

# **KEBIJAKAN TATA RUANG WILAYAH DALAM PEMBANGUNAN RUMAH TOKO DI KOTA MALANG (Studi pada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang)**

**Abdul Rahman**

PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI NEGARA  
STISOSPOL WASKITA DHARMA MALANG

Email: abdrahman.waskita@gmail.com

## **ABSTRAK**

Skripsi ini membahas tentang Kebijakan Tata Ruang Wilayah Dalam Pembangunan Rumah Toko di Kota Malang. Penelitian ini dilakukan di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang. Pada penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Permasalahan dalam penelitian ini ialah mengenai Kebijakan Tata Ruang Wilayah Dalam Pembangunan Ruko Di Kota Malang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, penulisan ini bertujuan untuk mengetahui, dan melihat secara langsung bagaimana bentuk kebijakan tata ruang wilayah dalam pembangunan ruko dan juga apa saja yang menjadi faktor pendukung dan penghambat dalam program kebijakan tata ruang tersebut yang telah di rencanakan agar dapat berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan.

Sebagaimana didalam Peraturan Walikota Malang Nomor 27 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang sebagai bentuk dukungan serta acuan dalam menjalankan tugas pekerjaan umum dan penataan ruang di Kota Malang yang terus dipublikasikan agar dapat berjalan dengan baik. Tingkat Sumber Daya Manusia yang terus dilatih dan dididik agar menjadi pegawai yang berkualitas. Serta sarana dan prasarana yang menunjang kegiatan pegawai Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang. Serta Reward (hadiyah) bagi para pegawai yang melakukan kinerja tugasnya dengan baik, sebagai penyemangat dalam bekerja. Serta sanksi (hukuman) yang diberikan kepada pegawai yang melanggar, mulai dari surat peringatan hingga pemecatan.

**Kata kunci; menulis artikel ilmiah, gaya selingkung, dan laman jurnal ilmiah**

## **PENDAHULUAN**

Wilayah kota merupakan suatu wilayah yang ditempati oleh sekelompok masyarakat dengan jumlah populasi yang besar dan padat. Kota merupakan tempat tinggal dari berbagai orang dengan ciri khas dan membawa budaya

masing-masing. Kota sebagai tempat yang digunakan untuk hidup manusia dengan segala aktifitasnya. Disini kegiatan pembangunan merupakan hal yang dilakukan secara terus menerus dalam jangka panjang dilakukan oleh masyarakat perkotaan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, bangunan seperti halnya perumahan, mall, sekolah, rumah sakit, kantor akan terus dibangun mengikuti kemajuan jaman dan kebutuhan ini dinamakan dengan proses pembangunan yang berkelanjutan.

Masyarakat dalam lingkup perkotaan cenderung bersifat dinamis modern yang berarti sudah mempunyai pola pikir yang maju dan global. Masyarakat kota yang dinamis modern cenderung menyendiri disibukkan dengan urusannya masing-masing dan mengabaikan faktor sosialisasi antar masyarakat akhirnya menimbulkan sifat yang egois, padahal manusia dasarnya merupakan makhluk hidup sosial yang membutuhkan bantuan orang lain dalam hidupnya untuk proses berinteraksi dengan membantu antar sesama.

Kebutuhan masyarakat pokok yang mendasar bagi setiap manusia antara lain kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Pada zaman modern ini kebutuhan manusia semakin beraneka ragam. Hal tersebut tercermin pada tingkat kebutuhan masyarakat yang semakin beragam dan semakin meningkat, sehingga mengakibatkan masyarakat kesulitan dalam hal menentukan mana kebutuhan pokok dan mana kebutuhan tambahan. Namun dari sekian banyak kebutuhan manusia, kebutuhan sandang, pangan, dan papan masih menjadi kebutuhan pokok yang mesti selalu menempati urutan atas dalam hal permintaan kebutuhan masyarakat.

Untuk memenuhi hal tersebut, Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang adalah sebuah instansi yang tugas pokok dan fungsi sudah diatur sebagaimana dalam Peraturan Walikota Malang nomor 27 tahun 2016 tentang uraian tugas pokok, fungsi dan tata kerja Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Malang. Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang melaksanakan tugas pokok menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah di bidang Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang. Mempunyai tugas membantu Gubernur melaksanakan urusan pemerintahan dibidang penyusunan perencanaan dan pelaksanaan program di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang yang menjadi kewenangan daerah, serta melaksanakan tugas pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugasnya.

Dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang mengatur segala yang berhubungan dengan perumusan dan pelaksanaan teknis di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang. Pembangunan mungkin saja sangat akrab di telinga kita. Secara umum dapat diartikan sebagai bentuk usaha untuk mewujudkan kemajuan hidup berbangsa. Akan tetapi pada sebagian besar masyarakat, pembangunan selalu diartikan sebagai perwujudan fisik. Bahkan pada masyarakat kecil, pembangunan mempunyai makna yang khas, seperti makna dalam pembangunan yang sering ditemukan di berbagai tempat yang ditulis pada papan himbauan di tepi-tepi jalan: hati-hati sedang ada proyek pembangunan mall, jembatan, jalan raya, rumah ibadah, dan sebagainya. Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertari untuk mengkaji mengenai kebijakan tata ruang wilayah dalam pembangunan ruko di kota Malang.

