



KETERBATASAN RUANG KOTA MAGELANG: TANTANGAN TATA RUANG DAN ARAH KEBIJAKAN PENATAAN KAWASAN PERKOTAAN

Dwi Utari

Universitas Negeri Yogyakarta

e-mail: utarid487@gmail.com

Article Info:

• Article submitted: 13 January 2026 • Article received: 18 February 2026 • Available online: 18 February 2026

ABSTRAK

Kota Magelang menghadapi keterbatasan ruang yang memicu tekanan pada permukiman, Ruang Terbuka Hijau (RTH), mobilitas, dan layanan publik. Tantangan utama kota kecil dengan wilayah yang sempit adalah mengelola pemanfaatan lahan secara berkelanjutan agar tetap mampu menjaga kualitas lingkungan dan kesejahteraan warganya. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif berbasis studi literatur terhadap jurnal ilmiah, laporan kelembagaan, dan dokumen kebijakan terkait pemanfaatan ruang di Kota Magelang. Analisis data dilakukan dengan model Miles dan Huberman melalui tahapan reduksi data, penyajian tematik, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi temuan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keterbatasan ruang menimbulkan tekanan berupa meningkatnya kepadatan permukiman, penurunan proporsi RTH, bertambahnya beban infrastruktur dasar, dan kepadatan mobilitas pada kawasan tertentu. Pertumbuhan penduduk dan perubahan penggunaan lahan memperkuat risiko munculnya kawasan kumuh dan degradasi lingkungan. Temuan ini menegaskan perlunya strategi pengelolaan ruang yang lebih efisien dan berkelanjutan melalui pemanfaatan ruang vertikal, revitalisasi kawasan lama, serta pengendalian pemanfaatan lahan agar pembangunan tetap terkendali. Rekomendasi kebijakan meliputi penerapan konsep *compact city*, pembangunan vertikal, revitalisasi kawasan padat, penguatan pengendalian pemanfaatan lahan berbasis RDTR, serta peningkatan dan perlindungan proporsi RTH guna mendukung kualitas lingkungan dan kesejahteraan masyarakat kota.

Kata Kunci: *Keterbatasan Ruang Kota, Compact City, Kota Magelang.*

ABSTRACT

Magelang City faces spatial limitations that create pressure on residential areas, green open spaces (RTH), mobility, and public services. The primary challenge for a small city with a limited territorial area is to manage land use sustainably in order to preserve environmental quality and enhance the well-being of its residents. This study applies a descriptive qualitative approach based on a literature review of academic journals, institutional reports, and policy documents related to spatial utilization in Magelang City. Data analysis follows the Miles and Huberman model, involving data reduction, thematic data display, and conclusion drawing with verification. The results reveal that spatial constraints have led to increasing residential density, a declining proportion of green open spaces, greater pressure on basic infrastructure, and mobility congestion in certain areas. Population growth and land-use changes further intensify the risk of slum development and environmental degradation. These findings underscore the need for more efficient and sustainable spatial management strategies through vertical space utilization, revitalization of older urban areas, and strengthened land-use control to ensure controlled urban development. Policy recommendations include adopting the compact city concept, promoting vertical development, revitalizing densely populated areas, strengthening land-use regulation based on Detailed Spatial Plans (RDTR), and increasing as well as protecting the proportion of green open spaces to support environmental quality and urban welfare.

Keywords: *Limited Urban Space, Compact City, Magelang City.*



A. PENDAHULUAN

Kota Magelang adalah kota kecil di Jawa Tengah dengan luas hanya sekitar 18,56 km² dan posisi geografis yang unik karena berada di tengah wilayah Kabupaten Magelang, membuat kota ini seperti “pulau” ruang yang tidak dapat berkembang ke segala arah. Dalam beberapa tahun terakhir, tekanan ruang terasa semakin kuat karena jumlah penduduk terus bertambah dan rumah tangga baru meningkat sekitar satu sampai dua persen per tahun. Pertumbuhan tersebut mendorong kebutuhan tempat tinggal yang makin mendesak, sementara ketersediaan lahan permukiman tidak lagi memadai. Harga tanah naik, ruang terbuka hijau menyusut, dan kapasitas infrastruktur dasar mulai terbebani. Idealnya Magelang memiliki sekitar 5,5 km² RTH, tetapi realisasinya baru di kisaran 16 persen. Ruang jalan yang terbatas juga harus menampung mobilitas warga lokal dan komuter dari luar kota, sehingga beberapa titik mulai mengalami kepadatan. Kondisi ini memperlihatkan bahwa keterbatasan ruang bukan lagi isu teknis, tetapi masalah struktural yang memengaruhi kualitas hidup masyarakat.

Situasi tersebut memunculkan pertanyaan utama yang menjadi rumusan masalah dalam kajian ini: bagaimana Kota Magelang dapat mengelola ruangnya yang terbatas agar tetap mampu memenuhi kebutuhan hunian, menjaga ruang hijau, mendukung mobilitas, dan mempertahankan layanan publik tanpa mengorbankan kualitas lingkungannya? Rumusan masalah ini juga mencakup bagaimana tekanan penduduk, keterbatasan lahan, dan perubahan penggunaan lahan berpengaruh terhadap tata ruang kota, serta strategi apa yang dapat ditempuh pemerintah agar pembangunan tetap berjalan secara berkelanjutan. Pertanyaan ini penting diajukan karena karakter wilayah Magelang yang tidak dapat berekspansi membuat pilihan kebijakan harus lebih tepat, terukur, dan berbasis data.

