

**PENATAAN KAWASAN KOLONIAL:
PROBLEMATIKA PENGUASAAN TANAH KAMPUNG HERITAGE
KAYUTANGAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Terapan di Bidang Pertanian
Pada Program Studi Diploma IV Pertanian



Disusun oleh:

Aulya Fiqih Amin Wijaya
NIT. 21303819

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2025**

ABSTRACT

Kampung Heritage Kayutangan in Malang City is a historic area that developed as a colonial district and now serves as a heritage tourism destination, yet it faces issues related to land tenure and spatial planning. Although the Basic Agrarian Law of 1960 regulates the unification of land laws, in reality, many old land rights in Kayutangan remain unconverted.

This study aims to uncover the historical formation of the area, analyze land tenure issues, evaluate spatial planning efforts, and explain the correlation between land tenure problems and spatial planning. The research employs a qualitative descriptive method with a case study approach, using data collection techniques such as interviews, field observations, and document analysis.

The findings reveal that many residents still hold land based on customary rights documented in Verponding Indonesia and former Western rights such as eigendom, and several ex-Dutch assets (P3MB) remain unresolved. Spatial planning aligned with Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) requires initial steps in resolving land tenure issues through formal land registration, which serves as a legal foundation for development, cultural heritage preservation, and legal certainty for the community.

Keywords: Land Tenure, Spatial Planning, Customary Rights, Western Rights, Heritage

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
INTISARI.....	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Kajian Literatur.....	12
B. Kajian Teori.....	17
1. Penguasaan Tanah.....	17
2. Penataan Kawasan.....	32
C. Kerangka Pemikiran.....	36
BAB III METODE PENELITIAN.....	39
A. Format Penelitian.....	39
B. Lokasi Penelitian.....	40
C. Waktu Penelitian.....	42
D. Jenis Data dan Sumber Data.....	43
E. Subjek Penelitian.....	44
F. Teknik Pengumpulan Data.....	46
G. Teknik Analisis Data.....	51
BAB IV KAMPUNG HERITAGE KAYUTANGAN.....	54
A. Kondisi Fisik Kawasan Kampung Heritage Kayutangan.....	54
B. Demografi Masyarakat Kampung Heritage Kayutangan.....	57

1. Kependudukan	57
2. Mata Pencaharian.....	58
3. Sosial Budaya	60
BAB V SEJARAH KAMPUNG HERITAGE KAYUTANGAN	62
A. Kampung Heritage Kayutangan Tempo Dulu	62
1. Asal Muasal Kayutangan	62
2. <i>Bouwplan</i> Perencanaan Awal Lahirnya Pembangunan Wilayah Kampung Heritage Kayutangan.....	64
3. Kayutangan Awal Masa Pembentukan Wilayah	67
4. Kayutangan Masa Pendudukan Jepang.....	71
5. Kayutangan Masa Kemerdekaan	75
B. Kampung Heritage Kayutangan Tempo Kini	78
1. Transformasi Kayutangan Menjadi Wisata Budaya Kampung Heritage Kayutangan	78
2. Keadaan <i>Existing</i> Kayutangan Masa Sekarang	83
BAB VI PENGUASAAN TANAH KAMPUNG HERITAGE KAYUTANGAN.87	
A. Riwayat Penguasaan Tanah	87
1. Sejarah Penguasaan Tanah.....	87
2. Sejarah Penggunaan Bangunan.....	88
B. Pendaftaran Tanah Hak-Hak Lama.....	91
BAB VII PENATAAN KAWASAN KAMPUNG HERITAGE KAYUTANGAN	
.....	121
A. Perbandingan <i>Existing</i> dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kampung Heritage Kayutangan	121
B. Penataan Kawasan Cagar Budaya di Kampung Heritage Kayutangan	
.....	125
C. Kelayakan Infrastruktur dan Fasilitas Umum Kampung Heritage Kayutangan.....	130
D. Keterkaitan Problem Penguasaan Tanah dengan Penataan Kawasan Kampung Heritage Kayutangan	133
BAB VIII PENUTUP.....	138
A. Kesimpulan.....	138
B. Saran.....	139
DAFTAR PUSTAKA	141
LAMPIRAN.....	153

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejarah kebangsaan Indonesia yang mengalami masa kolonialisme Belanda, menemui titik perubahan ketika jatuhnya bangsa Belanda setelah disahkannya perjanjian Konferensi Meja Bundar (KMB) Tahun 1949. Melalui perjanjian KMB yang menjadi bukti bahwa Belanda mengakui kedaulatan Indonesia secara sah dan mengakhiri kolonialisme yang terjadi di Indonesia (Muliawan, 2014). Namun, terlepas dari pengaruh kolonialisme pada masa itu bukan hal yang mudah. Kenyataannya, perusahaan-perusahaan Belanda masih berjalan menguasai sektor-sektor ekonomi di Indonesia. Keadaan bangsa tidak memungkinkan untuk melawan hadirnya perusahaan asing, mentolerir penguasaan perusahaan oleh bangsa Belanda berlangsung sepanjang tahun 1950. Sentimen pribumi meningkat yang berujung pada bulan Desember 1957, warga Indonesia yang menjadi pekerja buruh perusahaan merasa haknya tidak dipenuhi dan melakukan aksi pemogokan besar-besaran (Hassan dkk., 2016). Aksi ini membawa pengaruh terhadap orang-orang Belanda yang masih berdomisili di Indonesia untuk segera meninggalkan penguasaan rumah dan bangunannya.

