

## Pemanfaatan Ruang di Bawah *Flyover* Kedungkandang Kota Malang

Zaid Dzulkarnain Zubizaretta<sup>1</sup>, Rizki Prasetya<sup>1</sup>, Bunga Rahmasari Suhartono<sup>1</sup>,  
Alita Dyah Ayu Pratiwi<sup>1</sup>, Putu Putra Hermawan<sup>1</sup>, Dahlia Kusumawati Suhartono<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, UnMer, Malang

<sup>2</sup>Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, UnMer, Malang

Email: [zaid.zubizaretta@unmer.ac.id](mailto:zaid.zubizaretta@unmer.ac.id)

### ABSTRAK

*Penataan ruang berdasarkan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, diartikan sebagai sistem perencanaan susunan, pemanfaatan dan pengendalian. Setiap kota diharapkan memiliki penataan ruang (ruang fisik dan sosial) yang baik. Perencanaan tata ruang Kota Malang telah diatur pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 - 2030, menjelaskan pada pasal 45 poin 6(k), bahwa ada rencana untuk meningkatkan Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada ruang di bawah Flyover. Terdapat 3 flyover di Kota Malang, salah satunya Flyover Kedungkandang, dimana ruang di bawah flyover belum dimanfaatkan. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi pemanfaatan ruang eksisting di bawah Flyover dan menganalisa pendekatan rencana pemanfaatan ruang di bawah Flyover Kedungkandang. Metode yang digunakan yaitu Metode High and Best Use, dengan data masukan berasal dari observasi, dokumentasi dan wawancara serta kuisioner, untuk menentukan pendekatan rencana pemanfaatan ruang di bawah Flyover Kedungkandang. Pada kondisi eksisting, ruang di bawah Flyover Kedungkandang paling sering digunakan sebagai tempat berteduh dan tempat berolahraga. Berdasarkan analisa High and Best Use, ruang di bawah Flyover Kedungkandang direkomendasikan sebagai Taman RW dan memenuhi kriteria sesuai dengan Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan.*

**Kata kunci:** Flyover, High and Best Use, Ruang Publik, Taman, Tata Ruang.

### ABSTRACT

*Spatial planning, based on the Law of the Republic of Indonesia Number 11 of 2020 concerning Job Creation, is defined as a system of planning composition, utilization and control. Every city is expected to have good spatial planning (physical and social space). Malang City spatial planning has been regulated in Malang City Regional Regulation Number 4 of 2011 concerning Malang City Spatial Planning 2010 - 2030, explaining in article 45 point 6(k), that there is a plan to increase Green Open Space (RTH) in space under Flyover. There are 3 flyovers in Malang City, one of which is the Kedungkandang Flyover, where the space under the flyover has not been utilized. This study aims to identify the utilization of the existing space under the Flyover and analyze the approach to the space utilization plan under the Kedungkandang Flyover. The method used is the High and Best Use Method, with input data derived from observations, documentation and interviews as well as questionnaires, to determine the approach to space utilization plans under the Kedungkandang Flyover. In the existing condition, the space under the Kedungkandang Flyover is most often used as a shelter and a place to exercise. Based on the High and Best Use analysis, the space under the Kedungkandang Flyover is recommended as a RW Park and meets the criteria in accordance with the Guidelines for Provision and Utilization of Green Open Space in Urban Areas.*

**Keywords:** Flyover, High and Best Use, Public Space, Park, Spatial.

## 1. PENDAHULUAN

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, “Ruang” diartikan sebagai wadah atau tempat yang meliputi ruang darat, laut, udara dan di dalam bumi dimana makhluk hidup, termasuk manusia di dalamnya, melakukan kegiatan dan memelihara keberlangsungan hidupnya. Ruang tersebut dapat berupa ruang fisik dan ruang sosial, dimana ruang sosial yang terbentuk karena adanya suatu kegiatan manusia akan membentuk suatu ruang baru yang disebut dengan ruang publik [3]. Sedangkan “Tata”, diartikan sebagai aturan, kaidah atau susunan, sehingga penataan dapat diartikan sebagai proses atau cara untuk melakukan susunan [2]. Dari kedua definisi tersebut penataan ruang diartikan sebagai suatu sistem perencanaan susunan ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian ruang.