Untuk menjawab pertanyaan tersebut, penelitian ini bertujuan menjelaskan dinamika tekanan ruang di Kota Magelang, menguraikan isu-isu utama yang muncul pada sektor permukiman, transportasi, ruang hijau, dan infrastruktur dasar, serta menganalisis implikasi tata ruang yang muncul dari kondisi tersebut. Tujuan lainnya adalah merumuskan alternatif kebijakan yang dapat mendukung pengelolaan ruang secara lebih efisien, seperti pemadatan terarah, peningkatan kualitas kawasan padat, pemanfaatan ruang vertikal, dan penguatan ruang terbuka



hijau. Dengan memadukan data kependudukan, penggunaan lahan, kondisi infrastruktur, dan temuan penelitian sebelumnya, kajian ini diharapkan memberikan gambaran komprehensif mengenai tantangan dan peluang pembangunan Kota Magelang dalam menghadapi keterbatasan ruang.

B. METODE

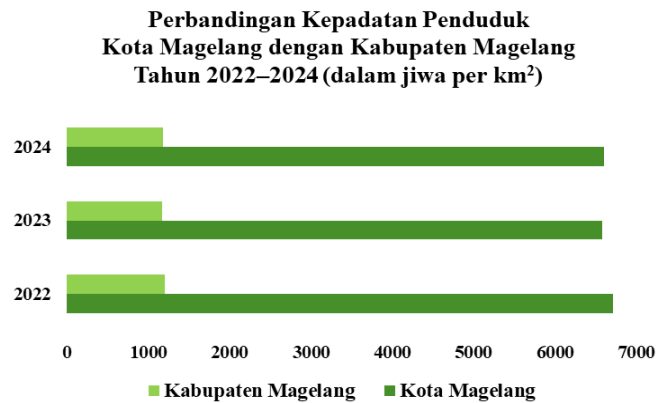
Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif untuk mengkaji dampak keterbatasan ruang di Kota Magelang terhadap tata ruang kota serta arah kebijakan penataan kawasan perkotaan. Data diperoleh melalui studi literatur dari jurnal ilmiah, laporan kelembagaan, dan dokumen kebijakan yang relevan dengan isu pemanfaatan ruang dan dinamika kawasan perkotaan. Analisis data mengacu pada model (Miles & Huberman, 2014), yang meliputi tiga tahap yaitu reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi. Reduksi data yaitu memilih dan mengelompokkan data yang berkaitan dengan tekanan penggunaan lahan, perkembangan permukiman padat, dan tantangan penataan ruang. Penyajian data dilakukan melalui narasi tematik untuk melihat hubungan antar fenomena kebijakan ruang dan kondisi eksisting kawasan. Serta penarikan kesimpulan dan verifikasi dilakukan dengan memaknai temuan secara bertahap hingga diperoleh kesimpulan yang konsisten dan dapat dipertanggungjawabkan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

C.1. Kondisi Keterbatasan Ruang Kota Magelang

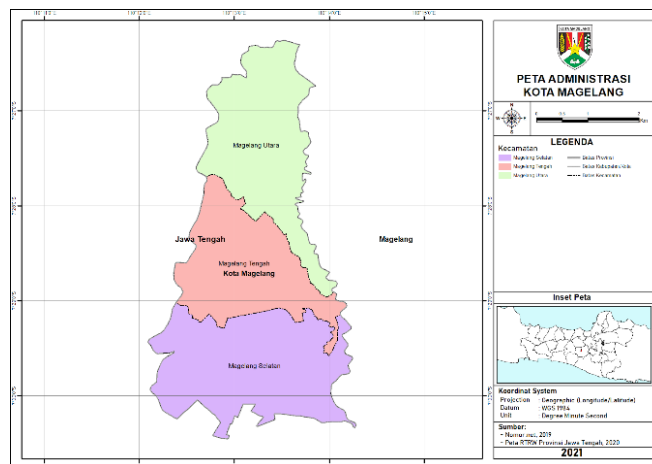
Isu keterbatasan ruang punya pengaruh besar dalam pembangunan kota kecil. Luas wilayah yang sempit membuat setiap keputusan tentang penggunaan lahan langsung berdampak pada permukiman, ruang hijau, dan kualitas layanan publik. (Surya et al., 2020) menunjukkan bahwa kota kecil di Indonesia biasanya mengalami tekanan ruang lebih cepat dibanding kota besar karena kapasitas lahannya jauh lebih terbatas. (Sugiasih, 2025) juga menekankan bahwa keterbatasan lahan mendorong kota kecil untuk menata ulang kawasan padat dan memastikan pertumbuhan kota tetap terkendali. Di tingkat yang lebih luas, (Bao et al., 2023) menegaskan bahwa efisiensi spasial adalah kunci untuk menjaga

keberlanjutan lingkungan dan kapasitas infrastruktur ketika kota tidak mungkin tumbuh secara horizontal.



Gambar 1. Perbandingan Kepadatan Penduduk Kota Magelang dengan Kabupaten Magelang Tahun 2022-2024
Sumber: Pertiwi, 2025

Kota Magelang adalah contoh nyata persoalan keterbatasan ruang. Kota ini hanya memiliki luas sekitar 18,56 km² dan seluruh wilayahnya berada di tengah Kabupaten Magelang, sehingga secara geografis kota ini seperti “pulau” di dalam kabupaten. Kondisi geografis tersebut dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 2. Peta Administratif Kota Magelang
Sumber: Perkim, 2025

Data Pilarstatistik tahun 2025 menunjukkan bahwa tingkat kepadatan penduduk Kota Magelang jauh lebih tinggi daripada Kabupaten Magelang. Ini bisa dipahami karena kabupaten memiliki wilayah ribuan kilometer persegi, sementara

kota hanya belasan. Tetapi dampaknya tidak kecil. Tekanan ruang terasa langsung karena semua kegiatan permukiman, perdagangan, transportasi, layanan publik harus berbagi ruang dalam wilayah yang sangat terbatas.

