

ANALISIS PERUNTUKAN LAHAN BERDASARKAN ASPEK FISIK DAN ASPEK LEGAL DI KOTA MALANG

Meysya Ayu Putri Prastya¹, Lila Ayu Ratna Winanda^{2*} dan Maranatha Wijayaningtyas³

^{1,2,3} Jurusan Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional Malang

Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2, Kota Malang 65145

*Email: lilawinanda@lecturer.itn.ac.id

Abstrak

Seiring berjalannya waktu, laju pertumbuhan penduduk di Kota Malang semakin meningkat sehingga menyebabkan tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Pertumbuhan penduduk yang signifikan dan minat yang tinggi terhadap properti bertentangan dengan ketersediaan lahan kosong di Kota Malang. Dalam penelitian ini, akan dibahas tentang peruntukan lahan kosong di Jalan Simpang Laksda Adi Sucipto Kota Malang, dengan luas lahan 17.615,28 m². Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui alternatif penggunaan bangunan apakah yang layak dibangun pada lahan tersebut. Analisis peruntukan lahan akan menggunakan metode Highest Best Use (HBU) yang akan meninjau aspek fisik dan aspek legal lahan kosong tersebut, sehingga menghasilkan beberapa pilihan alternatif bangunan sesuai dengan zoning yang telah ditentukan. Pada tinjauan aspek fisik akan membahas tentang bentuk lahan, utilitas lahan, keadaan lingkungan di sekitar lahan, dan aksesibilitas menuju lahan tersebut. Sedangkan pada aspek legal akan membahas tentang peruntukan (zoning) dan batasan bangunan (building codes) yang sesuai dengan peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang. Hasil dari penelitian ini diperoleh bahwa bangunan berupa hunian seperti perumahan, rumah susun, dan apartemen merupakan alternatif bangunan yang dapat dibangun pada lahan kosong tersebut.

Kata kunci: *Highest Best Use, Lahan Kosong, Properti*

1. PENDAHULUAN

Peningkatan jumlah penduduk di Kota Malang telah mendorong permintaan akan fasilitas hunian yang lebih besar. Berdasarkan data yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik Kota Malang pada tahun 2022, populasi Kota Malang mencapai 846.126 jiwa, terdiri dari 420.897 jiwa laki-laki dan 425.229 jiwa perempuan, dengan luas wilayah sebesar 145,28 km² (Badan Pusat Statistik Kota Malang, 2022; malangkota.go.id, 2022). Pertumbuhan penduduk yang signifikan dan minat yang tinggi terhadap properti bertentangan dengan ketersediaan lahan kosong di Kota Malang. Pertumbuhan yang cepat juga telah menyebabkan laju pembangunan yang tinggi, sehingga penting untuk menganalisis penggunaan lahan yang optimal untuk menentukan alternatif bangunan terbaik (Sampurno, 2023).

Saat ini, banyak properti di Kota Malang yang telah dibangun tetapi tidak dimanfaatkan dengan baik oleh pemiliknya. Salah satu penyebabnya adalah lokasi yang kurang strategis, yang berdampak pada usaha yang dijalankan di properti tersebut (Yusmita, 2020). Hal ini terjadi karena pembangunan properti dilakukan tanpa melibatkan analisis penggunaan dan pemanfaatan lahan yang optimal. Banyaknya lahan kosong atau properti yang tidak dimanfaatkan secara optimal dapat mengakibatkan hilangnya nilai ekonomi di daerah tersebut. Mengingat tanah sebagai sumber ekonomis (pendapatan), maka menjadi penting adanya dilakukan suatu pertimbangan terhadap pengembangan lahan kosong ataupun properti yang telah dibangun, untuk menentukan nilai optimal dari penggunaan lahan tersebut.

Dalam penelitian ini, akan dibahas tentang peruntukan lahan kosong di Jalan Simpang Laksda Adi Sucipto Kota Malang, dengan luas lahan 17.615,28 m². Analisis terhadap lahan kosong ini akan melibatkan aspek legal dan aspek fisik dalam menentukan alternatif bangunan yang dapat dibangun. *Psychally Possible* (Aspek fisik) merupakan salah satu tinjauan dengan mengamati fisik lahan yang berupa lokasi lahan, ukuran tanah, dan bentuk tanah. Sedangkan *legally possible* (Aspek Legal) merujuk pada hal yang berkaitan dengan hukum dan peraturan yang berlaku dalam suatu lingkungan tertentu. Hasil analisis yang memenuhi persyaratan aspek legal dan aspek fisik akan menjadi alternatif bangunan yang dapat dipilih untuk dikembangkan di lahan kosong tersebut.