Orang-orang Belanda sebagai subjek pemilik benda tetap (berupa bangunan dan tanah) yang harus meninggalkan Indonesia menimbulkan penguasaan yang tidak teratur terhadap benda-benda yang ditinggalkannya. Ada yang dikuasai dengan mengadakan perjanjian jual-beli sebelumnya, ada yang dikuasai dengan menunjuk kuasa dari pemiliknya, bahkan ada yang ditinggalkan begitu saja (ditinggalkan secara informal). Terhadap rumah dan tanah yang ditinggalkan oleh Belanda menyebabkan terjadinya okupasi yang dilakukan oleh lembaga/instansi maupun oleh individu secara perorangan (Muliawan, 2014). Peristiwa ini dimanfaatkan menjadi celah pemerintah untuk melakukan kampanye nasionalisasi aset-aset milik bangsa asing, bahkan didukung dengan dilahirkannya Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang

Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda di Indonesia (Muchsin & Koeswahyono, 2019).

Perginya kaum Belanda secara tergesa-gesa meninggalkan warisan permasalahan khususnya pertanahan yang kompleks dan tidak kunjung selesai. Jauh sebelum itu, bangsa Belanda telah memberlakukan peraturan tentang tanah di masa kolonialismenya yang sampai saat ini terus mengalami dinamika (Kanumoyoso dkk., 2023). Pemerintah kolonial Belanda membuat sistem hukum agraria untuk mengatur kepemilikan dan penguasaan tanah di Hindia Belanda yang cukup kompleks. Sebagai upaya untuk mengontrol kepentingan atas tanah, pemerintah Belanda membuat aturan sistem hak tanah yang harus ditaati di Indonesia (Putranto & Turisno, 2021).

Pelbagai sistem hak tanah barat yang berlaku diantaranya adalah hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal* dan hak *gebruik*. Hak-hak tersebut dirangkum dalam aturan hukum perdata Belanda (*Burgerlijke wet boek/BW/Kitab Undang-undang Hukum Perdata/Sipil*) (Eradany, 2022). Menurut Harsono (1997) menjelaskan pengertian hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*, dan hak *gebruik* berdasarkan BW. Hak *eigendom* menurut pasal 570 BW merupakan hak yang memiliki status yang paling tinggi dengan kepemilikan penuh atas tanah.

Hak *eigendom* merupakan hak yang dipegang individu untuk penguasaan tanah yang tertinggi. Hak *eigendom* memberikan keleluasaan untuk menggunakan dan menikmati suatu benda, serta memiliki kekuasaan yang penuh untuk berbuat bebas terhadap benda tersebut. Hal ini dilakukan berdasarkan undang-undang dan peraturan yang terkait dengan tidak merugikan kepentingan pihak lain.

Hak *erfpacht*, sebagaimana diatur dalam Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah hak kebendaan yang memberikan pemegangnya wewenang untuk sepenuhnya memanfaatkan manfaat dari barang tidak bergerak milik orang lain. Sebagai imbalan, pemegang hak berkewajiban membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah, yang dapat berupa uang, hasil, atau pendapatan, sebagai bentuk pengakuan atas kepemilikan tanah tersebut.

Hak *erfpacht* memberikan pemegangnya wewenang yang luas untuk memanfaatkan tanah milik pihak lain, termasuk kewenangan yang serupa dengan hak *eigendom* atas tanah.

Hak *opstal* merupakan hak yang dikenal sebagai *recht van opstal*, yaitu suatu hak kebendaan yang memberi seseorang wewenang untuk memiliki rumah, bangunan, atau tanaman yang berada di atas tanah milik orang lain. Dengan kata lain, hak ini memungkinkan pemegangnya untuk mendirikan atau memiliki struktur dan tanaman di atas tanah yang bukan miliknya.

Berdasarkan Pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *recht van gebruik* adalah suatu hak kebendaan yang memberi seseorang kesempatan untuk menggunakan dan mengambil hasil dari barang milik orang lain seakan-akan barang tersebut miliknya sendiri. Namun, pemegang hak ini memiliki kewajiban untuk menjaga dan merawat barang tersebut dengan sebaik-baiknya. Diterapkannya peraturan hukum agraria Barat pada masa kolonial menyebabkan dampak hadirnya dwiaturan bagi bangsa Indonesia yang harus tunduk terhadap dua aturan tentang tanah yaitu:

1. Hukum adat Indonesia yang mengatur tentang tanah adat; dan
2. *Burgerlijke Wetboek/BW*/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang tanah-tanah untuk warga Eropa.

