land suitability and feasibility, land use, macro land analysis, and building coophission analysis. Each of the analyzes used gives an assessment of the preparation of RTBL BWP Malang Tengah.

**Keywords:** RTBL, Sub BWP, Malang Tengah

### PENDAHULUAN

Kota Malang merupakan Kota terbesar kedua di Propinsi Jawa Timur. Dalam proses perkembangannya Kota Malang merupakan lokasi yang strategis untuk terciptanya laju pertumbuhan penduduk (Ekawati, dkk., 2014). Peningkatan jumlah penduduk menjadi pendorong munculnya kebijakan-kebijakan untuk pengembangan wilayah berdasarkan tata ruang. Menurut UU No. 26 Tahun 2007 pengaturan tata ruang meliputi struktur ruang dan pola ruang. Pengaturan tata ruang harus mampu mengakomodir peningkatan pelayanan masyarakat, memperlancar pelaksanaan tugas dan meningkatkan daya tarik Kota Malang. Pelaksanaan tata ruang secara mendasar akan mempengaruhi kegiatan ekonomi (Bayu, dkk., 2014). Pelaksanaan tata ruang seyogyanya mengikuti hierarki perencanaan tata ruang. Menurut RTRWNasional, Kota Malang termasuk dalam Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Kota Malang terdiri dari lima

kecamatan meliputi Kecamatan Klojen, Kecamatan Lowokwaru, Kecamatan Blimbing, Kecamatan Kedungkandang dan Kecamatan Sukun.

Perencanaan dan pengembangan wilayah Kota merujuk pada dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang di dalamnya terdapat Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RJMD). Menurut Purwanto dan Kamilah (2013) implementasi kegiatan RPJMD berupa Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yang merupakan kajian dari pengembangan dan perencanaan suatu wilayah dengan analisis yang lebih detail.

Wilayah Malang Tengah merupakan bagian dari Kota Malang yang dalam perkembangannya sangat pesat dan memiliki jumlah penduduk yang banyak. Wilayah Malang Tengah merupakan bagian dari wilayah prioritas pengembangan Kota Malang (BWP Prioritas). Dinamika pertumbuhan Sub BWP Prioritas BWP Malang Tengah, meliputi Koridor jalan Kawi-Arif Rahman Hakim, Koridor jalan Basuki Rahmat – Merdeka, Koridor jalan Semeru, Koridor Jalan Kahuripan-Tugu-Kertanegara, Koridor Jalan Mojopahit dan Koridor Jalan Trunojoyo. Bagian dari Kecamatan Klojen meliputi, wilayah sebagian Kelurahan Gading Kasri, Kelurahan Bareng, Kelurahan Kauman, Kelurahan Kidul Dalem, Kelurahan Klojen dan Kelurahan Oro-oro Dowo. Wilayah BWP Malang Tengah menunjukkan pertumbuhan dan perkembangan yang sangat cepat. Identifikasi tersebut di peroleh berdasarkan analisis perubahan penggunaan lahan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat BWP Malang Tengah. Adanya konversi Ruang Terbuka Hijau (RTH) menjadi bangunan fisik juga menjadi bagian dari indikator perkembangan dan pertumbuhan wilayah BWP Malang Tengah.

Kondisi perkembangan BWP Malang Tengah yang menunjukkan pertumbuhan dan perkembangan menuntut adanya aturan tata ruang yang menjadi pedoman dalam merencanakan, menata, mengawasi dan mengendalikan pertumbuhan Kota. Aturan tata ruang yang dihasilkan harus melalui kajian dari beberapa indikator terkait, sehingga aturan yang dihasilkan bersifat operasional dan sekaligus juga berfungsi sebagai pendorong pertumbuhan kota secara keseluruhan. Selain bersifat operasional, produk rencana tata ruang nantinya diharapkan memuat hal-hal yang bersifat detail dan rinci serta mampu mengatur perkembangan fisik di setiap blok lahan sambil menjaga dan mempertahankan kekhasannya. Salah satu kawasan dengan perkembangan yang sangat cepat adalah Koridor jalan Kawi-Arif Rahman Hakim, Koridor jalan Basuki Rahmat – Merdeka, Koridor jalan Semeru, Koridor Jalan Kahuripan-Tugu-Kertanegara, Koridor Jalan Mojopahit dan Koridor Jalan Trunojoyo.