Dalam implementasinya, setiap kota pasti memiliki rencana tata ruang untuk pengaturanrunag dalam kota, biasa disebut dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pada wilayah studi, yaitu Kota Malang, dalam RTRW yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 - 2030, pada pasal 45 poin 6(k), disinggung bahwa ada rencana untuk meningkatkan Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada ruang di bawah *Flyover* [4]. Ada tiga *Flyover* atau jembatan layang yang berada di Kota Malang, salah satunya adalah *Flyover* Kedungkandang.

Adanya *Flyover* Kedungkandang dimaksudkan untuk memperbaiki kinerja lalu lintas di ruas Jalan Mayjen Sungkono, dimana *flyover* tersebut menghubungkan antara Kota Malang dengan Kabupaten Malang. Ruang yang berada di bawah *Flyover* tersebut saat ini belum difungsikan secara maksimal karena wilayah sekitarnya merupakan area pemukiman padat penduduk dan ada sebuah aliran sungai. Disisi lain, khususnya ruang publik memiliki peranan penting sebagai titik dimana interaksi dan komunikasi dari masyarakat kota itu terjadi, baik secara formal maupun informal, kelompok maupun individu [5]. Beberapa contoh ruang publik menurut Stephen Carr, 1997 dalam buku Ruang Publik dalam Perancangan Kota, 2010 yaitu taman umum, lapangan dan plaza, memorial area, pasar, jalan, tempat bermain, ruang komunitas, jalan hijau dan jalan taman, atrium dan ruang di lingkungan rumah [6]. Semua potensi tersebut bisa aplikasikan untuk mengakomodasi lingkungan sekitarnya khususnya ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang.

Berdasarkan tinjauan diatas, penelitian bertujuan untuk mengidentifikasi pemanfaatan ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang saat ini dan rencana untuk dijadikan sebuah ruang publik yang bermanfaat bagi masyarakat.

## 2. METODOLOGI

### 2.1 Metode Pengumpulan Data

Tahapan pengumpulan data dengan teknik survei dilakukan dengan cara pengambilan data menggunakan survei lapangan. Data dari hasil survei, digunakan sebagai data masukkan primer (*primary input*) dari analisa identifikasi pemanfaatan ruang eksisting dan rencana pemanfaatan ruang di bawah *flyover*. Survei lapangan dilakukan melalui observasi, dokumentasi dan wawancara serta kuisisioner. Observasi atau pengamatan langsung karakteristik wilayah dan kegiatan dilakukan untuk mengenal kondisi sosial dan kebudayaan pengguna kondisi eksisting serta potensi ruang publik yang memungkinkan diterapkan di bawah *flyover*. Dokumentasi bentuk aktifitas dan pemanfaatan ruang dilakukan dengan cara merekam kejadian dalam bentuk gambar (format .jpg) sebagai penunjang dalam penelitian. Kuisisioner ditujukan kepada pengguna ruang (sebagai responden) di bawah *Flyover* Kedungkandang dan masyarakat sekitar *Flyover* Kedungkandang, dengan tujuan sebagai alat untuk mengetahui persepsi dan keinginan dari responden terhadap potensi pemanfaatan ruang.

Berikut rencana pertanyaan yang disajikan dalam kuisioner :