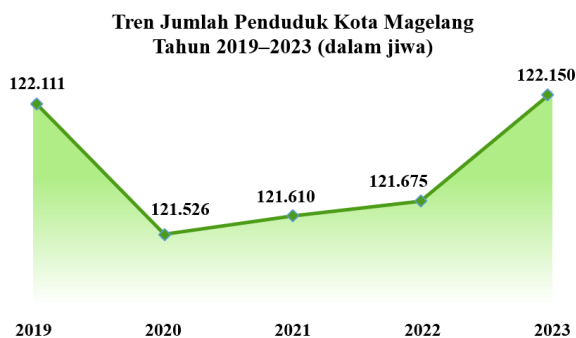
Secara administratif, Kota Magelang terbagi menjadi tiga kecamatan yakni Magelang Utara, Magelang Selatan, dan Magelang Tengah.

Tabel 1. Administratif Kota Magelang

Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Luas Total Area (km ²)
Magelang Selatan	Tidar Selatan	7,14
Magelang Tengah	Cacaban	5,13
Magelang Utara	Kramat Selatan	6,29
Kota Magelang		18,56

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2024

Berdasarkan Tabel 1, dapat dilihat bahwa Kota Magelang memiliki 3 kecamatan yakni Magelang Selatan dengan total luas 7,14 km², Magelang Tengah dengan luas 5,13 km², dan Magelang Utara dengan luas 6,29 km². Perkembangan Kota Magelang sebagai kota jasa terus bergerak cepat, meskipun wilayahnya hanya sekitar 18,56 km². Perkembangan ini sangat dipengaruhi kondisi geografisnya. Lokasinya berada di jalur pertemuan berbagai arus transportasi dan kegiatan ekonomi, khususnya koridor Semarang-Magelang-Yogyakarta dan Purworejo. Kota ini juga jadi simpul penting rute wisata, karena berada di persilangan jalur menuju Yogyakarta, Borobudur, Kopeng, dan kawasan Dataran Tinggi Dieng.



Gambar 3. Tren Jumlah Penduduk Kota Magelang 2019-2023

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023



Data menunjukkan bahwa jumlah penduduk Kota Magelang terus bertambah dari 2019 hingga 2023. Kenaikannya memang tidak besar, tetapi dalam konteks wilayah yang hanya 18,56 kilometer persegi, pertumbuhan tersebut membuat tingkat kepadatan kota melampaui 6.500 jiwa per kilometer persegi. Dengan angka itu, Magelang masuk dalam kelompok kota padat di Indonesia, meskipun luas wilayahnya jauh lebih kecil daripada kota lain.

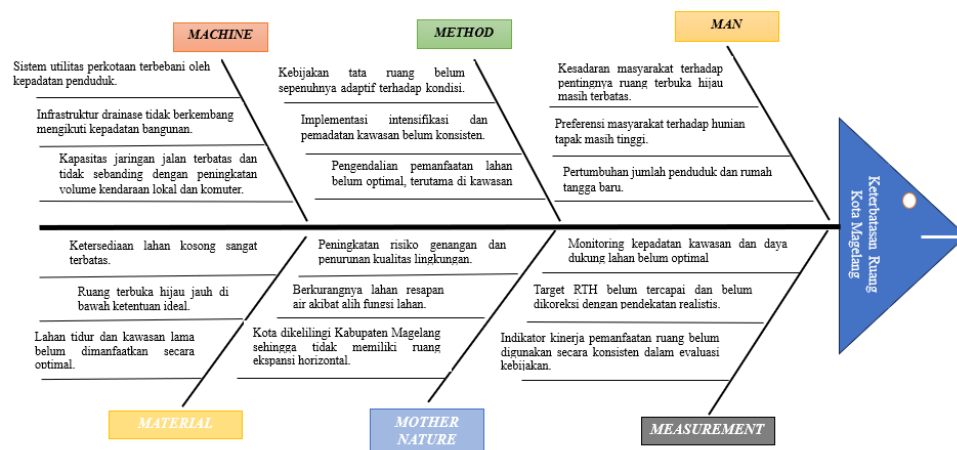
Kota Magelang menghadapi tekanan ruang yang makin kuat karena pertumbuhan penduduk dan jumlah rumah tangga baru terus naik sekitar satu sampai dua persen per tahun. Setiap rumah tangga membutuhkan tempat tinggal, sementara lahan permukiman tidak lagi banyak tersedia. Akibatnya harga tanah meningkat dan membuat generasi muda makin sulit membeli rumah di kota sendiri. Keterbatasan ruang juga menekan ketersediaan ruang terbuka hijau. Dengan luas 18,56 km², idealnya Kota Magelang memiliki sekitar 5,5 km² RTH, tetapi realisasinya baru di angka 16 persen.

Keterbatasan ruang di Kota Magelang menimbulkan tekanan besar pada tata ruang dan kualitas layanan kota. Permukiman padat berkembang di ruang yang semakin terbatas, sehingga beberapa titik berpotensi menjadi kawasan kumuh jika tidak ditata ulang (Nurchayana et al., 2025). Hal ini sejalan dengan temuan (Warsono & Wijaya, 2025) yang menyatakan bahwa kota dengan lahan sempit cenderung mengalami tekanan permukiman informal ketika kebutuhan hunian meningkat tetapi ruang tidak mampu mengimbangnya. Kondisi ini menuntut strategi penataan yang lebih ketat, seperti penataan ulang kawasan padat, peningkatan kualitas hunian, dan pemanfaatan ruang vertikal melalui rumah susun.