Secara hierarkhis, produk rencana tata ruang yang bersifat detail, rinci dan operasional adalah Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL). RTBL merupakan produk hukum yang mengikat sebagai dasar dalam pemberian pelayanan perijinan pembangunan di Koridor jalan Kawi-Arif Rahman Hakim, Koridor jalan Basuki Rahmat –Merdeka, Koridor jalan Semeru, Koridor Jalan Kahuripan-Tugu-Kertanegara, Koridor Jalan Mojopahit dan Koridor Jalan Trunojoyo. RTBL merupakan penjabaran lebih rinci dari perencanaan dan perkembangan suatu wilayah. Kajian RTBL diharapkan dapat mengatur pemanfaatan ruang dan mengarahkan pembangunan di daerah secara lebih diperhitungkan. Rencana tata ruang tersebut tujuannya adalah sebagai petunjuk dan pedoman pelaksanaan dalam dimensi ruang. Selain itu, kajian RTBL sebagai pemenuhan aspek legal-formal, yaitu sebagai produk pengaturan pemanfaatan ruang serta penataan bangunan dan lingkungan pada kawasan terpilih, juga sebagai dokumen panduan/pengendali pembangunan dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan kawasan terpilih supaya memenuhi kriteria perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan, meliputi: pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan, peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan

kualitas lingkungan dan ruang publik, perwujudan perlindungan lingkungan, serta peningkatan vitalitas ekonomi lingkungan. Mempertimbangkan hal tersebut, maka rencana rinci yang diharapkan mampu dijadikan pedoman perijinan pembangunan di Kota Malang yang paling rinci adalah Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang merupakan pendetailan dari Rencana Detail Tata Ruang Kota dengan skala kedalaman peta 1:1.000.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/PRT/M/2007, tanggal 16 Maret 2007, tentang pedoman umum rencana tata bangunan dan lingkungan, kawasan perencanaan untuk RTBL diarahkan kepada kawasan baru berkembang cepat, kawasan terbangun, kawasan dilestarikan, dan/atau kawasan rawan bencana. Oleh sebab itu, penentuan kawasan perencanaan tersebut perlu mendapat konsensus bersama, khususnya dengan pemerintah daerah setempat, agar dapat menunjang kebutuhan dan arah pembangunan nasional pada umumnya.

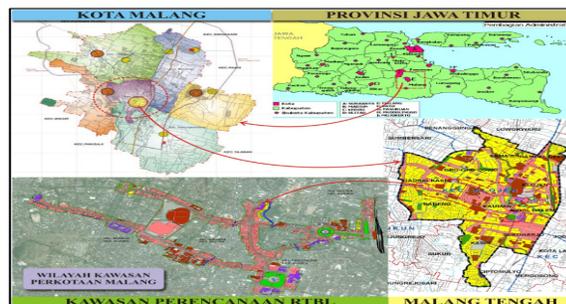
Berdasarkan kondisi perkembangan BWP Malang Tengah dan Pedoman Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota Malang, maka fokus penelitian ini yaitu berupa kajian secara mendetil berupa Kajian Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Sub BWP Malang Tengah.

## METODE

Kajian Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) menggunakan metode *mixed method* yaitu metode yang dalam pengumpulan data dan analisisnya mengintegrasikan antara yaitu kualitatif-kuantitatif (Creswell, 2007; Abbas, 2010). Metode kualitatif pada penelitian ini digunakan untuk analisis kondisi makro wilayah Kota Malang berupa kajian sejarah Kota Malang, sedangkan metode kuantitatif digunakan sebagai analisis mikro Kota Malang berupa prospek pertumbuhan ekonomi, daya dukung dan fisik lingkungan, daya dukung prasarana dan fasilitas lingkungan, analisis kesesuaian lahan/kelayakan lahan, pengelolaan lahan, dan analisis lahan makro.

Data yang digunakan dalam kajian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui survei lapangan dan wawancara. Pengambilan data primer dilakukan secara *purposive* yaitu wilayah sesuai dengan tujuan kajian yaitu Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) BWP Kota Malang (Gambar 1.1). Wawancara dilakukan secara *random* kepada masyarakat yang berada pada kawasan Malang Tengah. Data sekunder diperoleh melalui kajian pustaka dan data penginderaan jauh berupa citra.

Pengolahan data dilakukan menggunakan teknik reduksi yaitu pemilihan, pemusatan perhatian dan penyerderhanaan data (Miles dan Huberman, 1992). Teknik reduksi data dilakukan untuk pengolah data primer dan kajian pustaka. Pengolahan data juga dilakukan melalui kajian interpretasi manual data penginderaan jauh berupa citra menggunakan Arc GIS 10.2. Metode analisis data yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif yang bertujuan untuk menjabarkan hasil penelitian sesuai dengan tujuan penelitian.