Sepeninggalan bangsa Belanda dari Indonesia berdampak pada dicabutnya peraturan dan keputusan agraria kolonial, babak baru pertanahan di Indonesia muncul setelah terjadi perombakan hukum agraria yaitu diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan awal perubahan hukum agraria kolonial dan mulai dilakukannya pembangunan hukum agraria nasional (Yusri, 2020). Dibentuknya UUPA bertujuan untuk menegakkan kepastian hukum serta mengubah tatanan tanah dari struktur warisan feodal dan kolonialisme menjadi susunan tanah yang berlandaskan keadilan dan kesejahteraan rakyat pribumi. Maka dengan itu, diharapkan terciptanya unifikasi (kesatuan) hukum agraria dalam pengaturan tanah di Indonesia dengan memperhatikan kepribadian, karakteristik, dan kebutuhan bangsa Indonesia

(Pamungkas, 2021). Dalam rangka menciptakan unifikasi hukum, UUPA sebagai hukum agraria yang baru masih merujuk kepada hukum adat. Dalam hubungan ini UUPA dalam konsiderannya menyatakan bahwa hukum adat telah dianut oleh sebagian besar warga Indonesia sebagai dasar hukum tanah yang memiliki kedudukan istimewa.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menggantikan sistem hukum agraria kolonial dan menetapkan sistem hukum pertanahan yang baru berlandaskan prinsip kesatuan dalam hukum agraria nasional. Tujuan yang dicapai yaitu untuk mengakhiri sisa hak-hak Barat atas tanah di Indonesia dan memperluas kebermanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bagi warga Indonesia (Safitri dkk., 2023). Setelah diundangkannya UUPA semua jenis hak tanah Barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal* dan hak *gebruik* tidak dihapus melainkan dikonversi atau diubah menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Penyelenggaraan ketentuan konversi hak Barat diatur dalam aturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan UUPA antara lain mengenai aturan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak Barat (Suartini dkk., 2020). Sementara untuk aset-aset kepemilikan Belanda dilakukan nasionalisasi sesuai dengan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda di Indonesia (Triwulandari & Budiana, 2018).

Menurut Parlindungan dan Perangin dalam (Santoso, 2015) konversi adalah penyesuaian hak atas tanah yang berlaku sebelum diundangkannya UUPA agar sesuai dalam dengan hak atas tanah dalam hukum agraria nasional. Konversi dimaksudkan sebagai perubahan hak atas tanah diberlakukannya UUPA. Dalam pengaturan konversi, hak *Erfpacht* dikonversi menjadi hak guna usaha, hak *opstal* menjadi hak guna bangunan, hak *gebruik* menjadi hak pakai dengan berbagai syarat dan ketentuan yang mengaturnya. Sedangkan hak *eigendom* sesuai ketentuan konversi dapat menjadi hak milik disertai syarat yang melekat dengan bukti surat kewarganegaraan dan dalam jangka waktu pembuktian selama enam bulan, bahwa pemilik harus berkewarganegaraan

Indonesia tercatat pada tanggal 24 September 1960 atau sejak diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria. Masa pembuktian selambat-lambatnya sampai tanggal 24 Maret 1961 dan jika melebihi batas waktu tidak dibuktikan atau pun tidak memenuhi syarat maka hak tersebut akan dikonversi menjadi hak guna bangunan dengan pemberian jangka waktu selama 20 tahun (Mujiburohman, 2021). Dalam ketentuan konversi, status tanah hak *eigendom* terhitung sejak diundangkannya UUPA diberi waktu selama 20 tahun bagi pemilik untuk mengurus konversi sesuai hukum agraria nasional. Apabila tanah dengan hak *eigendom* tidak dikonversi sampai batas tanggal 24 September 1980, tanah tersebut akan kembali dikuasai oleh negara. Namun bagi penduduk yang masih memenuhi syarat dan menduduki tanah negara bekas hak *eigendom* diberikan prioritas untuk mengajukan hak atas tanah tersebut (Ahlanissa & Aidi, 2023).

Pada kenyataannya sampai saat ini masih terdapat masyarakat yang tanahnya tidak dikonversi, baik hak Barat maupun hak adat. Banyak warga Indonesia yang hanya memiliki bukti surat yang berasal dari tanah hukum adat seperti *petok*, *letter C*, *pipil*, dan lain lain maupun dari tanah bekas hak Barat seperti *Verponding* (Hanggara, 2013). Pada kasus tidak dikonversinya surat *verponding*, masyarakat umumnya masih menganggap bahwa surat *verponding* merupakan bukti legal kepemilikan tanahnya, sehingga masyarakat berspekulasi bahwa dengan surat berupa *verponding* maka sudah cukup sah dan aman di mata hukum. Hal ini menunjukkan bahwa optimalisasi kegiatan pendaftaran tanah harus ditingkatkan termasuk dilakukannya konversi atau pendaftaran tanah-tanah bekas hak Barat seperti *verponding*. Apabila tanah-tanah tersebut tidak dilakukan konversi sesuai pendaftaran tanah yang berlaku sekarang, maka pada tanah-tanah tersebut rentan menimbulkan sengketa antar warga negara, maupun warga negara dengan negara (Sulianto & Tanuwijaya, 2020). Hal ini karena tanah memiliki peran yang sangat penting sebagai objek hukum yang diatur secara khusus guna memastikan penggunaannya sesuai peraturan, serta menjamin keadilan dan keteraturan dalam aspek pengelolaan maupun kepemilikannya. Begitu pentingnya kegunaan tanah untuk kepentingan umum bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian

hukum atas tanah tersebut. Segala hal yang menyangkut tentang tanah dianggap krusial dan perlu payung hukum atas segala kepentingannya.