Kualitas lingkungan dan kenyamanan kota juga ikut terpengaruh. Menurut (Sukmarini et al., 2023), kota yang mengalami tekanan ruang cenderung menghadapi kenaikan suhu permukaan, penurunan kualitas udara, dan berkurangnya kenyamanan visual akibat minimnya ruang terbuka hijau. Dengan kondisi tersebut, efisiensi pemanfaatan lahan, peningkatan RTH, dan pengendalian pembangunan menjadi langkah penting agar Kota Magelang tetap layak huni.

C.2. Metode Perumusan Masalah

Metode perumusan masalah dalam kajian ini menggunakan metode *Fishbone*. *Fishbone* Diagram merupakan alat analisis grafis yang digunakan untuk mengidentifikasi dan menelusuri faktor penyebab suatu masalah hingga ke akar penyebabnya. Diagram ini menyajikan dampak masalah pada bagian kepala ikan, sementara berbagai penyebabnya ditempatkan pada bagian tubuh ikan secara terstruktur. Data yang digunakan dalam analisis *fishbone* dapat berasal dari pengamatan subjektif maupun objektif, baik bersifat kuantitatif maupun kualitatif. Metode ini bersifat mudah digunakan sehingga efektif membantu penentuan akar masalah, dan karena itu banyak diterapkan di sektor industri manufaktur yang memiliki kompleksitas variabel tinggi (Purba, 2008 dalam (Aristriyana & Ahmad Fauzi, 2023)).



Gambar 4. *Fishbone* Diagram Keterbatasan Ruang Kota Magelang

Sumber: Diolah oleh Penulis, 2026

Perumusan masalah pada kajian ini menggunakan analisis *fishbone*. Penjelasan berdasarkan Gambar 4 adalah sebagai berikut:

1. *Man* (Sumber Daya Manusia)

Pertumbuhan penduduk dan preferensi hunian tapak meningkatkan kebutuhan ruang, sementara keterbatasan lahan mempercepat kepadatan kawasan perkotaan.



2. *Method* (Kebijakan dan Tata Kelola)

Pengendalian dan strategi pemanfaatan ruang di Kota Magelang belum berjalan efektif dan terintegrasi sehingga perkembangan ruang cenderung reaktif.

3. *Machine* (Sarana dan Infrastruktur)

Keterbatasan kapasitas jalan, drainase, dan utilitas dasar tidak sebanding dengan peningkatan aktivitas kota sehingga menambah tekanan tata ruang.

4. *Material* (Lahan dan Ruang Fisik)

Terbatasnya lahan, meningkatnya harga tanah, dan belum optimalnya pemanfaatan kawasan lama memperbesar tekanan kebutuhan ruang kota.

5. *Mother Nature* (Kondisi Alam dan Geografis)

Luas wilayah yang sempit dan tidak memungkinkan ekspansi kota menjadikan pemanfaatan ruang harus lebih efisien dan selektif.

6. *Measurement* (Data dan Perencanaan)

Pemanfaatan data dan indikator tata ruang belum optimal sehingga kebijakan perencanaan kurang mencerminkan kondisi riil kawasan padat.

C.3. Identifikasi Aktor yang Berkepentingan

Identifikasi aktor diperlukan untuk memahami bagaimana kepentingan, peran, dan kekuasaan terdistribusi dalam pengelolaan ruang di Kota Magelang (Maryudi & Fisher, 2021). Dalam konteks wilayah kota yang sangat terbatas, perbedaan kepentingan antaraktor berpotensi menimbulkan tarik-menarik kebijakan, khususnya antara dorongan pertumbuhan ekonomi, kebutuhan penyediaan hunian, perlindungan lingkungan, dan kapasitas infrastruktur (Zhang et al., 2021). Tanpa pemetaan aktor yang jelas dan komprehensif, kebijakan tata ruang berisiko menjadi parsial serta kurang responsif terhadap dinamika dan kondisi di lapangan. Berikut analisis aktor untuk menggambarkan hubungan, kepentingan, dan tingkat pengaruh masing-masing pihak dalam pengelolaan ruang kota.

1. Wali Kota dan Wakil Wali Kota Magelang

Aktor pengambil keputusan politik tertinggi di tingkat kota. Berkepentingan menjaga pertumbuhan ekonomi, stabilitas sosial, dan legitimasi kebijakan tata ruang.



2. Badan Perencanaan Pembangunan, Riset dan Inovasi Daerah Kota Magelang
Aktor perencana utama. Bertanggung jawab menyusun RPJMD, RKPD, RTRW, dan RDTR. Kepentingannya ada pada konsistensi dokumen perencanaan dengan kondisi keterbatasan ruang, sekaligus memastikan arah kebijakan bisa dijalankan secara realistis.
3. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) Kota Magelang
Pelaksana teknis penataan ruang dan infrastruktur. Berkepentingan memastikan pemanfaatan lahan sesuai peruntukan, mengendalikan bangunan, serta mengembangkan infrastruktur dalam keterbatasan ruang fisik kota.
4. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Magelang
Berfokus pada penyediaan hunian dan peningkatan kualitas kawasan padat. Kepentingannya ada pada pengendalian permukiman kumuh, penataan kawasan lama, dan dorongan penggunaan hunian vertikal.
5. Dinas Lingkungan Hidup Kota Magelang
Menjaga kualitas lingkungan dan ruang terbuka hijau. Aktor ini sering berada pada posisi defensif karena harus mempertahankan RTH di tengah tekanan pembangunan dan keterbatasan lahan.
6. Dinas Perhubungan Kota Magelang
Mengelola mobilitas kota. Berkepentingan mengatur lalu lintas, parkir, dan transportasi publik agar tetap berjalan di ruang jalan yang terbatas dan tidak bisa diperluas secara signifikan.
7. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah
Mengawal keselarasan kebijakan tata ruang Kota Magelang dengan kebijakan provinsi. Kepentingannya pada fungsi Magelang sebagai bagian dari sistem perkotaan regional.
8. Masyarakat Kota Magelang
Kelompok yang paling terdampak oleh keterbatasan ruang. Kepentingannya pada hunian layak, lingkungan sehat, dan akses layanan dasar.
9. DPRD Kota Magelang
Menyetujui regulasi tata ruang dan anggaran dan mewakili kepentingan konstituen yang seringkali beragam dan saling bertabrakan.