Gambar 1 Lokasi Kajian a) Provinsi Jawa Timur; b) Kota Malang; c) Wilayah Malang Tengah

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Kajian RTBL sub BWP Malang Tengah diperoleh berdasarkan hasil analisis kawasan makro dan analisis kawasan mikro. Analisis kawasan makro mencakup analisis kawasan Kota Malang secara umum yang meliputi sejarah arsitektur Kota Malang, prospek pertumbuhan ekonomi, dan daya dukung fisik dan lingkungan. Analisis kawasan mikro menjelaskan analisis yang lebih spesifik pada wilayah sub BWP Malang Tengah yang meliputi kelayakan lahan, pengolahan lahan, dan analisis peruntukkan lahan

### 1. Analisis Kawasan Makro.

#### a. Sejarah Arsitektur Kota Malang

Sejarah arsitektur Kota Malang tidak lepas dari pengaruh penjajah. Wikantyoso (2005) menyatakan bahwa Kota kolonial Belanda dapat tumbuh dan berkembang tidak lepas dari perubahan kebijakan Pemerintah. Kota Malang telah dikuasai Belanda sejak tahun 1767, namun baru berkembang pesat pada awal abad ke-20. Perkembangan yang pesat dalam perencanaan perluasan kota Malang sangat dipengaruhi dari berdirinya *Gemeente* Malang pada 1 April 1914 dibawah pimpinan walikota pertama, H.I Bussemaker. Perencana utama perkembangan kota Malang pada masa itu adalah Ir. Herman Thomas Karsten, dengan memperhatikan aspek kenyamanan *view* yang berorientasi pada pemandangan gunung-gunung sekitar kota Malang (Suryorini, 2010)

Rencana Kota Malang 1920 buatan Ir. Thomas Kartsen merupakan fenomena baru bagi perencanaan kota-kota di Indonesia. Kaidah-kaidah perencanaan modern telah memberikan warna baru bagi bentuk tata ruang kota, seperti penggunaan pola *boulevard*, bentuk-bentuk simetri yang menonjol dan sangat disukai pada periode *renaissance*. Bentuk dan tata ruang pusat kota yang terbentuk pada masa pemerintahan Belanda lebih ditujukan bagi kepentingan politis pemerintahan belanda (mengutamakan masyarakat Belanda), ternyata telah menghasilkan bentukan morfologi kota yang cenderung meniru bentuk-bentuk arsitektur gaya Eropa seperti *Art Deco*, *Renaissance*, *Baroque* dan sebagainya.

Bangunan kolonial yang terdapat di kota Malang saat ini merupakan hasil arsitektur kolonial yang dibangun pada masa sesudah tahun 1920. Gaya arsitektur kolonial modern setelah tahun 1920 di Hindia Belanda pada waktu itu sering disebut sebagai gaya "*Nieuwe Bouwen*" yang disesuaikan dengan iklim dan teknik bangunan di Hindia Belanda pada waktu itu. Sebagian besar menonjol dengan ciri-ciri seperti: atap datar, gewel horizontal, volume bangunan yang berbentuk kubus, serta warna cat putih. Contoh bangunan kolonial Belanda adalah : (a) Javasche Bank (sekarang Bank Indonesia disebelah utara alun-alun dibangun tahun 1915). (b) Palace Hotel (sekarang hotel Pelangi terletak di sebelah selatan alun-alun dibangun tahun 1916). (c) Kantor Pos dan Telegram (sekarang sudah dibongkar terletak di Jalan Basuki Rahmat dibangun antara tahun 1910-an).

Menurut Handinoto (1996) dalam buku *Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial Belanda 1870-1940*, bentuk arsitektur kolonial Belanda di Indonesia sesudah tahun 1900-an merupakan hasil kompromi dari arsitektur modern yang berkembang di Belanda yang disesuaikan dengan iklim tropis basah Indonesia. Hasil keseluruhan dari arsitektur kolonial Belanda di Indonesia adalah suatu bentuk khas.

Pengaruh Eropa mendominasi bangunan-bangunan tersebut khususnya bangunan arsitektur kolonial Belanda, perlu diperhatikan bahwa aspek iklim tropis selalu dipertimbangkan dalam desain bangunan Belanda. Hal itu dapat dilihat pada atap dengan sudut kemiringan yang besar, ventilasi yang baik dan jarak antara lantai dan langit-langit yang tinggi. Teras depan dan teras belakang yang umum ditemukan pada sebagian besar bangunan kolonial Belanda memiliki beberapa fungsi: koridor, ruang

antara dari lingkungan luar dengan lingkungan dalam serta isolator panas. Teras ini juga identik dengan Peringgitan dalam rumah joglo di Jawa.