Tanah-tanah bekas hak Barat tersebar di berbagai wilayah Indonesia yang salah satunya dapat ditemui di Kota Malang khususnya Kampung Heritage Kayutangan. Secara administratif, Kampung Heritage Kayutangan berada di Jalan Jenderal Basuki Rahmat Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kota Malang. Sedangkan secara geografis Kampung Heritage Kayutangan memiliki letak sebagai pusat Kota Malang untuk jalur perdagangan dan jasa, bahkan dulunya juga menjadi jalur penghubung utama antara Surabaya dan Malang. Kampung Heritage Kayutangan merupakan kawasan yang oleh pemerintah kolonial dikhususkan sebagai pusat pertokoan modern di Kota Malang sejak awal abad ke-20. Pemerintah Belanda merancang beberapa bangunan penting yang direncanakan sebagai kawasan terbangun. (Antariksa, 2013). Berbagai peninggalan sejarah masih dapat ditemukan di Kampung Heritage Kayutangan, seperti bangunan pertokoan, rumah-rumah bergaya kolonial, Makam Eyang Honggo Kusumo, saluran air dan irigasi peninggalan Belanda, serta sejumlah titik bersejarah lainnya yang menarik. Menurut Ridhoi dkk., (2021), Kayutangan merupakan kampung yang didominasi oleh bangunan-bangunan kolonial yang menjadikan wilayah ini terkenal dengan nama Kampung Heritage Kayutangan. Kampung ini semakin terkenal sejak adanya kebijakan dari pemerintah daerah Kota Malang yang menjadikan Kampung Heritage Kayutangan menjadi kawasan cagar budaya sekaligus kawasan pariwisata yang ditetapkan melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tentang Cagar Budaya Kota Malang.

Pada dasarnya, Kampung Heritage Kayutangan memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah yang bermacam-macam, terdapat hak milik, hak guna bangunan, tanah negara, dan tanah hak-hak lama. Adanya perbedaan jenis hak atas tanah ini diakibatkan oleh belum tuntasnya kegiatan pendaftaran tanah sesuai amanat UUPA (Suartini dkk., 2020). Masih ditemukannya tanah *eigendom verponding* di Kampung Heritage Kayutangan ini menandakan belum tuntasnya konversi yang seharusnya dilakukan pada masa terbentuknya UUPA.

Belum dilakukannya konversi hak yang berupa hak adat maupun hak Barat pada Kampung Heritage Kayutangan dapat menimbulkan sengketa antarwarga negara, maupun warga negara dan negara. Salah satu bukti nyata yang terjadi di Kampung Heritage Kayutangan yaitu masih tersisanya objek P3MB yang tidak kunjung selesai penyelesaian pendaftaran tanahnya hingga saat ini.

Dibalik tersohnya daerah wisata ini, Kampung Heritage Kayutangan merupakan daerah padat yang berdiri bangunan-bangunan, tidak hanya diperuntukkan sebagai rumah tinggal namun juga berfungsi sebagai tempat usaha seperti kafe, warung, dan toko (Khakim dkk., 2019). Apabila dikaji melalui sudut pandang penataan ruang, Kampung Heritage Kayutangan memiliki persebaran bidang-bidang tanah dalam satu kompleks besar yang terlalu padat dan sempit, hal ini berpotensi memunculkan terbentuknya lingkungan kumuh atau masalah keruangan lainnya (Kirana dkk., 2022). Namun, kepadatan dan keterbatasan ruang menyebabkan tantangan tersendiri dalam upaya pelestarian dan penataan kawasan ini. Selain itu, dengan tingginya intensitas pengunjung, diperlukan pengelolaan yang baik agar kawasan ini dapat berkembang tanpa melunturkan identitas sejarahnya.

Seiring dengan meluasnya kepadatan penduduk serta perkembangan wilayah di Kota Malang yang semakin pesat, maka diperlukan pelestarian lingkungan dan konservasi cagar budaya yang ada di Kampung Heritage Kayutangan. Konservasi dan penataan wilayah bersejarah diperlukan untuk mewujudkan kawasan yang tertib pertanahan dan sesuai arahan fungsi kawasan (Faghrezi & Satiawan, 2022). Penataan untuk kawasan cagar budaya merupakan pendekatan untuk merencanakan wilayah kota dan penataan ruang yang memiliki fungsi untuk melindungi, mempertahankan, memanfaatkan, serta memelihara kawasan untuk pembangunan wilayah. Kampung Heritage Kayutangan menjadi kawasan padat yang sedari dulu menjadi pusat kompleksitas fungsi kegiatan sosial, ekonomi, bahkan budaya. Pelestarian Kampung Heritage Kayutangan baik dilakukan sesuai dengan kebijakan yang termaktub pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya bahwa objek-objek yang termasuk dalam bagian cagar budaya dapat

dimanfaatkan untuk peningkatan kualitas kawasan (Rahadi & Wijaya, 2023). Pemanfaatan segi pariwisata sebagai pengembangan dan penataan cagar budaya di Kampung Heritage Kayutangan dilakukan dengan motivasi memberikan dampak positif bagi kawasan dan juga masyarakat sekitar.