10. Akademisi dan Tenaga Ahli

Penyedia kajian teknis dan evaluasi kebijakan yang mana dapat memberi masukan berbasis data dan analisis daya dukung dan kepentingannya ada pada kualitas kebijakan dan keberlanjutan kota.

11. LSM Lingkungan

Yang mempunyai peran dalam mendorong perlindungan RTH dan keberlanjutan lingkungan.

12. Wisatawan

Mendorong tumbuhnya usaha perdagangan, jasa, kuliner, dan penginapan.

Yang mana memperkuat fungsi Kota Magelang sebagai kota jasa.

Analisis aktor dalam kajian ini dilakukan menggunakan pendekatan *power-interest matrix*. Pendekatan ini membantu mengelompokkan aktor berdasarkan tingkat kepentingan dan pengaruhnya terhadap isu (Sari et al., 2025). Dengan memahami posisi masing-masing aktor, dapat diidentifikasi aktor kunci yang menentukan arah kebijakan, aktor yang perlu dilibatkan secara aktif, serta aktor yang cukup dikelola melalui koordinasi dan komunikasi. Analisis ini menjadi dasar untuk memahami dinamika kebijakan penataan kawasan perkotaan sebelum masuk pada pembahasan strategi dan rekomendasi.

Tabel 2. Matriks *Interest Power* Para Aktor Kebijakan

<i>Stakeholder</i>	<i>Power</i>		<i>Interest</i>		<i>Jenis Stakeholder</i>
	<i>High</i>	<i>Low</i>	<i>High</i>	<i>Low</i>	
Walikota dan Wakil Walikota Magelang	✓		✓		<i>Players</i>
Bapperida Kota Magelang	✓		✓		<i>Players</i>
DPUPR Kota Magelang	✓		✓		<i>Players</i>
DPRD Kota Magelang	✓		✓		<i>Players</i>
Dinas Lingkungan Hidup Kota Magelang	✓		✓		<i>Players</i>
Dinas Perhubungan Kota Magelang	✓		✓		<i>Players</i>
Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Magelang	✓		✓		<i>Players</i>
Pemerintah Provinsi Jawa Tengah	✓			✓	<i>Context Setter</i>
Masyarakat Kota Magelang		✓	✓		<i>Subjects</i>
Akademisi dan Tenaga Ahli		✓	✓		<i>Subjects</i>
LSM Lingkungan		✓	✓		<i>Subjects</i>
Wisatawan		✓		✓	<i>Crowd</i>

Sumber: Diolah oleh Penulis, 2026



Berdasarkan pemetaan *stakeholder* menggunakan matriks *power-interest*, terlihat bahwa isu keterbatasan ruang Kota Magelang melibatkan aktor dengan tingkat pengaruh dan kepentingan yang beragam. Pemetaan ini membantu memahami siapa aktor kunci yang menentukan arah kebijakan, siapa yang terdampak langsung, serta siapa yang perannya lebih bersifat pendukung atau kontekstual.

Penataan ruang Kota Magelang melibatkan beberapa kelompok pemangku kepentingan dengan peran berbeda, di mana *Players* didominasi pemerintah daerah yang memiliki kewenangan dan kepentingan tinggi sehingga sangat menentukan arah kebijakan dan keberhasilan pengelolaan ruang kota. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah berperan sebagai *Context Setter* dengan pengaruh regulatif dan dukungan program strategis, tetapi memiliki kepentingan yang relatif lebih rendah karena cakupan wilayah yang lebih luas. Sementara itu, kelompok *Subjects* seperti masyarakat, akademisi, dan LSM memiliki kepentingan besar terhadap kualitas ruang kota, namun pengaruhnya terbatas karena tidak memiliki kewenangan formal dalam pengambilan keputusan. Di sisi lain, wisatawan termasuk *Crowd* karena memiliki kepentingan dan pengaruh yang rendah, meskipun aktivitasnya tetap memberikan tekanan terhadap pemanfaatan ruang kota, terutama pada kawasan publik dan pusat aktivitas.

Tabel 3. Pemetaan Pengaruh Aktor (Ackerman, Fran & Eden, Colin)

Kepentingan (Interest)	<i>Subject</i>	<i>Player</i>
	<ul style="list-style-type: none">• Masyarakat• Akademisi dan Tenaga Ahli• LSM Lingkungan	<ul style="list-style-type: none">• Walikota dan Wakil Walikota Magelang• Bapperida Kota Magelang• Dinas Lingkungan Hidup• DPUPR• DPRD Kota Magelang• Dinas Perhubungan• DPKP
	<i>Crowd</i>	<i>Context Setters</i>
	Wisatawan	Pemerintah Provinsi Jawa Tengah

→
Pengaruh (Power)

Sumber: Diolah oleh Penulis, 2026



C.4. Metode Pengembangan Alternatif Kebijakan

Metode pengembangan alternatif kebijakan yang akan digunakan dalam mengatasi keterbatasan lahan di Kota Magelang yaitu menggunakan metode status quo dan studi literatur (Warman et al., 2023).

4.1. Status Quo

Status Quo merupakan metode yang mempertahankan dan mengevaluasi kebijakan yang saat ini telah berjalan dan dinilai relevan dalam mengatasi permasalahan keterbatasan lahan di Kota Magelang.