2. METODOLOGI

2.1. Metode Pengumpulan Data

Ada beberapa metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian dan analisis untuk mendapatkan informasi yang relevan dan akurat. Berikut adalah beberapa metode pengumpulan data yang digunakan :

2.1.1. Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer merupakan proses mendapatkan informasi atau data baru secara langsung dari sumbernya, baik melalui observasi langsung, wawancara, kuesioner, atau pengamatan lapangan. Berikut adalah beberapa metode pengumpulan data primer yang digunakan seperti pada Tabel 1.

Tabel 1. Data Primer

Jenis Data	Sumber Data
Melakukan pengamatan langsung di lapangan untuk mendapatkan kondisi <i>site</i> (bentuk lahan), kondisi lingkungan sekitar, aksesibilitas, dan utilitas lahan.	Observasi atau Pengamatan Langsung

2.1.2. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder adalah proses mengumpulkan data yang telah ada dan diproduksi oleh pihak lain sebelumnya. Data sekunder ini diperoleh melalui studi literatur atau peraturan-peraturan dari dinas terkait. Data sekunder yang diperlukan pada analisis peruntukan lahan dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Data Sekunder

Jenis Data	Sumber Data
Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Malang	(Peraturan Daerah Kota Malang, 2011)

2.2. Parameter Data

Analisis peruntukan penggunaan lahan melibatkan berbagai aspek yang harus memenuhi beberapa persyaratan, termasuk aspek legal dan aspek fisik. Dari kedua aspek tersebut, akan ada beberapa hal yang akan dievaluasi dan dipertimbangkan. Parameter pada penelitian ini akan menggunakan data seperti pada Tabel 3.

Tabel 3. Parameter Data

Aspek pada Analisis Peruntukan Lahan	Sumber Data
Aspek Legal	(Herdika, Purnomo, and Pudjowati, 2022)
a. Pada aspek legal dilihat melalui 2 (dua) kesesuaian yaitu antara <i>zoning</i> dan <i>building codes</i> .	(Wahyuni, Nurdin, and Harmes, 2022) (Budi and Putra, 2021)
Aspek Fisik	
Pada aspek fisik ditinjau dari :	(Budi and Putra, 2021)
a. Lokasi Lahan	(Wahyuni, Nurdin, and Harmes, 2022)
b. Ukuran dan Bentuk Lahan	(Mulyana, 2019)
c. Aksesibilitas	
d. Utilitas	

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Aspek Fisik

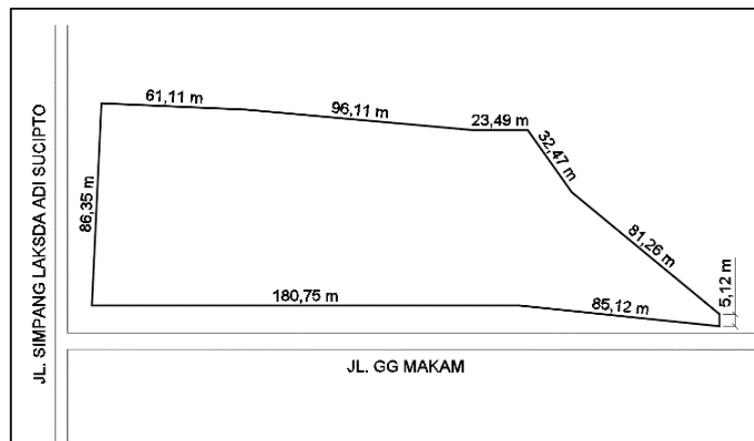
Aspek fisik lahan merupakan aspek yang merujuk pada karakteristik fisik lahan dari suatu area atau wilayah tertentu. Pada analisis aspek fisik lahan mencakup beberapa elemen yang akan ditinjau meliputi lokasi lahan, ukuran lahan, bentuk lahan, aksesibilitas, dan utilitas (Priambudi and Haryanto, 2015). Aspek fisik lahan memiliki peran penting dalam mempengaruhi lingkungan dan kehidupan di suatu daerah. Pemahaman tentang aspek fisik lahan sangat penting dalam perencanaan dan pengelolaan wilayah, dan berbagai kegiatan manusia yang terkait dengan lingkungan dan lahan. Berikut adalah beberapa contoh aspek fisik lahan :