Penataan kawasan Kampung Heritage Kayutangan sebagai objek wisata sekaligus cagar budaya di Kota Malang harus berlandaskan peraturan tata ruang yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang Tahun 2022-2042. Seiring perkembangan kota dan tingginya aktivitas pariwisata, Kampung Heritage Kayutangan mengalami berbagai transformasi, termasuk munculnya bangunan baru seperti rumah tinggal, toko, kafe, dan ruko. Penambahan rumah dan pertokoan turut meningkatkan kepadatan ruang di kawasan tersebut, yang pada akhirnya memicu berbagai dampak permasalahan lingkungan, misalnya adalah kemacetan yang disebabkan oleh ketersediaan lahan parkir yang tidak memadai bagi wisatawan yang datang di Kampung Heritage Kayutangan sehingga harus menggunakan badan jalan sebagai penggantinya (Nursasi dkk., 2022).

Pertumbuhan Kampung Heritage Kayutangan yang masif sebagai kawasan cagar budaya yang didorong untuk peningkatan fungsi wisata dan fungsi perdagangan jasa, mengharuskan Kampung Heritage Kayutangan memiliki keteraturan dalam beberapa aspek, seperti tertib pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan tertib pemanfaatan ruang dengan memperhatikan kelestarian cagar budaya. Penguasaan tanah dan penataan ruang merupakan dua aspek yang peneliti kaji untuk menginterpretasi dan menganalisis problematika penguasaan tanah untuk mendukung penataan kawasan di Kampung Heritage Kayutangan. Kajian mengenai penguasaan tanah bertujuan untuk memahami penguasaan tanah di Kampung Heritage Kayutangan sehingga tidak timbul permasalahan pertanahan. Kajian mengenai penataan kawasan di Kampung Heritage Kayutangan bertujuan untuk mengembangkan dan menata kawasan cagar budaya untuk pariwisata dengan mengacu pada RTRW Kota Malang tahun

2022-2042 dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Penguasaan tanah merupakan hal fundamental sebelum melakukan penataan kawasan, sehingga harus ada kejelasan penguasaan tanah untuk menggambarkan legalitas hak untuk melakukan penataan kawasan seperti pembangunan maupun penambahan fasilitas umum.

Berangkat melalui uraian di atas, maka penelitian ini dirumuskan sebagai bahan penulisan skripsi yang mengangkat judul “Penataan Kawasan Kolonial: Problematika Penguasaan Tanah Kampung Heritage Kayutangan.”

B. Rumusan Masalah

Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960 telah berusaha menghadirkan unifikasi dan penyederhanaan sistem agraria nasional melalui proses konversi atau pemberian hak bagi masyarakat Indonesia. Namun, kenyataannya masih ditemukan banyak tanah di Indonesia yang tidak diikutsertakan dalam program konversi atau nasionalisasi walaupun sudah diberikan jangka waktu yang panjang yaitu selama 20 tahun. Akibatnya ditemukan jenis status hak atas tanah yang berbeda-beda pada kawasan tersebut, seperti tanah hak milik, hak guna bangunan, tanah negara, dan tanah hak-hak lama. Tanah-tanah yang masih beralaskan bukti hak-hak lama memiliki kerentanan terhadap sengketa dan konflik tanah baik antarwarga negara atau antara warga negara dan negara. Kawasan Kampung Heritage Kayutangan, Kota Malang merupakan bukti penguasaan tanah yang tidak diikuti konversi sesuai dengan perintah UUPA.

Kampung Heritage Kayutangan tumbuh sebagai kawasan cagar budaya yang dikembangkan untuk fungsi pariwisata. Dalam konteks tata ruang, kawasan Kampung Heritage Kayutangan telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang Tahun 2022-2042. Namun, sejak ditetapkan sebagai kawasan wisata di tahun 2018 intensitas kunjungan wisatawan semakin meningkat, hal ini mengakibatkan perubahan kondisi Kampung Heritage Kayutangan seperti banyak berdirinya rumah, toko, kafe dan ruko. Pertambahan

densitas ruang akibat pembangunan rumah dan pertokoan menciptakan tantangan baru, seperti kemacetan yang disebabkan oleh ketersediaan lahan parkir yang tidak memadai bagi wisatawan sehingga harus menggunakan badan jalan sebagai penggantinya. Penataan kawasan dilakukan sebagai upaya mempertahankan identitas dan meningkatkan kualitas wisata Kampung Heritage Kayutangan, namun upaya ini harus didahului dengan kejelasan penguasaan tanah yang berperan sebagai syarat diselenggarakannya penataan kawasan seperti pembangunan maupun penambahan fasilitas.