Dari beberapa bangunan di kota Malang khususnya di sekitar alun-alun yang masih menggunakan gaya arsitektur kolonial Belanda dapat diambil beberapa kesamaan ciri pada bangunan, antara lain: Penggunaan portico pada bagian utama bangunan, Penggunaan portico dimaksudkan sebagai penghubung antara ruang dalam dengan ruang luar selain sebagai penghalang sinar matahari langsung dan tempias air hujan. Pembangunan Kota yang bersejarah bukan merupakan hambatan dalam kemajuan zaman, tetapi justru dapat mewujudkan lingkungan Kota yang harmonis (Mulyadi, 2014)

Sebagai kota yang berkembang dari cikal bakal kota kolonial Belanda, Malang sarat akan bentukan fisik (tata lingkungan, bangunan), yang mempunyai nilai historis dan arsitektur yang dapat menjadi bukti dari tata kota dan arsitektur tertentu (masa kolonial) sebagai hasil dari adanya budaya Indies. Oleh sebab itu, hendaknya peninggalan arsitektur kolonial di kota Malang tetap dilestarikan karena selain memiliki nilai historis yang tinggi juga dapat diangkat sebagai karakter spesifik kawasan kota Malang.

#### b. Prospek Pertumbuhan Ekonomi

Arahan pengembangan ekonomi di kawasan perencanaan berdasarkan RTRW Kota Malang maupun Rencana Rinci Kota Malang (BWP Malang Tengah) diarahkan untuk kegiatan perdagangan jasa tunggal (K1) dan Perdagangan jasa deret (K2) yaitu kegiatan perdagangan dan jasa skala Kota hingga Regional. Rencana rinci Kota Malang juga diperuntukkan untuk kegiatan sarana Pelayanan Umum skala kota. Lokasi kawasan perencanaan sangat strategis, karena berada di Pusat Kota dan menjadi bagian dari kawasan yang diprioritaskan pengembangannya. Hal tersebut mendorong tingginya intensitas kegiatan di koridor perencanaan. Tingginya intensitas penggunaan lahan pada kawasan perencanaan ditandai dengan keberadaan persil bangunan dengan fungsi mixed-used, yakni selain berfungsi sebagai tempat tinggal, rumah juga berfungsi sebagai tempat usaha. Persebaran fungsi bangunan mixed-used sebagian besar berada di koridor Jalan Kawi.

Kegiatan perekonomian yang sudah ada di kawasan perencanaan berupa kegiatan perdagangan dan jasa skala Kota hingga skala regional (Gambar 1.2). Kedepannya, pengembangan ekonomi di kawasan perencanaan sangat mungkin untuk dilakukan, terutama apabila merujuk pada kebijakan RTRW Kota Malang maupun Rencana Rinci Kota Malang (BWP Malang Tengah) yang akan mengembangkan koridor perencanaan sebagai kawasan perdagangan dan jasa dengan karakter khusus sekaligus sebagai upaya pengembangan wisata Kota Malang. Pengembangan akan meningkatkan konektivitas kegiatan berwisata dan perdagangan jasa melalui penataan bangunan, pengaturan intensitas bangunan dan tata masa bangunan, maupun pengembangan karakter bangunan yang sesuai dengan karakter lokal kawasan serta pengembangan elemen-elemen lingkungan yang mendukung seperti pengembangan trotoar, taman kota, pelengkap jalan maupun jalur sepeda. Sehingga dari upaya ini mampu membentuk kawasan yang berkarakter, berestetika dan nyaman serta aman dengan kondisi lingkungan yang mendukung, sehingga menambah nilai ekonomi kawasan perencanaan. Selain itu apabila ditinjau dari aksesibilitas kawasan yang strategis sangat mungkin untuk mengembangkan kawasan perencanaan dan menjadikan kawasan perencanaan memiliki nilai lahan serta potensi produktivitas lahan yang cukup tinggi.



Gambar 2: Kondisi Eksisting Perekonomian Malang Tengah

#### c. Daya Dukung Fisik dan Lingkungan

Berdasarkan hasil kajian terhadap kemampuan lahan di BWP Malang Tengah menunjukkan bahwa kawasan perencanaan termasuk kawasan yang dapat dikembangkan. Kawasan perencanaan memiliki ketinggian 440-460 meter dari permukaan laut dengan kemiringan rata-rata merupakan wilayah dataran yaitu 8% - 15% (datar-landai)

Kawasan perencanaan dilalui oleh Sungai Brantas yang mengalir dari arah utara menuju ke timur dan selatan. Sungai ini seperti pada umumnya di kota-kota di Indonesia berfungsi pula sebagai saluran pembuangan yang mengalir di tengah Kota. Pembangunan di sekitar kawasan sempadan sungai tidak diijinkan, dengan kondisi sungai tak bertanggung di dalam kawasan perkotaan yang mempunyai kedalaman 3 – 20 meter, sehingga garis sempadan sekurang-kurangnya 15 (lima belas) meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.