## METODE

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Metode penelitian kualitatif digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna atau data yang sebenarnya. Penelitian ini juga tidak semata-mata mencari kebenaran, tetapi pada pemahaman peneliti terhadap apa yang diteliti.

Jenis penelitian menggunakan penelitian dengan pendekatan deksriptif kualitatif, karena dalam penelitian mengarah pada pendeskripsian secara rinci dan mendalam mengenai potret dan gambaran kondisi tentang apa yang sebenarnya terjadi menurut apa yang ada di lapangan (H.B. Sutopo, 2002:111). Jenis penelitian ini mampu menangkap berbagai bentuk informasi kualitatif dengan diskripsi yg teliti. Data yang dihimpun berwujud kata-kata dalam kalimat atau gambar yang mempunyai arti lebih dari sekedar pernyataan jumlah ataupun frekuensi dalam bentuk angka (H.B. Sutopo, 2002:35).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Ruko sebagai sosok arsitektur di Indonesia memiliki sejarah panjang dan berperan penting dalam memberi bentuk dan warna terhadap perkembangan kota-kota di Indonesia. Akan tetapi, belakangan ini tipologi ruko dibangun dengan citra yang “asal” dan “semrawut”. Ruko juga dianggap sebagai salah satu penyebab rusaknya arsitektur kota-kota di Indonesia. Seperti yang terjadi pada pembangunan ruko di Kota Malang ini. Pesatnya pembangunan ruko sering mendapat perhatian karena dianggap menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan sekitarnya. Banyak pihak mengemukakan pendapatnya bahwa ramainya pengadaan ruko saat ini dapat merusak keindahan tata ruang kota. Selain itu dengan adanya bangunan ruko di pinggir jalan dapat meningkatkan kepadatan lalu lintas, menimbulkan kemacetan, dan peningkatan kebisingan jalan.

Kebijakan yang ditimbulkan pada pembangunan ruko di Kota Malang mengalami peningkatan yang sangat signifikan. Hal ini dikarenakan berbagai kebutuhan masyarakat yang tidak bisa diukur dan terus berubah setiap detiknya. Dari kepadatan penduduk (kuantitas penduduk), dan tingkat ekonomi penduduk (kualitas penduduk), dapat diketahui kebutuhan penduduk sekitar dan dapat menjadi pertimbangan penting dalam menentukan tipe dan kelompok kelas ruko. Kebijakan tata ruang dalam pembangunan ruko di Kota Malang melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang memiliki aturan yang berbeda disetiap zona daerahnya. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang memiliki tujuan tersendiri dalam mengolah penataan ruang wilayah di Kota Malang, diantaranya:

1. Mewujudkan Kota Malang sebagai kota pendidikan yang berkualitas dengan peningkatan pertumbuhan ekonomi yang didukung sektor penunjang pariwisata serta sektor industri, perdagangan dan jasa agar tercipta kota yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan;
2. Terwujudnya prasarana dan sarana kota yang berkualitas, dalam jumlah yang layak, berkesinambungan dan dapat diakses oleh seluruh warga kota.

Kebijakan dan Strategi Struktur Ruang Wilayah Kota Malang Menurut Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030 Kebijakan struktur ruang wilayah Kota Malang, meliputi :

- 1) Pemantapan Kota Malang sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Kebijakan Pemantapan Kota Malang sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) diarahkan pada kesiapan dan kenyamanan Kota Malang sebagai kota yang melayani kegiatan skala nasional.
- 2) Pengembangan Kota Malang sebagai Pusat Pelayanan Berskala Regional. Kebijakan Pengembangan Kota Malang sebagai Pusat Pelayanan Berskala Regional diarahkan pada kemudahan akses dan pelayanan Kota Malang sebagai pemikat kegiatan dalam skala lokal Kota Malang.
- 3) Pengembangan Kota Malang sebagai Pusat Pelayanan Kawasan Andalan Malang Raya. Kebijakan Pengembangan Kota Malang sebagai Pusat Pelayanan Kawasan Andalan Malang Raya diarahkan pada kerjasama area Malang Raya untuk memutar roda ekonomi masyarakat Kota Malang.

Aktivitas masyarakat di Kota Malang yang semakin meningkat, menyebabkan peningkatan kebutuhan akan lahan untuk permukiman dan perdagangan jasa. Kebutuhan ini tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan yang cukup, sehingga pembangunan ruko dipandang sebagai solusi atas keterbatasan lahan untuk memenuhi kebutuhan tempat usaha sekaligus tempat hunian. Namun keberadaan ruko yang telah terbangun menjadi salah satu masalah, masyarakat menganggap jumlah ruko yang tersebar saat ini berlebihan dan tidak termanfaatkan secara maksimal.