Berangkat dari kondisi tersebut, maka diperlukan kajian yang lebih mendalam terkait sejarah yang harus dikulik mengenai tanah dan terbentuknya Kampung Heritage Kayutangan, perlunya mengetahui problem penguasaan tanah yang tersebar agar dapat digunakan sebagai pengaturan pendaftaran tanah di Kota Malang. Selain itu, juga untuk menelaah penataan kawasan guna mempertahankan ciri cagar budaya dan mengembangkan potensi Kampung Heritage Kayutangan sebagai destinasi wisata. Untuk memperjelas rumusan masalah dalam penelitian ini, maka penulis mengajukan beberapa pertanyaan utama sebagai berikut:

1. Bagaimana sejarah terbentuknya Kampung Heritage Kayutangan?
2. Bagaimana problematika penguasaan tanah di Kampung Heritage Kayutangan?
3. Bagaimana penataan kawasan sebagai upaya dalam pengembangan wisata Kampung Heritage Kayutangan?
4. Bagaimana keterkaitan antara problem penguasaan tanah dan penataan kawasan Kampung Heritage Kayutangan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk:

1. Menjelaskan sejarah terbentuknya Kampung Heritage Kayutangan;
2. Menganalisis problematika penguasaan tanah sebagai upaya peningkatan legalisasi tanah di Kampung Heritage Kayutangan;

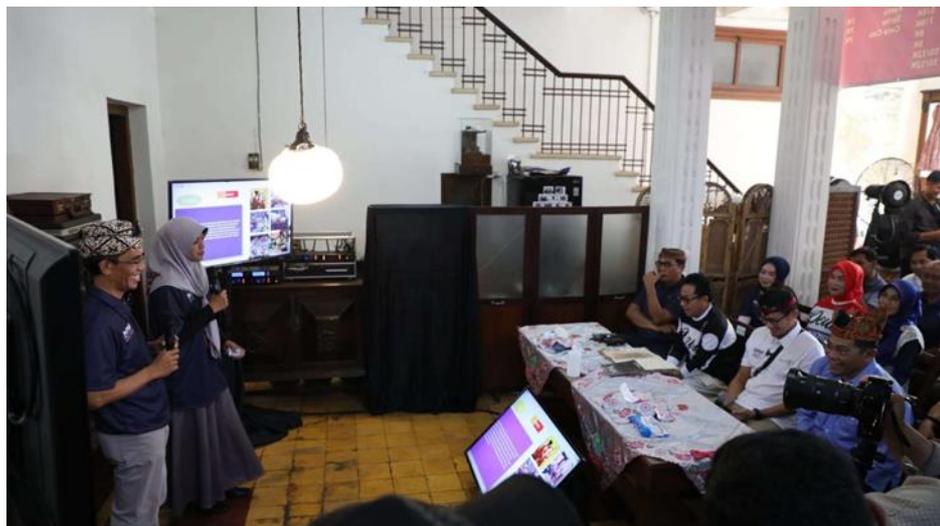
3. Menganalisis penataan kawasan sebagai upaya dalam pengembangan wisata Kampung Heritage Kayutangan;
4. Menganalisis keterkaitan antara problem penguasaan tanah dan penataan kawasan Kampung Heritage Kayutangan.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dalam segi akademis, sosial, maupun praktis sebagai berikut:

1. Kegunaan akademis, yaitu menambah wawasan dan memberikan informasi tentang sejarah, penguasaan tanah, dan penataan di Kampung Heritage Kayutangan.
2. Kegunaan sosial, yaitu memberikan interpretasi penguasaan tanah bekas hak Barat dan hak adat serta penataan kawasan Kampung Heritage Kayutangan.
3. Kegunaan praktis, yaitu menjadi arahan bagi masyarakat, pemerintah daerah, dan Kantor Pertanahan Kota Malang dalam mengeskalasi pendaftaran tanah bekas hak Barat dan hak adat di Kampung Heritage Kayutangan.

”Kebanyakan warga kampung sini adalah kerabat dekat, biasanya semua ya saling kenal, apalagi setelah adanya kampung wisata ini jadi ada struktur sosial yang dikoordinir oleh POKDARWIS”.(A, masyarakat Kampung Heritage Kayutangan, wawancara pada tanggal 18 Maret 2025).

Kekerabatan masyarakat Kampung Heritage Kayutangan didukung dengan adanya pernikahan dengan warga sesama kampung, sehingga cakupan keluarga semakin meluas. Adanya penetapan obyek wisata menjadikan masyarakat Kampung Heritage Kayutangan lebih sadar terhadap pentingnya interaksi sosial. Masyarakat memandang bahwa diperlukannya sistem interaksi yang kuat untuk dapat menarik wisatawan (lihat Gambar 4.4).



Gambar 4. 4. *Open Discussion* Masyarakat dengan Walikota Malang
Sumber: Radio Republik Indonesia, 2023

Kampung Heritage Kayutangan di Kota Malang mencerminkan dinamika sosial budaya akibat transformasi menjadi destinasi wisata tematik berbasis budaya. Hal ini telah membentuk wajah baru masyarakat setempat, dari sekadar masyarakat kampung biasa menjadi terbentuk komunitas sadar wisata yang tergabung dalam POKDARWIS. Masyarakat mengalami perubahan peran sosial, keterlibatan dalam pelestarian budaya, hingga peningkatan partisipasi kolektif. Kampung ini menjadi cermin bagaimana pembangunan wisata dapat menjadi alat pemberdayaan, sekaligus menjaga harmoni sosial budaya masyarakat lokal.