**Tabel 1. Rencana Pertanyaan Penelitian**

No.	Uraian Pertanyaan	Jawaban Responden
1	<b>Aktifitas</b> apa yang Bapak/Ibu/Saudara/i lakukan di bawah <i>Flyover</i> Kedungkandang?	
2	Apa <b>alasan</b> pemilihan ruang di bawah <i>Flyover</i> Kedungkandang sebagai tempat beraktifitas Bapak/Ibu/Saudara/i?	
3	<b>Kapan</b> saja Bapak/Ibu/Saudara/i melakukan aktifitas di bawah <i>Flyover</i> Kedungkandang? <b>Pukul berapa</b> Bapak/Ibu/Saudara/i memulai aktifitas tersebut? Dan <b>berapa lama</b> ?	<b>Hari :</b> ..... <b>(... hari dalam seminggu)</b> <b>pkl : ... : ... s/d ... : ...</b>
4	Bagaimana <b>kondisi lokasi</b> tempat Bapak/Ibu/Saudara/i melakukan aktifitas di bawah <i>Flyover</i> Kedungkandang?	
5	Bagaimana <b>kondisi lingkungan sekitar</b> tempat Bapak/Ibu/Saudara/i melakukan aktifitas di bawah <i>Flyover</i> Kedungkandang?	
6	<b>Pemanfaatan ruang</b> seperti apa dan bagaimana <b>yang sesuai</b> menurut Bapak/Ibu/Saudara/i untuk ruang di bawah <i>Flyover</i> Kedungkandang?	

## 2.2 Metode Analisis

Metode yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif kualitatif dan metode analisa *Higest and Best Use* (HBU), pemilihan metode ini bertujuan untuk mengidentifikasi pemilihan pemanfaatan ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang. Metode analisis deskriptif kualitatif menggambarkan bagaimana perilaku kegiatan pengguna ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang dalam beraktivitas setiap waktunya. Fungsi analisis deskriptif adalah untuk memberikan gambaran umum tentang data yang diperoleh dari hasil observasi, dokumentasi dan wawancara serta kuisioner, kemudian disajikan dalam bentuk tabulasi dan dibahas untuk menghasilkan suatu kesimpulan [7]. Sedangkan Metode analisis HBU digunakan untuk mencari nilai tertinggi dari beberapa pilihan yang akan diimplementasikan pada ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang dengan keunggulan pemilihan alternatif tidak berdasarkan analisis subjektif (pemilik, pengembang maupun penilai properti), namun lebih cenderung berdasarkan kekuatan persaingan pasar (pasar disini diartikan sebagai pengguna ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang). Metode analisis HBU juga disertai kriteria yang harus dipenuhi oleh pilihan tersebut [8] yaitu *physically possible* (terkait dengan ukuran ruang, kontur tanah, aksesibilitas serta risiko runag terhadap bencana), *legal permissible* (terkait perizinan seperti ketinggian bangunan rencana, garis sempadan, rasio luas bangunan yang diizinkan), *financial feasible* (terkait dengan biaya operasional, *net operating income* dan tingkat pengembalian).

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Gambaran Wilayah Studi

Secara administrasi Kota Malang, *Flyover* tersebut masuk kedalam wilayah Kecamatan Kedungkandang, memiliki panjang 320 meter dengan lebar lapis perkerasan 14 meter. *Flyover* yang diresmikan pada 2020 menghubungkan antara Kota Malang sisi timur dengan Kabupaten Malang, begitu sebaliknya. *Flyover* Kedungkandang memiliki peran penting dalam memperbaiki kinerja Jalan Mayjen Sungkono dari segi geometrik, dimana sebelum adanya *flyover*, terdapat tanjakan (secara alinyemen vertikal), sehingga menyebabkan kecepatan kendaraan berat (Truk dan Bus) menjadi rendah dan menghambat pergerakan arus lalu lintas di jalan tersebut.



**Gambar 1. Kondisi Kemacetan Jembatan Kedungkandang Sebelum Adanya *Flyover***

Sumber : [9] diunduh tanggal 30/3/2022



**Gambar 2. Kondisi Kemacetan Pada Tanjakan Jembatan Kedungkandang Sebelum Adanya *Flyover***

Sumber : [10] diunduh tanggal 30/3/2022

### **3.2 Identifikasi Pemanfaatan pada Ruang di Bawah *Flyover* Kedungkandang**

Analisa terbagi menjadi 2, yaitu analisa identifikasi pemanfaatan ruang di bawah *Flyover* dan analisa identifikasi potensi pemanfaatan ruang yang dapat diterapkan di bawah *Flyover*. Analisa identifikasi aktifitas dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, berdasarkan hasil survei kepada 100 responden secara acak yang melakukan aktifitas pada ruang di bawah *Flyover*. Analisis identifikasi pemanfaatan ruang menggunakan 3 variabel, diantaranya aktifitas pengguna, lingkungan di bawah *Flyover* yang digunakan untuk beraktifitas dan waktu pengguna pada saat beraktifitas.