#### d. Daya Dukung Prasarana dan Fasilitas Lingkungan

Daya dukung prasarana dan fasilitas lingkungan di kawasan perencanaan meliputi kebutuhan akan sarana dan prasarana penunjang kegiatan perdagangan jasa yang mampu memberikan pelayanan kepada masyarakat tanpa harus menimbulkan permasalahan bagi lingkungan.

Untuk penataan bangunan dan lingkungan pada kawasan perencanaan, harus menyesuaikan dengan kondisi fisik dan lingkungan. Selain harus menjaga sempadan sungai, pengembangan kawasan harus sesuai dengan karakteristik lokal kawasan, dimana selain sebagai pusat pelayanan perdagangan jasa dan pelayanan umum, kawasan perencanaan memiliki ciri bangunan peninggalan kolonial Belanda yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya, sehingga desain bangunan dengan tetap mempertahankan dan mengacu pada bentuk bangunan colonial yang didukung dengan penataan lingkungan melalui penataan trotoar, RTH, serta pelengkap jalan lainnya.

Kebutuhan sarana di kawasan perencanaan, antara lain dipenuhi dengan adanya keberadaan parkir yang memadai, sarana pejalan kaki, halte serta RTH. Pada segmen Jalan Basuki Rahmad disediakan sarana parkir on street, namun beberapa pertokoan juga menyediakan lahan parkir *off street*. Pusat-pusat perbelanjaan, mall serta hotel dan homestay yang menyebar di Jalan Kawi, Jalan Merdeka dan Jalan Tugu sudah menyediakan lahan parkir *off street*.

Kebutuhan prasarana di kawasan perencanaan mencakup kebutuhan akan air bersih, listrik, telepon, aksesibilitas, drainase, persampahan serta sanitasi yang sehat. Pemenuhan kebutuhan air bersih setempat diperoleh dari PDAM. Sedangkan kebutuhan listrik masyarakat dipenuhi dari PLN, untuk komunikasi telepon dipenuhi dari Telkom dan Telepon Seluler. Untuk persampahan, hampir di sepanjang koridor sudah

disediakan tong sampah yang sudah dibedakan antara sampah basah dan sampah kering, namun untuk pengelolaan sampah pada mall dan pusat perbelanjaan serta pasar minggu di sekitar Jalan Kawi segmen II dan Jalan Semeru, perlu disediakan tempat penampungan lebih besar, karena mereka berjualan hingga di trotoar dan tentu saja menghasilkan sampah dari hasil dagangannya.

Kondisi drainase tertutup berada di sepanjang koridor perencanaan kecuali beberapa titik di segmen jalan kawi I dan segmen II serta Segmen Jalan Mojopahit masih terdapat drainase terbuka. Kondisi drainase tertutup dimanfaatkan sebagai jalur trotoar yang dilengkapi dengan inlet yang berada di atas trotoar maupun bahu jalan.

Kondisi drainase tertutup sebagian besar sudah cukup tua yang merupakan peninggalan jaman penjajahan Belanda. System ini disebut system Riool yang dibangun oleh Belanda pada tahun 1930. Sistem Riool di kota Malang telah dibangun dengan perencanaan yang sistematis dengan jalur sewer (pipa) yang panjangnya mencapai puluhan meter serta disertai sistem septic-tank (penampungan air) agar air bisa meresap ke dalam tanah. Model sistem drainase ini adalah model sistem Eropa tapi telah diadaptasikan dengan kondisi geografis Malang, yaitu dengan menambahkan septic-tank.

Drainase terbuka, umumnya merupakan upaya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah kota bersama dengan masyarakat setempat, telah tersedia merata di sisi kanan-kiri jalan. Selain berfungsi sebagai saluran pembuangan air hujan, drainase juga difungsikan sebagai saluran pembuangan limbah domestik (*mix drain*) yang secara tidak langsung telah menimbulkan proses sedimentasi yang dapat berakibat terhadap terjadinya luapan air.

## 2. Analisis Mikro Kawasan

### a. Analisis Kesesuaian dan Kelayakan Lahan

Dalam pengembangan suatu kawasan maka salah satu hal yang harus diperhatikan yaitu kelayakan lahan di kawasan tersebut. Kelayakan lahan suatu kawasan dapat dilihat dari aspek kelerengan dan hidrologi serta kelayakan dari segi perencanaan tata ruangnya. Berdasarkan hasil kajian terhadap kemampuan lahan di BWP Malang Tengah menunjukkan bahwa kawasan perencanaan termasuk kawasan yang dapat dikembangkan. Kawasan perencanaan memiliki ketinggian 440-460 meter dari permukaan laut dengan kemiringan rata-rata merupakan wilayah dataran yaitu 8% - 15%.