BAB V SEJARAH KAMPUNG HERITAGE KAYUTANGAN

A. Kampung Heritage Kayutangan Tempo Dulu

1. Asal Muasal Kayutangan

Sebelum dikuasai oleh bangsa Belanda, kekuasaan Malang era 1767 dipegang oleh seorang adipati yang bernama Malojo Kusumo, taktik kolonialisme yang digunakan Belanda berhasil menumbangkan kepemimpinan adipati. Sebagai langkah untuk memperkuat kedudukannya, pasukan Belanda merancang strategi dengan membangun benteng pertahanan yang berada di tepi Sungai Brantas (saat ini merupakan Rumah Sakit Saiful Anwar). Tindak lanjut pertahanan dilakukan kompeni Belanda dengan mendirikan rumah tinggal bagi kaum-kaum Belanda di area sekitar benteng. Rumah-rumah ini dikenal dengan sebutan "Loge" dalam bahasa Belanda, oleh lidah pribumi diganti dengan sebutan "Loji". Berasal dari kata tersebut lahirlah nama "Kelojian" yang mengacu pada kawasan loji-loji tersebut berdiri. Lambat laun, melalui perkembangan bahasa dan pelafalan yang khas dalam masyarakat Jawa, kata "Kelojian" mengalami penyederhanaan menjadi "Klojen" (Kemalawati, 2019).

Zaman pendudukan Belanda masyarakat mengenal kawasan Klojen terbagi menjadi empat wilayah, yaitu Klojen Ledok, Klojen Lor, Klojen Kidul, dan Belakang Loji. Menurut Choirunnisak & Afiyanto (2022), setelah kemunculan penguasaan Jepang, terjadi perombakan terhadap pemerintahan dengan pemberlakuan pembagian wilayah menjadi lima lingkungan atau lima *Wijkmeester* (Lingkungan I, Lingkungan II, Lingkungan III, Lingkungan IV, dan Lingkungan V). Kemudian barulah terjadi penambahan menjadi lima lingkungan sekaligus pemberlakuan pemecahan wilayah lingkungan menjadi beberapa kelurahan yang terbagi seperti berikut:

- Lingkungan I:
Kelurahan Kotalama, Mergosono, dan Jodipan.

- Lingkungan II:
Kelurahan Kiduldalem, Sukoharjo, dan Ciptomulyo.
- Lingkungan III:
Kelurahan Kauman, Kasin, dan Sukun.
- Lingkungan IV:
Kelurahan Klojen, *Oro-oro Dowo*, Samaan, dan Rampal.
- Lingkungan V:
Kelurahan Bareng, Tanjungrejo, Gading Sari, Pisang Candi, Penanggungan, Summersari, Ketawanggede, dan Dinoyo.



Gambar 5. 1. Jalan Tjelaket Kawasan Kayutangan Tempo Dulu
Sumber: Arsip Dinas Perpustakaan Umum dan Arsip Daerah Kota Malang, 2025

Kawasan Kayutangan termasuk dalam wilayah yang dulunya merupakan kawasan Lingkungan III kemudian saat ini secara administratif termasuk dalam Kelurahan Kauman. Sebuah nama unik yang dimiliki kawasan ini lahir dari beberapa versi yang tumbuh dalam masyarakat.

“Asal nama Kayutangan ini banyak perspektifnya, belum bisa dipastikan cerita yang benar yang mana, tapi ada beberapa yang terkenal di masyarakat. Dulu di sini katanya ada pohon besar yang

bentuknya seperti tangan, namun ada yang bilang tidak logis. Ada juga yang bilang kalau dulu terdapat papan penunjuk arah seperti lampu lalu lintas yang berbentuk tangan”. (R, sesepuh Kampung Heritage Kayutangan, wawancara pada tanggal 18 Maret 2025).

Asal-usul nama Kayutangan berdasarkan penuturan sesepuh Kayutangan yang menyebutkan bahwa versi pertama didapatkan dari cerita tumbuhnya pohon besar yang berada di ujung jalan menuju arah Alun-alun Kota Malang yang bentuknya diumpamakan seperti tangan. Namun ada pula yang menyebutkan bahwa bukan pohon besar yang melandasi nama Kayutangan, melainkan berdirinya pepohonan di sepanjang jalan yang tangkai-tangkainya berjajar menyerupai tubuh manusia yang berbaris, diumpamakan tangan yang menjulur ke arah jalan.