4.1.1. Kebijakan Penetapan dan Pengendalian Tata Ruang melalui RTRW Kota Magelang.

Kebijakan ini merupakan kebijakan paling mendasar dan paling berpengaruh karena menjadi payung utama seluruh pengaturan pemanfaatan lahan di Kota Magelang. Tanpa kebijakan ini, pemanfaatan ruang berpotensi berkembang secara tidak terkendali dan memperparah kepadatan kawasan terbangun.

4.1.2. Kebijakan Penataan dan Perlindungan Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Pemerintah Kota Magelang menerapkan kebijakan perlindungan RTH melalui penetapan kawasan hijau, taman kota, dan jalur hijau jalan. Walaupun target RTH belum sepenuhnya tercapai, kebijakan ini berperan penting dalam menahan laju konversi lahan dan menjaga keseimbangan lingkungan perkotaan.

4.1.3. Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang melalui Perizinan Bangunan dan RDTR

Kebijakan ini mengatur intensitas bangunan, fungsi ruang, serta kesesuaian kegiatan pemanfaatan lahan, khususnya di kawasan padat dan pusat kota. Dengan kebijakan ini, pemerintah dapat membatasi pembangunan yang tidak sesuai peruntukan dan mendorong pemanfaatan ruang yang lebih efisien.



4.2. Studi Literatur

Metode pengembangan alternatif kebijakan yang selanjutnya menggunakan metode studi literatur, yaitu dengan menelaah berbagai sumber seperti buku, jurnal, dan referensi lain yang relevan dengan permasalahan yang dikaji. Berikut merupakan pengembangan alternatif kebijakan yang diperoleh melalui studi literatur:

4.2.1. Intensifikasi Pemanfaatan Lahan melalui Konsep *Compact City* dan Pembangunan Vertikal

Keterbatasan luas wilayah membuat Kota Magelang tidak memungkinkan melakukan ekspansi horizontal sehingga pengembangan kota perlu diarahkan pada konsep *compact city* yang menekankan pemanfaatan ruang secara efisien melalui pembangunan vertikal, pengembangan kawasan campuran, dan penyesuaian intensitas bangunan sesuai kapasitas infrastruktur. Pendekatan ini dapat mengurangi kebutuhan lahan baru, meningkatkan efisiensi infrastruktur, menekan mobilitas kendaraan, serta mendukung keberlanjutan lingkungan perkotaan (Mahargita & Suhartini, 2023).

4.2.2. Revitalisasi dan Penataan Ulang Kawasan Terbangun Lama

Keterbatasan lahan di Kota Magelang membuat pengembangan kota lebih efektif dilakukan melalui revitalisasi kawasan lama dengan penataan ulang permukiman padat, peremajaan kawasan strategis, serta pemanfaatan lahan dan bangunan tidak produktif. Pendekatan ini dinilai lebih realistis karena meningkatkan kualitas lingkungan permukiman tanpa perlu ekspansi wilayah, sekaligus mencegah munculnya kawasan kumuh (Febriani et al., 2025).

C.5. Kriteria Kebijakan

Kriteria adalah dimensi yang dapat diukur dari sasaran. Kriteria digunakan untuk membandingkan seberapa dekat alternatif kebijakan yang diusulkan akan mencapai tujuan pemecahan masalah.



Tabel 4. Penentuan Kriteria Kebijakan Penanganan Kemacetan

Kriteria Kebijakan	RTRW	RTH	RDTR & Perizinan	<i>Compact City & Vertikal</i>	Revitalisasi Kawasan Lama
Kesesuaian dengan Tata Ruang & Regulasi	95	85	90	85	80
Efisiensi Pemanfaatan Lahan	75	70	80	95	90
Pengendalian Tekanan Ruang & Kepadatan	80	75	85	90	90
Keberlanjutan Lingkungan & Daya Dukung Kota	75	95	80	85	85
Kelayakan Implementasi & Penerimaan Sosial	85	80	85	70	80
Dampak Jangka Panjang terhadap Struktur Kota	85	80	85	95	90
TOTAL SKOR	495	485	505	520	515

Sumber: Diolah oleh penulis, 2026

Keterangan:

1. Kriteria (Kesesuaian dengan Tata Ruang & Regulasi, Efisiensi Pemanfaatan Lahan, Pengendalian Tekanan Ruang & Kepadatan, Keberlanjutan Lingkungan & Daya Dukung Kota, Kelayakan Implementasi & Penerimaan Sosial, dan Dampak Jangka Panjang terhadap Struktur Kota) diadopsi dari berbagai sumber literatur yakni (Dunn, 2003), UU 26/2007, ATR/BPN RDTR, (Mahargita & Suhartini, 2023), dan (Febriani et al., 2025)
2. Setiap kriteria diberi nilai antara 0-100 berdasarkan potensi kontribusi kebijakan terhadap penyelesaian masalah keterbatasan lahan di Kota Magelang.
3. Skor total menunjukkan tingkat kelayakan relatif antar alternatif kebijakan.

Kebijakan *compact city* dan pembangunan vertikal memperoleh skor tertinggi karena paling mampu menjawab keterbatasan lahan yang bersifat struktural di Kota Magelang, sekaligus memungkinkan peningkatan kapasitas ruang kota tanpa perlu perluasan wilayah yang tidak lagi realistis. Melalui pemanfaatan ruang secara vertikal dan penggabungan berbagai fungsi dalam satu



kawasan, penggunaan lahan dapat dilakukan secara lebih efisien dan terarah. Selain efisien, konsep *compact city* juga memberikan dampak jangka panjang terhadap pembentukan struktur kota yang lebih tertata serta mendorong jarak perjalanan yang lebih pendek dan efisiensi infrastruktur serta pelayanan perkotaan. Pendekatan ini turut membantu melindungi ruang terbuka hijau dari alih fungsi karena pertumbuhan kota tidak menyebar secara horizontal, sehingga dinilai paling komprehensif dalam mengatasi keterbatasan lahan di Kota Magelang.