3.1.1. Lokasi Lahan

Lahan kosong pada Jalan Simpang Laksda Adi Sucipto memiliki letak yang cukup strategis, karena berdekatan dengan fasilitas umum yang berada di Kota Malang. Fasilitas umum yang berdekatan antara lain Bandara Abdul Rachman Saleh dengan jarak 7,6 km, Terminal Arjosari dengan jarak 4,8 km, Rumah Sakit Puri Bunda dengan jarak 850 m, Stasiun Malang Kota Baru dengan jarak 5 km, dan Pusat Oleh-Oleh Khas Malang dengan jarak 3,1 km.

3.1.2. Ukuran dan Bentuk Lahan

Ukuran dan bentuk lahan merujuk pada dimensi fisik dan bentuk spasial dari suatu area atau wilayah tertentu. Hal ini sangat penting dalam perencanaan, pengelolaan, dan pemanfaatan lahan. Penting untuk memahami ukuran dan bentuk lahan dalam konteks perencanaan dan pengelolaan lahan. Pada lahan kosong di Jalan Simpang Laksda Adi Sucipto ini berbentuk tidak beraturan dengan luas lahan 17.615,28 m². Sketsa lahan seperti pada Gambar 1 di bawah merupakan sketsa lahan kosong sebelum dikurangi dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB).



Gambar 1. Sketsa Lahan Kosong

3.1.3. Aksesibilitas

Pada lahan kosong berdekatan dengan jalan arteri sekunder III pada sisi depan, dan berdekatan dengan jalan lingkungan pada sisi kiri. Berdasarkan pengamatan langsung di lapangan, jalanan di sekitar lahan kosong banyak dilalui kendaraan pribadi maupun kendaraan umum. Akses menuju lokasi juga sangat mudah dan dapat dilalui kendaraan roda dua maupun roda empat.

3.1.4. Utilitas

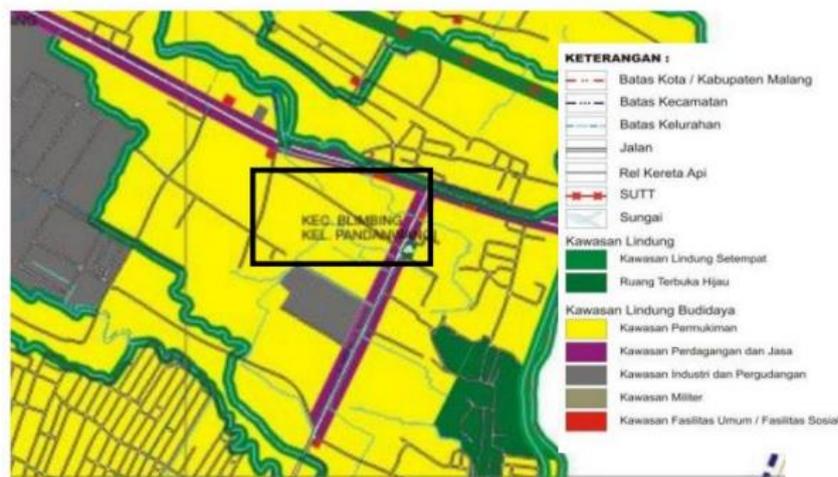
Sesuai dengan hasil pengamatan langsung di lokasi, utilitas pada lahan ini mengikuti utilitas kota yang tersedia. Utilitas kota itu sendiri meliputi jaringan listrik, jaringan air bersih, dan jaringan telepon.

3.2. Aspek Legal

Aspek legal adalah aspek yang ditinjau berdasarkan hukum maupun undang-undang yang berlaku berdasarkan ketetapan pemerintah (Priambudi and Haryanto, 2015). Hal yang perlu diperhatikan pada aspek legal adalah peruntukan (*zoning*) yaitu mengenai aturan bangunan dan *building codes*.