Adanya ruko-ruko yang telah dibangun dan selama bertahun-tahun tidak dipakai atau dihuni oleh pemiliknya dapat dikatakan tidak menjadi masalah atau penghambat. Jika, bangunan tersebut telah memiliki sertifikat, telah mempunyai surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Ruko yang bermasalah itu ketika ruko tersebut tidak mempunyai sepadan bangunan atau ruko yang telah dibangun tidak sesuai dengan aturan bangunan yang telah diajurkan, atau bisa jadi parkir yang melanggar dan mengganggu fasilitas umum lainnya.

## SIMPULAN

Melihat dari latar belakang yang dibuat oleh peneliti maka, dalam pelaksanaan pembangunan ruko ini perlu adanya kebijakan tata ruang di dalamnya. Hal ini bisa dilihat dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dalam melaksanakan kinerjanya. Pembangunan ruko yang sangat pesat di Kota Malang ini membuat tata ruang kota Malang semakin padat. Kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat akan kebutuhan, membuat pembuatan ruko menjadi semakin pesat di setiap daerah di Kota Malang. Kebijakan yang ada saat ini adalah sebuah kebijakan yang dibutuhkan saat ini juga meskipun dalam kurun waktu yang tidak bisa ditentukan kapan kebijakan itu akan berubah (sesuai kebutuhan). Kebijakan yang ada untuk pembangunan ruko di Kota Malang ini sangat penting, berkenaan dengan struktur bangunan atau biasa disebut dengan sepadan bangunan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adisasmita, R. (2006). *Pembangunan Pedesaan dan Perkotaan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Agustino, L. (2008). *Dasar-dasar Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Budihardjo, E. (1999). *Kota Berkelanjutan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Koestoer. (2001). *Dimensi Keruangan Kota , Teori, dan Kasus* . Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Restia, N. (2009). *Evaluasi Penggunaan Lahan Eksisting Dan Arahan Penyusunan Rencana Tata Ruang Kota Tasikmalaya Provinsi Jawa Barat. Tesis*. Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Rustiadi, d. (2009). *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Sjafrizal. (2012). *Ekonomi Wilayah Dan Perkotaan* . Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Sugiyono. (2012). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suharno. (2010). *Dasar-dasar Kebijakan Publik*. Yogyakarta: UNY Press.
- Sutopo, H. (2002). *Pengantar Penelitian Kualitatif*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret Press.
- Tani, H. T. (2012). *Manajemen Personalia Dan Sumber Daya Manusia*. Yogyakarta: BPFE.
- Tikson, D. T. (2005). *Administrasi Pembangunan*. Bandung: Alfabeta.
- Tjikromidjojo, B. (1978). *Pengantar Administrasi Pembangunan*. Jakarta: LP3ES.
- Wahab, S. A. (2008). *Analisis Kebijakan : Dari Formulasi Ke Implementasi Kebijakan Negara Edisi Kedua*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Wibawa, S. (1994). *Kebijakan Publik Dan Analisis*. Jakarta: Intermedia.

- Wibisono, D. (2006). *Manajemen Kinerja, Konsep, Desain, dan Teknis Meningkatkan Daya Saing Perusahaan*. Jakarta: Erlangga.
- Wicaksono, A. A. (2007). *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*. Jakarta: Penebar Swadaya.
- Wicaksono, A. A. (2014). *Teori Interior*. Jakarta: Griya Kreasi.
- Winarno, B. (2002). *Kebijakan Publik Teori dan Proses*. Yogyakarta : Media Pressindo.
- Winarno, B. (2007). *Kebijakan Publik : Teori dan Proses*. Yogyakarta: Med Press.
- Yuwono, T. (2008). *Bioteknologi Pertanian*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang  
PERDA Kota Malang No.8 Tahun 2010 Tentang Toko Swalayan  
PERDA Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang  
PERDA Kota Malang Pasal 75 Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan  
Peraturan Walikota Malang nomor 27 tahun 2016 tentang uraian tugas pokok, fungsi dan tata kerja Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Malang  
Peraturan Menteri Nomor 29/PRT/M/2018 tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat  
Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Pembentukan Dan Susunan Perangkat Daerah  
Peraturan Walikota Malang Nomor 60 Tahun 2016 Tentang Pembentukan, Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Uji Mutu Bahan Dan Alat Berat Pada Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang
- \_\_\_\_\_. 2015. Kota Malang sebagai Profitpolis. <https://www.malangtimes.com/baca/1382/20150517/221932/gagalnya-kotamalang-sebagai-profitpolis/> (Online), diakses 12 Maret 2019.
- \_\_\_\_\_. 2019. Tata Ruang Kota. [https://id.wikipedia.org/wiki/Tata\\_Ruang](https://id.wikipedia.org/wiki/Tata_Ruang) , (Online), diakses 28 Maret 2019

\_\_\_\_\_.2019.<https://eprints.uny.ac.id/8530/3/BAB%202%20-%20007401241045.pdf>, (Online), diakses 25 April2019

\_\_\_\_\_.2019.<https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/1304/05.3%20bab%203.pdf?sequence=7&isAllowed=y> (Online), diakses 25 April 2019.

\_\_\_\_\_. 2019. Peraturan Ruko. <https://id.wikipedia.org/wiki/Ruko>, (Online) diakses 27 April 2019.