C.6. Penentuan Kebijakan

Pada tahap penentuan kebijakan, berbagai pilihan kebijakan dieksplorasi dan dianalisis guna menilai kemampuannya dalam menyelesaikan masalah, dengan tetap mempertimbangkan manfaat serta konsekuensi yang mungkin timbul (Ambarwati et al., 2024). Berdasarkan hasil perhitungan analisis kriteria kebijakan yang telah dilakukan, kebijakan intensifikasi pemanfaatan lahan melalui konsep *compact city* dan pembangunan vertikal memperoleh skor tertinggi, yaitu 520 poin. Kebijakan ini dinilai paling mampu memenuhi kriteria kebijakan penanganan keterbatasan lahan di Kota Magelang, yang meliputi kesesuaian dengan tata ruang dan regulasi, efisiensi pemanfaatan lahan, kemampuan mengendalikan tekanan ruang dan kepadatan, keberlanjutan lingkungan dan daya dukung kota, kelayakan implementasi serta penerimaan sosial, dan dampak jangka panjang terhadap struktur kota.

Kebijakan *compact city* dan pembangunan vertikal dinilai paling efektif mengatasi keterbatasan lahan di Kota Magelang karena mampu meningkatkan kapasitas ruang kota tanpa perlu perluasan wilayah serta mendorong pemanfaatan lahan yang lebih efisien pada kawasan berinfrastruktur memadai. Pendekatan ini juga mendukung pembentukan struktur kota yang lebih kompak, meningkatkan efisiensi infrastruktur, melindungi ruang terbuka hijau, serta sejalan dengan arah kebijakan pembangunan perkotaan berkelanjutan.



C.7. Diskusi Teoritik Keterbatasan Ruang dan Konsep *Compact City*

Keterbatasan ruang merupakan karakteristik struktural kota berukuran kecil yang membatasi peluang ekspansi horizontal dan menuntut strategi intensifikasi pemanfaatan lahan. Dalam literatur perencanaan kota, konsep *compact city* dipandang sebagai pendekatan yang relevan untuk meningkatkan efisiensi spasial melalui pemadatan kawasan terbangun, integrasi fungsi ruang, serta optimalisasi infrastruktur. Pendekatan ini tidak hanya bertujuan menekan konsumsi lahan, tetapi juga mendukung keberlanjutan lingkungan dan efisiensi mobilitas perkotaan.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa tekanan ruang di Kota Magelang dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk, meningkatnya kebutuhan hunian, serta keterbatasan ketersediaan lahan permukiman dan ruang terbuka hijau. Kondisi ini sejalan dengan pandangan yang menyatakan bahwa kota dengan kapasitas ruang terbatas cenderung mengalami percepatan tekanan penggunaan lahan (Surya et al., 2020). Dalam konteks tersebut, kebijakan pembangunan vertikal dan pengembangan kawasan campuran menjadi strategi yang mampu meningkatkan kapasitas ruang tanpa menambah konsumsi lahan baru, sekaligus meningkatkan efisiensi pelayanan infrastruktur (Bao et al., 2023).

Namun penerapan konsep *compact city* memerlukan penguatan tata kelola ruang dan pengendalian pemanfaatan lahan agar pemadatan kota tidak menurunkan kualitas lingkungan dan kenyamanan permukiman. Oleh karena itu, integrasi antara pembangunan vertikal, perlindungan ruang terbuka hijau, serta konsistensi pengendalian tata ruang menjadi prasyarat penting dalam mewujudkan struktur kota yang efisien dan berkelanjutan. Dengan demikian, temuan penelitian ini menegaskan bahwa pendekatan *compact city* merupakan strategi yang relevan bagi pengelolaan ruang Kota Magelang, sekaligus memperlihatkan pentingnya sinergi kebijakan tata ruang dalam mengatasi keterbatasan lahan perkotaan.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan perhitungan analisis kriteria kebijakan, diketahui bahwa kebijakan intensifikasi pemanfaatan lahan melalui konsep *compact city* dan pembangunan vertikal memperoleh skor terbesar, yaitu 520 poin. Kebijakan ini



mampu memenuhi kriteria kebijakan penanganan keterbatasan lahan yang meliputi kesesuaian dengan tata ruang dan regulasi, efisiensi pemanfaatan lahan, kemampuan mengendalikan tekanan ruang dan kepadatan, keberlanjutan lingkungan dan daya dukung kota, kelayakan implementasi dan penerimaan sosial, serta dampak jangka panjang terhadap struktur kota. Oleh karena itu, kebijakan intensifikasi pemanfaatan lahan melalui konsep *compact city* dan pembangunan vertikal dapat digunakan sebagai kebijakan utama untuk mengatasi permasalahan keterbatasan lahan di Kota Magelang.