Secara hidrologi, kawasan perencanaan dilalui oleh Sungai Brantas yang mengalir dari arah utara menuju ke timur dan selatan. Sungai ini seperti pada umumnya di kota-kota di Indonesia berfungsi pula sebagai saluran pembuangan yang mengalir di tengah Kota. Siklus air dalam kota bisa dianalogikan seperti arus listrik, yaitu ada arus masuk maka harus ada arus keluar. Begitu pun sebaliknya dan seterusnya. Jika terjadi pengumbatan pada salah satu titik, maka akan menyebabkan masalah bagi siklus air tersebut. Sistem *Riool* di kota Malang telah dibangun dengan perencanaan yang sistematis dengan jalur *sewer* (pipa) yang panjangnya mencapai puluhan meter serta disertai sistem septic-tank (penampungan air) agar air bisa meresap ke dalam tanah. Model sistem drainase ini adalah model sistem Eropa tapi telah diadaptasikan dengan kondisi geografis Malang, yaitu dengan menambahkan septic-tank.

Terbukti *Riool* tersebut sampai sekarang masih ada, namun kondisinya tidak terawat dengan baik karena banyak yang tertimbun aspal, tanah, dan sampah. Kondisinya banyak mengalami penurunan kualitas seperti terjadinya penyempatan dan tidak berfungsinya *manhole* sebagai *street inlet*. Keadaan ini sangat mengkhawatirkan bagi penduduk dan pengguna jalan apabila terjadi genangan air akibat peningkatan intensitas curah hujan.

Pengerasan jalan yang berlangsung sekarang ternyata tidak memperhatikan sistem drainase yang sudah ada. Beberapa *Riool* yang ada di tepi jalan sudah tertutup aspal, ini menyebabkan air tidak dapat meresap ke tanah sehingga mengganggu siklus air.

Kondisi ini diperparah dengan kurangnya kesadaran penduduk pada kebersihan lingkungan. Kebiasaan membuang sampah ke saluran drainase dan sungai yang telah berlangsung lama menyebabkan sungai menjadi dangkal sehingga kala musim hujan tiba akhirnya sungai tersebut meluap. Terlebih lagi, para warga juga mengabaikan bangunan *Riool* yang telah ada yaitu dengan membangun bangunan baru di atas *Riool* tersebut atau bahkan menyingkirkannya. Dampak dari kerusakan *Riool* ini bukan hanya banjir, tetapi juga masalah kesehatan masyarakat. Pembuangan air limbah yang tersumbat dan meresap ke lahan rumah warga maka akan mempengaruhi debit air bersih warga. Jadi, tak heran jika warga sering mengeluhkan air yang kotor dan bau di rumah mereka. Air tersebut dapat menyebabkan berbagai penyakit seperti diare, kolera dan tipus karena tercemar bakteri dan polutan.

#### b. Pengolahan Lahan

Kota Malang merupakan daerah dataran dengan ketinggian 440-460 meter dpl dengan kemiringan rata-rata 8% - 15%. Dengan jenis tanah Jenis tanah termasuk dalam jenis tanah Regosol Coklat dengan tingkat kesuburan yang cukup baik akibat pengaruh dari debu vulkanis dari gunung berapi yang ada pada kabupaten Malang. Kemampuan tanah yang akan dijelaskan adalah kedalaman efektif tanah dan tekstur tanah. Untuk kedalaman efektif tanah rata – rata diatas 90 cm, sehingga cocok untuk vegetasi mengoptimalkan pertumbuhan akarnya.

Sedangkan untuk tekstur tanah termasuk dalam tekstur tanah halus dengan jenis tanah litosol dan regosol yang mencakup sebagian besar wilayah. Hal ini berarti tanah yang ada mempunyai kemampuan menahan dan mengikat air cukup besar. Selain itu tekstur sedang yang sifatnya kurang mampu menahan air, namun jika dilihat dari penyediaan unsur hara maka tekstur halus ini relatif baik dibandingkan tekstur sedang.