3.2.1. Zoning

Zoning atau peruntukan tata guna lahan adalah peraturan tentang penggunaan lahan secara spesifik sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik wilayah tertentu. Hal ini dilakukan untuk mengatur penggunaan lahan dengan tujuan yang efisien, efektif, dan berkelanjutan.



Gambar 2. Lahan Penelitian Jl. Simpang Laksda Adi Sucipto

Sumber : (gistaru.atrbpn.go.id, 2022)

Pada Gambar 2 di atas merupakan *zoning* menurut PERDA Kota Malang No.4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pada Gambar 2 terlihat bahwa lahan kosong di Jalan Simpang Laksda Adi Sucipto merupakan lahan dengan *zoning* berwarna kuning, yang artinya merupakan kawasan permukiman. Alternatif penggunaan lahan yang dapat direncanakan pada lahan tersebut adalah bangunan hunian, seperti perumahan, apartemen, dan rumah susun (Peraturan Daerah Kota Malang, 2011).

3.2.2. Building Codes

Setelah ditentukannya alternatif bangunan berdasarkan *zoning* lahan, maka selanjutnya kita dapat menentukan peraturan mengenai batasan bangunan (*building codes*). Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Malang, terdapat beberapa ketentuan untuk melakukan pembangunan. Ketentuan tata bangunan tersebut antara lain memperhatikan bentuk, besaran, berletakan, dan tampilan bangunan pada masing-masing zona, antara lain Garis Sempadan Bangunan (GSB), tinggi maksimum bangunan, jarak bebas antar bangunan, dan tampilan bangunan (Peraturan Daerah Kota Malang, 2011, 2012, 2013).

Berdasarkan *zoning* yang telah ditentukan, pada lahan penelitian dapat dibangun perumahan, apartemen, dan rumah susun. Berdasarkan (Peraturan Daerah Kota Malang, 2011, 2012, 2013) telah ditentukan *building codes* untuk setiap alternatif bangunan seperti pada Tabel 4.

Tabel 4. Ketentuan Building Codes

Peraturan	Perumahan	Apartemen	Rumah Susun
Garis Sempadan Bangunan (GSB) Sisi Depan	12 Meter	12 Meter	12 Meter
Garis Sempadan Bangunan (GSB) Sisi Kanan	0 Meter	7 Meter	7 Meter
Garis Sempadan Bangunan (GSB) Sisi Kiri	0 Meter	3 Meter	3 Meter
Garis Sempadan Bangunan (GSB) Sisi Belakang	0 Meter	7 Meter	7 Meter
Fasilitas Umum	30 %	30%	30%
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	0,60 – 1,20	0,80 – 1,20	0,80 – 1,20
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	60 – 75%	20 – 30%	20 – 30%
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	10%	10%	10%
Tinggi Lantai Bangunan	1 – 2 Lantai	10 – 20 Lantai	10 – 20 Lantai

3.3. Perencanaan Bangunan

Berdasarkan peraturan daerah di Kota Malang, perencanaan bangunan pada lahan kosong harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Beberapa aturan-aturan dalam mendirikan sebuah bangunan adalah Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (GSB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), Fasilitas Umum, dan Tinggi Lantai Bangunan. Perencanaan bangunan pada alternatif bangunan yang telah ditentukan adalah seperti pada Tabel 5.

Tabel 5. Perencanaan Bangunan

Jenis	Perumahan	Apartemen	Rumah Susun
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	16.582,26 m ²	14.109,99 m ²	14.109,99 m ²
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	9.949,356 m ²	2.821,998 m ²	2.821,998 m ²
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	9.949,356 m ²	11.287,992 m ²	11.287,992 m ²
nbbKoefisien Dasar Hijau (KDH)	1.658,226 m ²	1.410,999 m ²	1.410,999 m ²
Ketinggian Maksimum	1 – 2 Lantai	10 – 20 Lantai	10 – 20 Lantai
Fasilitas Umum	4.974,678 m ²	4.232,997 m ²	4.232,997 m ²