#### **a. Identifikasi Aktifitas pada Ruang di Bawah *Flyover* Kedungkandang**

Aktifitas yang terjadi di bawah *Flyover* pada kondisi eksisting didominasi aktifitas berteduh, diiringi oleh aktifitas lainnya yaitu berolahraga, berdagang, berhenti berkendara sejenak, menjaga parkir, mengambil foto, nongkrong bersama teman dan parkir.

Tabel 2. Jenis Aktifitas Pada Ruang di Bawah Flyover Kedungkandang



Gambar 3 Foto Aktifitas Pada Ruang di Bawah Flyover Kedungkandang

**b. Identifikasi Waktu Beraktifitas pada Ruang di Bawah Flyover Kedungkandang**

Waktu beraktifitas pengguna pada ruang di bawah Flyover berdasarkan pengamatan eksisting yaitu pada pukul 05.00-07.00 WIB dan 15.00-17.00 WIB digunakan sebagai tempat untuk berolahraga, pukul 06.00-20.00 WIB digunakan untuk berdagang pada lingkungan ruang di bawah Flyover dan pukul 16.00-23.00 WIB digunakan untuk pengguna yang bertemu dengan seseorang untuk bercengkrama (nongkrong). Berikut tabel penggunaan ruang di bawah Flyover berdasarkan waktu penggunaannya :

Tabel 3 Penggunaan Ruang di Bawah Flyover Berdasarkan Waktu

No	Waktu Penggunaan Ruang	Aktifitas pada Ruang	Dokumentasi
1	05.00-07.00 WIB dan 15.00-17.00 WIB	Tempat untuk berolahraga	

No	Waktu Penggunaan Ruang	Aktifitas pada Ruang	Dokumentasi
2	06.00-20.00 WIB	Tempat berdagang	
3	16.00-23.00 WIB	Bertemu dengan seseorang untuk bercengkrama (nongkrong)	

**c. Identifikasi Lingkungan Tempat Beraktifitas pada Ruang di Bawah *Flyover* Kedungkandang**

Kondisi lingkungan sekitar tempat beraktifitas pada ruang di bawah *Flyover* menurut hasil survei dan dokumentasi serta wawancara menyebutkan bahwa pengguna merasa nyaman, bersih dan sepi serta dapat digunakan sebagai *spot* foto.



a) *Spot* Foto



b) Sepi



c) Bersih

**Gambar 4. Foto Kondisi Lingkungan Eksisting Ruang di Bawah *Flyover* Kedungkandang**

**3.3 Analisis *High and Best Use* (HBU)**

Berdasarkan hasil kuisisioner kepada 100 responden, diperoleh data rencana alternatif pemanfaatan ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang. Kemudian data tersebut diurutkan dan dilakukan pemeringkatan dengan hasil alternatif pemanfaatan ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang secara berurutan pada urutan pertama yaitu Taman dan urutan ke 2 adalah Fasilitas Olahraga.

Berikut hasil kuisioner terkait alternatif pemanfaatan ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang :



**Gambar 5. Diagram Alternatif Pemanfaatan Ruang di Bawah *Flyover* Kedungkandang**

Dari hasil prosentase tertinggi, diperoleh 2 alternatif pemanfaatan ruang di bawah *flyover* yaitu Taman dan Fasilitas Olahraga. Analisis High and Best Use dilakukan dengan membandingkan luasan lahan eksisting dengan luasan alternatif pemanfaatan berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 05/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan. Dimana luas area ruang di bawah *flyover* yang akan dimanfaatkan secara keseluruhan yaitu 1532.01 m<sup>2</sup> dan memenuhi luasan minimum untuk Taman RW (Luas minimum Taman RW = 1250 m<sup>2</sup> [1]) berdasarkan Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan. Berikut gambaran desain 3D untuk rekomendasi pemanfaatan ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang :



**Gambar 6. Rencana pemanfaatan pada ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang**

#### 4. SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pengamatan dan obeservasi di lapangan, aktifitas pada ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang yang paling dominan adalah sebagai tempat berteduh dan tempat berolahraga (jogging). Rekomendasi yang dihasilkan dari analisa High and Best Use diperoleh bahwa pemanfaatan ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang dapat diperuntukkan menjadi fasilitas publik yaitu taman RW dengan fasilitas olahraga. Rekomendasi tersebut mengacu hasil kuisisioner keinginan pemanfaatan ruang dan luasan minimum ruang terbuka hijau pada Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan. Dengan adanya rekomendasi pemanfaatan ruang tersebut, dapat dijadikan dasar untuk menciptakan suasana baru dan menambah ruang terbuka hijau di Kota Malang. Selain itu, dapat menjadi tambahan ruang publik yang bersifat terbuka. Ruang publik yang nantinya hadir tentu diharapkan memberikan efek positif bagi pengguna maupun masyarakat, sehingga perlu adanya tindak lanjut terkait pengelolaan ruang publik tersebut.

Adapun saran yang ditujukan kepada instansi pemerintah yaitu diharapkan Pemerintah Kota Malang dapat memberikan masukan dan bantuan untuk mengembangkan ruang-ruang publik yang memiliki potensi dan memberi efek positif bagi masyarakat sekitar khususnya di lingkungan ruang publik tersebut dan membuat branding Kota Asri dan Ramah Publik dengan memanfaatkan dan mengembangkan ruang di bawah *Flyover* agar tidak menjadi lokasi yang kumuh, tidak terawat dan tidak memiliki nilai bagi masyarakat di lingkungan sekitar *Flyover*. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk dapat mengkaji bangkitan dan tarikan yang terjadi apabila rekomendasi pemanfaatan ruang di bawah *Flyover* Kedungkandang sebagai taman RW dengan fasilitas olahraga dapat terealisasi.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan*. Indonesia, 2008.
- [2] Pemerintah Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja*, no. 052692. Indonesia, 2020, pp. 1–1187.
- [3] D. M. Ibrahim, E. Walujodjati, and A. Ismail, “Studi Pemanfaatan Ruang Publik untuk lahan parkir di Jalan Cikuray Garut,” *J. Konstr.*, vol. 11, p. 1, 2013.
- [4] Pemerintah Kota Malang, *Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 - 2030*. Indonesia, 2011, pp. 1–84. [Online]. Available: <http://eprints.uanl.mx/5481/1/1020149995.PDF>
- [5] N. Anggriani, *Ruang Publik dalam Perancangan Kota*, 1st ed. Klaten: Yayasan Humaniora, 2010.
- [6] S. Carr, *Public Space*. New York: Cambridge University Press, 1997.
- [7] M. Bakri, *Metode Penelitian Kualitatif Tinjauan Teoritis dan Praktis*, 2nd ed. Surabaya: Visi Press Media, 2013.
- [8] Akmaludin and U. Christono, “Analisis Highest and Best Use Pada Lahan Jl. Gubeng Raya, Surabaya,” *Tek. Pomits*, vol. 2, no. 1, p. 1, 2013.
- [9] City Guide 911 FM, “Jalan Akses Jembatan Kedungkandang Kota Malang Bakal Ditutup,” 2020. <https://www.facebook.com/CityGuide911FM/posts/jalan-akses-jembatan-kedungkandang-kota-malang-bakal-ditutup-akses-jalan-menuju-/799171403899322/> (accessed Mar. 30, 2022).
- [10] N. Ratri, “Macet Tak Berkesudahan, Ini Rencana Baru Pemkot Malang Soal Jembatan Kedungkandang,” *malangtimes.com*, 2017. <https://www.malangtimes.com/baca/22149/20171031/162902/macet-tak-berkesudahan-ini-rencana-baru-pemkot-malang-soal-jembatan-kedungkandang> (accessed Mar. 30, 2022).