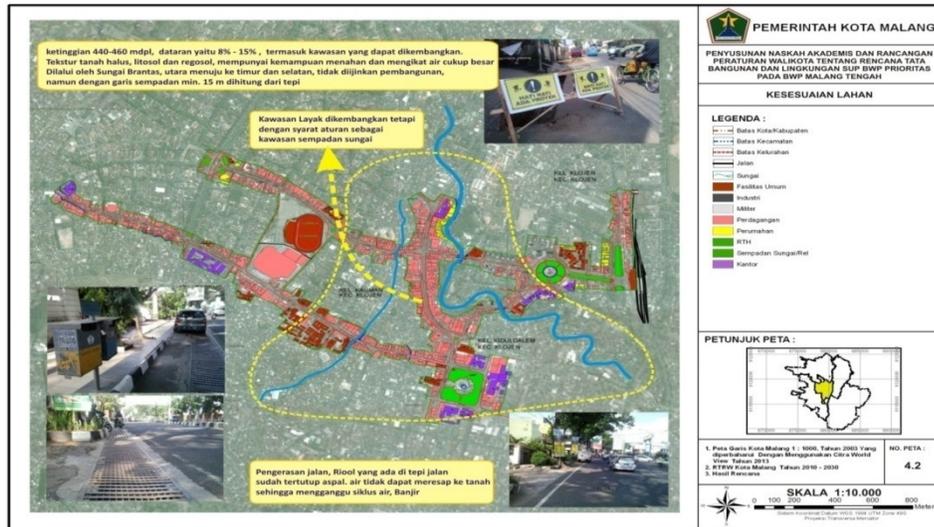
Selain itu, kawasan perencanaan dilalui oleh Sungai Brantas yang mengalir dari arah utara menuju ke timur dan selatan. Pembangunan di sekitar kawasan sempadan sungai Brantas tidak diijinkan, dengan kondisi sungai tak bertanggung di dalam kawasan perkotaan yang mempunyai kedalaman 3 – 20 meter, sehingga garis sempadan sekurang-kurangnya 15 (lima belas) meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan. Sehingga pada kawasan sempadan Sungai Brantas harus bebas dari bangunan fisik, kecuali bangunan pengontrol dan lebih diarahkan untuk pengembangan RTH baik berupa taman aktif maupun taman pasif.

Untuk pengolahan lahan di wilayah perencanaan yang rawan terhadap banjir maka diperlukan adanya perbaikan fungsi drainase, sehingga luapan air sungai langsung mengalir melalui saluran-saluran drainase. Diharapkan dengan adanya perbaikan dan maksimalnya fungsi drainase dapat menampung air limpasan yang ada sehingga dapat meminimalisir terjadinya banjir. Selain itu perlu didukung dengan adanya pengembangan daerah resapan pada sepanjang aliran sungai dari hulu hingga ke hilir.

#### c. Analisis Lahan Makro

Kawasan perencanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Sub BWP Prioritas pada BWP Malang Tengah dengan deliniasi wilayah meliputi Koridor Basuki Rahmat – Merdeka, koridor Jalan Kawi – Arif Rahman Hakim, koridor Jalan Semeru - Kahuripan – Kertanegara, koridor Jalan Trunojoyo dan koridor Jalan Mojopahit, dengan total panjang koridor perencanaan adalah sepanjang 6.8 km dengan kedalaman fisik 1 (satu) petak bangunan ke kanan dan kiri koridor dengan luas  $\pm 80.8$  Ha, termasuk di dalam wilayah administratif Kecamatan Klojen yang meliputi, wilayah sebagian Kelurahan Gadingkasri, Kelurahan Bareng, Kelurahan Kauman, Kelurahan Kidul Dalem,

Kelurahan Klojen dan Kelurahan Oro-oro Dowo. Menurut RTRW Kota Malang, fungsi peruntukan kawasan perencanaan adalah sebagai kawasan perdagangan dan jasa skala kota hingga regional, pariwisata serta sebagai pusat pemerintahan Kota Malang.



Gambar 3: Penggunaan Lahan Malang Tengah

Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya. Analisis nilai intensitas merupakan perbandingan antara luas area terbangun dengan kavling tanah yang ada. Jarak sempadan dihitung mulai batas bangunan bagian depan atau bangunan bagian samping kanan dan kiri atau bagian bangunan sebelah belakang dengan persil tanah kavling.

Pengendalian intensitas peruntukan tanah dimaksudkan untuk mengarahkan kepadatan bangunan, tata massa bangunan dan dimensi vertikalnya. Dengan demikian dalam rencana peruntukan tanah sudah mampu memberi arti perwujudan spasial fisik bangunan yang dapat dikembangkan. Pengendalian intensitas peruntukan tanah termasuk upaya pengendalian dalam pemberian ijin/rekomendasi syarat zoning sebelum ijin bangunan (dalam arti konstruksi) sendiri ditetapkan. Pada kawasan perencanaan, analisis terhadap intensitas pemanfaatan lahan dibedakan berdasarkan pembagian segmen perencanaannya. Penjelasan selanjutnya dapat dilihat pada pembahasan dibawah ini.

d. Analisis Koefisien Dasar Bangunan

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai atau perbandingan antara luasan lahan bangunan dengan luasan lahan pada setiap persil lahan.