4. KESIMPULAN

Dari hasil analisis peruntukan bangunan pada lahan kosong di Jalan Simpang Laksda Adi Sucipto Kota Malang, didapatkan kesimpulan berdasarkan analisis aspek fisik dan aspek legal bahwa lahan kosong tersebut berada pada kawasan pemukiman. Maka, terdapat tiga pilihan alternatif penggunaan lahan yang tepat yaitu perumahan, apartemen, dan rumah susun. Setelah diketahui tiga alternatif pilihan bangunan berdasarkan aspek fisik dan aspek legal, pada penelitian selanjutnya perlu dilanjutkan dengan meninjau dari aspek finansial dan produktivitas maksimum.

UCAPAN TERIMAKASIH

Terima kasih kepada anggota MAPPI (Masyarakat Penilai Profesi Indonesia) untuk data Biaya Teknis Bangunan (BTB), Badan Pusat Statistik Kota Malang untuk data-data, Peraturan Daerah Kota Malang untuk data-data, dan Institut Teknologi Nasional Malang.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kota Malang. (2022). *Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin di Kota Malang (Jiwa)*. Www.Malangkota.Bps.Go.Id. <https://malangkota.bps.go.id/indicator/12/48/1/jumlah-penduduk-menurut-kecamatan-dan-jenis-kelamin.html>
- Budi, F. P., and Putra, I. N. D. P. (2021). "ANALISIS HIGHEST AND BEST USE PADA LAHAN KOSONG DI KAWASAN PERUMAHAN SAMUDRA RESIDENCE BRONDONG LAMONGAN." *Reka Buana: Jurnal Ilmiah Teknik Sipil Dan Teknik Kimia*, 6(1), 1–11. <https://doi.org/10.33366/rekabuana.v6i1.2165>
- gistaru.atrbpn.go.id. (2022). *Rencana Tata Ruang*. Www.Gistaru.Atrbpn.Go.Id. <https://gistaru.atrbpn.go.id/rtronline/>
- Herdika, R. S., Purnomo, F., and Pudjowati, U. R. (2022). "ANALISIS HIGHEST AND BEST USE PADA LAHAN KOSONG DI JALAN SOEKARNO HATTA KOTA MALANG." *JOS - MRK*, 3(1), 123–128. <http://jos-mrk.polinema.ac.id/>
- malangkota.go.id. (2022). *PEMERINTAH KOTA MALANG*. Www.Malangkota.Go.Id. <https://malangkota.go.id/pemerintahan/kecamatan-dan-kelurahan/>
- Mulyana, E. W. (2019). "PENENTUAN PENGGUNAAN LAHAN KOSONG DENGAN ANALISIS HIGHEST AND BEST USE (HBU)." *Journal of Global Business and Management Review*, 1(1), 11. <https://doi.org/10.37253/jgbmr.v1i1.444>
- Peraturan Daerah Kota Malang. (2011). *Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 - 2030* (pp. 1–84).
- Peraturan Daerah Kota Malang. (2012). *Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung*.
- Peraturan Daerah Kota Malang. (2013). *Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 2 Tahun 2013 Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum* (pp. 1–51).
- Priambudi, B. N., and Haryanto, R. (2015). "OPTIMALISASI LAHAN UNTUK PENGEMBANGAN REKREASI DAN BUDAYA DENGAN METODE HIGHEST AND BEST USE (HBU)." *Pembangunan Wilayah & Kota*, 11(4), 4.3-412.
- Sampurno, M. (2023). *Minat Beli Properti Tumbuh 40 Persen*. Www.Radarmalang.Jawapos.Com. <https://radarmalang.jawapos.com/malang-rama/kota-malang/03/01/2023/minat-beli-properti-tumbuh-40-persen/>
- Wahyuni, A., Nurdin, A., and Harnes. (2022). "ANALISA HIGHEST AND BEST USE (HBU) SEBAGAI INSTRUMEN PEMILIHAN PROPERTI YANG AKAN DIBANGUN." *Buletin Utama Teknik*, 17(2), 1410–4520.
- Yusmita, Y. (2020). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Dalam Penilaian Tanah*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13581/Faktor-Faktor-Yang-Mempengaruhi-Nilai-Dalam-Penilaian-Tanah.html>