Saran yang disampaikan peneliti sebagai tindak lanjut adalah Pemerintah Kota Magelang perlu memperkuat regulasi dan pengendalian pemanfaatan ruang melalui optimalisasi RDTR, penyusunan insentif dan disinsentif pembangunan vertikal, serta peningkatan koordinasi antarperangkat daerah agar implementasi kebijakan berjalan konsisten dan terintegrasi. Selain itu, diperlukan sosialisasi dan keterlibatan masyarakat untuk meningkatkan penerimaan sosial, serta pengawasan berkelanjutan guna memastikan bahwa intensifikasi lahan tetap memperhatikan daya dukung lingkungan dan kualitas hidup warga Kota Magelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambarwati, P., Fathurrohman, N., & Fauzi, A. (2024). Perumusan Masalah Kebijakan, Alternatif Kebijakan, dan Rekomendasi Kebijakan dalam Mempengaruhi Perkembangan Kurikulum Pendidikan. *Jurnal Syntax Admiration*, 5(5), 1598–1605. <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i5.1139>
- Aristriyana, E., & Fauzi, R. A. (2023). Analisis Penyebab Kecacatan Produk dengan Metode Fishbone Diagram dan Failure Mode Effect Analysis (FMEA) pada Perusahaan Elang Mas Sindang Kasih Ciamis. *Jurnal Industrial Galuh*, 4(2), 75–85. <https://doi.org/10.25157/jig.v4i2.3021>
- Bao, Y., Huang, Z., Li, L., Wang, H., Lin, J., & Liu, G. (2023). Evaluating The Human Use Efficiency of Urban Built Environment and Their Coordinated Development in A Spatially Refined Manner. *Resources, Conservation and Recycling*, 189, 106723. <https://doi.org/10.1016/j.resconrec.2022.106723>
- BPS. (2023). *Jumlah Penduduk menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Magelang (Jiwa)*. <https://magelangkota.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTc1IzI=-sp2020--jumlah-penduduk-menurut-kelompok-umur-dan-jenis-kelamin-di-kota-magelang--jiwa-.html>



- BPS. (2024). *Luas Daerah dan Jumlah Pulau Menurut Kecamatan di Kota Magelang*, 2024. <https://magelangkota.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTQ3IzI=/luas-daerah-dan-jumlah-pulau-menurut-kecamatan-di-kota-magelang.html>
- Febriani, Y., Hidayat, J., & Auliyah, R. (2025). Arahana Revitalisasi Kawasan Kota Lama Mentok Kabupaten Bangka Barat sebagai Kota Pusaka. *Jurnal Aksitektur Lansekap*, 11(2), 209–220. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/JAL.2025.v11.i02.p06>
- Mahargita, R., & Suhartini, N. (2023). Penerapan Karakteristik Pemadatan Guna Lahan Campuran menuju Konsep Kota Kompak di Indonesia. *Desa-Kota Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, dan Permukiman*, 5(2), 181-191. <https://doi.org/10.20961/desa-kota.v5i2.68855.181-191>
- Maryudi, A., & Fisher, M. (2021). The Power in The Interview: A Practical Guide for Identifying The Critical Role of Actor Interests in Environment Research. *Forest and Society*, 4(1), 142–150. <https://doi.org/https://doi.org/10.24259/fs.v4i1.9132>
- Miles, M., & Huberman, M. (2014). *Qualitative Data Analysis A Methods Sourcebook*. America: SAGE Publications.
- Nurchayana, Y., Syah, M., Sugiarto, D., & Nuraodah, S. (2025). *Systematic Literature Review: Modification Concept for Sustainable Houses in Urban Informal Settlements in Indonesia*, 8(2), 369–382.
- Perkim. (2025). *Kota Magelang*. <https://perkim.id/profil-pkp/profil-kabupaten-kota/kota-magelang/>
- Pertiwi, L. (2025). *Ketika Kota Kehabisan Ruang, Statistik Bicara Untuk Magelang*. <https://pilarstatistik.magelangkota.go.id/artikel/ketika-kota-kehabisan-ruang-statistik-bicara-untuk-magelang>
- Sari, T. P., Septian, E., & Suhindarno, H. (2025). Stakeholders Mapping Analysis The Implementation of Inclusive Education: in Power and Interest Perspective. *Jurnal Noken Ilmu Ilmu Sosial*, 11(1), 19–34. <https://doi.org/https://doi.org/10.33506/jn.v11i1.3971>
- Sugiasih. (2025). Pengaruh Penerapan Program Konsolidasi Tanah terhadap Perkembangan Kawasan Permukiman Peri-Urban di Kalurahan Sinduadi, Kapanewon Mlati, Kabupaten Sleman. *Widya Bhumi*, 5(1), 87–104. <https://doi.org/10.31292/wb.v5i1.239>
- Sukmarini, H., Savitri, R., & Sutaryo. (2023). Kajian Identifikasi Potensi RTH dan Arahana Pengembangan Kawasan Sumur Resapan di Kecamatan Pasar Rebo. *SIKAMA: Sinergi Akademisi dan Masyarakat*, 1(1), 42–63. <https://doi.org/10.61488/sikama.v1i1.4>



- Surya, B., Ahmad, D. N. A., Sakti, H. H., & Sahban, H. (2020). Land Use Change, Spatial Interaction, and Sustainable Development in The Metropolitan Urban Areas, South Sulawesi Province, Indonesia. *Land*, 9(3), 1-43. <https://doi.org/10.3390/land9030095>
- Warman, Komariyah, L., & Kaltsum, K. F. U. (2023). Konsep Umum Evaluasi Kebijakan. *Jurnal Ilmu Manajemen Dan Pendidikan*, 3, 25–32. <https://doi.org/10.30872/jimpian.v3iSE.2912>
- Warsono, C. I., & Wijaya, J. H. (2025). Kepadatan Pemukiman dan Minimnya Ruang Terbuka Hijau di Kelurahan Ngupasan, Yogyakarta. *JCOMENT (Journal of Community Empowerment)*, 6(3), 220–232. <https://doi.org/10.55314/jcoment.v6i3.1050>
- Zhang, Y., Kang, S., & Koo, J.-H. (2021). Perception Difference and Conflicts of Stakeholders in the Urban Regeneration Project: A Case Study of Nanluoguxiang. *Sustainability*, 13(5), 1-15. <https://doi.org/https://doi.org/10.3390/su13052904>