Tujuan ditetapkannya KDB pada suatu kawasan terhadap peletakan bangunan diatas kapling adalah: agar dapat mempertahankan tingkat ruang terbuka, dapat mempertahankan ruang antar bangunan guna mendapatkan penyinaran matahari, sirkulasi angin serta mendapatkan sudut pandang bagi objek yang baik (estetis). Berdasarkan Kepmen Kimpraswil, ketentuan koefisien dasar bangunan (KDB), meliputi koefisien dasar bangunan sangat tinggi > 75%, koefisien dasar bangunan menengah 20% - 50%, koefisien dasar bangunan rendah 5% - 20% dan koefisien dasar bangunan sangat rendah <5%.

Faktor yang perlu diperhatikan di dalam penentuan KDB ini adalah keadaan pemanfaatan lahan yang ada; ijin pelayanan pendirian bangunan yang telah dikeluarkan oleh instansi berwenang; upaya mempertahankan ruang terbuka pada tiap kapling;

keadaan kepadatan penduduk yang terkait dengan upaya pemenuhan ruang gerak yang layak. Pengaturan KDB berdasarkan standar Kepmen Kimpraswil, meliputi perumahan KDB 60%, bangunan umum KDB 40 – 60 %, bangunan komersil (*building street*) KDB 40 – 60 %, bangunan pertokoan KDB 60 – 80 %.

## KESIMPULAN

Malang Tengah merupakan wilayah yang mengalami perkembangan yang sangat pesat. Dibutuhkan Kajian mengenai Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dengan beberapa analisis. Setiap analisis yang digunakan memberikan *assessment* untuk RTBL Malang Tengah. Analisis kawasan makro mencakup analisis kawasan Kota Malang secara umum yang meliputi sejarah arsitektur Kota Malang, prospek pertumbuhan ekonomi, dan daya dukung fisik dan lingkungan. Analisis kawasan mikro menjelaskan analisis yang lebih spesifik pada wilayah sub BWP Malang Tengah yang meliputi kelayakan lahan, pengolahan lahan, dan analisis peruntukkan lahan.

## SARAN

Hasil kajian ini diharapkan menjadi salah satu dasar penyusunan Ranperda Naskah Akademis Dan Rancangan Peraturan Walikota Tentang Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) Sub BWP Prioritas pada BWP Malang Tengah

## DAFTAR PUSTAKA

- Abbas Tashakori. 2010. *Mixed Methods In Social&Behavior Research*. USA:SAGE Publication. Inc.
- Bayu, Chandra., Kurniadi, Ferry., Yanuar. (2014). *Penataan Bangunan dan Lingkungan Kawasan Bumi Sebalok Kota Bengkayang*. *Vokasi* , 78-88.
- Creswell, John W. (2007). *Research Design : Qualitative, Quantitative, and mixed methods approaches*. Thousand Oaks, California. SAGE Publications.
- Ekawati, Natalia., Soeadiy, Muchammad., Ribawanto, Heru. (2014). *Kajian Pengembangan Pembangunan Kota Malang Terhadap Kemacetan Lalu Lintas*. *Jurnal Administrasi Publik* , 129-133.
- Handinoto, 1996. *Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial Belanda di Surabaya 1870-1940*. Kerjasama Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Universitas Kristen Petra Surabaya dan Penerbit ANDI, Yogyakarta.
- Miles, B. Mathew dan Michael Huberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif Buku Sumber Tentang Metode-metode Baru*. Jakarta: UIP.
- Mulyadi, L. (2014). *Kajian Bangunan Bersejarah di Kota Malang sebagai Pusaka Kota (Urban Heritage) Pendekatan Persepsi Masyarakat*. IPLBI, (pp. 1-6).
- Purwanto, Eko., Kamilah, Nurul. (2013). *Penerapan Kawasan KKOP Berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan di Kabupaten Tanatoraja*. *Geomatika* , 147-53.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/PRT/M/2007, tentang *Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan*
- Suryorini, S. (2010). "Karsten" dalam Perencanaan Kota dan Pemukiman di Kota Malang. *Nalars* , 117-138.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*.
- Wikantiyoso, R., (2005). *Paradigma Perencanaan danPerancangan Kota*. Malang: UPT Cetak FT UNMER