Versi lain yang berkembang dalam masyarakat yang konon katanya di kawasan ini terdapat papan petunjuk lalu lintas terbuat dari kayu yang bentuknya mirip tangan manusia dipasang di sebuah persimpangan jalan. Tangan tersebut menunjuk ke tiga arah utama: ke barat menuju Batu, ke selatan menuju Blitar, dan ke utara menuju Surabaya. Bentuk petunjuk yang tidak biasa itu kemudian menjadi penanda kawasan yang berada di jalur jalan berkelok yang membentang dari pertigaan *Oro-oro Dowo* hingga ke alun-alun kota. Karena keberadaan petunjuk kayu berbentuk tangan inilah, masyarakat meyakini nama Kayutangan berasal dari gabungan dari kata “kayu” dan “tangan”. Cerita-cerita tersebut merupakan beberapa yang diyakini oleh masyarakat sebagai asal muasal nama “Kayutangan”.

2. *Bouwplan* Perencanaan Awal Lahirnya Pembangunan Wilayah Kampung Heritage Kayutangan

Seperti halnya banyak daerah lain di Indonesia, Kampung Heritage Kayutangan sebagai bagian dari Kota Malang mengalami perkembangan pesat setelah masuknya pemerintahan kolonial Belanda. Salah satu strategi utama yang digunakan pemerintah Belanda dalam menata dan mengembangkan wilayah kota ini dikenal dengan istilah "*bouwplan*", yakni rencana pembangunan wilayah secara terstruktur dan bertahap (Ridhoi dkk.,

2021). Tujuan utama dari penyusunan *bouwplan* ini adalah untuk menciptakan keseimbangan tata ruang kota melalui pembagian wilayah berdasarkan fungsi pelayanan: pusat kota yang melayani seluruh wilayah dan fungsi strategis, sub-pusat kota yang melayani kawasan yang lebih kecil, hingga pusat lingkungan yang melayani kebutuhan. Pengembangan Kota Malang dilakukan melalui delapan tahap *bouwplan*, menurut (Rondonuwu & Wahjutami, 2024) masing-masing tahapan memiliki fokus dan karakteristik tersendiri, sebagai berikut:

a. Tahap Pertama (*Bouwplan I*)

Pada tahap awal ini, fokus pembangunan diarahkan pada penyediaan kawasan perumahan bagi warga Eropa, terutama di daerah Celaket dan Rampal. Area ini dirancang dengan memperhatikan tata ruang kolonial, seperti jalan-jalan lebar, rumah bergaya arsitektur Eropa, dan pemisahan sosial berdasarkan ras dan kelas.

b. Tahap Kedua (*Bouwplan II*)

Tahap ini menandai perluasan pembangunan ke pusat pemerintahan Kota Malang dan pembangunan di sekitar area alun-alun. Pemerintah Belanda mulai membangun infrastruktur administratif dan fasilitas umum yang menunjang kegiatan pemerintahan, termasuk kantor-kantor resmi dan jalur jalan utama sebagai pusat kendali kota memakai nama-nama Gubernur Jenderal.

c. Tahap Ketiga (*Bouwplan III*)

Pada tahap ini, wilayah Sukun ditetapkan sebagai lokasi pembangunan kompleks pemakaman untuk orang-orang Eropa. Ini mencerminkan bagaimana perencanaan tata kota juga memperhatikan kebutuhan sosial dan budaya kolonial, termasuk tempat peristirahatan terakhir bagi warga Belanda.

d. Tahap Keempat (*Bouwplan IV*)

Pengembangan diarahkan pada penyediaan perumahan untuk penduduk asli Malang di sekitar Celaket-Lowokwaru. Kawasan ini terletak di antara Sungai Brantas dan jalur menuju Surabaya, serta

mencakup pembangunan pemakaman umum di Samaan. Tahap ini mulai dibangun jalan dengan nama-nama sungai.

e. Tahap Kelima (*Bouwplan V*)

Salah satu tonggak penting dalam estetika dan simbol status sosial di Kota Malang, tahap ini mencakup pembangunan Jalan Ijen yang ikonik, lengkap dengan deretan perumahan elit bergaya *art deco* dan *boulevard* luas yang rindang. Di masa ini pula dibangun Stadion Gajayana sebagai sarana olahraga dan hiburan serta difokuskan di area barat Kayutangan.

f. Tahap Keenam (*Bouwplan VI*)

Kota Malang mengalami ekspansi wilayah, perluasan ini memungkinkan pembangunan kawasan baru untuk mendukung pertumbuhan populasi dan kebutuhan akan lahan perumahan maupun fasilitas umum, seperti pembangunan terminal bus di sekitar Alun-alun.

g. Tahap Ketujuh (*Bouwplan VII*)

Fokus pembangunan beralih ke bagian barat kota, yang dirancang sebagai area hunian kelas atas. Kawasan ini didominasi oleh perumahan bergaya villa dengan ukuran lahan yang luas dan fasilitas yang lebih mewah. Ini memperkuat citra Malang sebagai kota elit dan berwawasan modern di masa kolonial.

h. Tahap Kedelapan (*Bouwplan VIII*)

Merupakan tahap terakhir dari keseluruhan rencana pengembangan kota, di mana perhatian difokuskan pada bagian selatan Kota Malang. Wilayah ini menjadi penutup dari proses pembangunan kolonial yang telah membentuk wajah Kota Malang dengan dibangunnya kawasan industri dilengkapi jalur-jalur kereta api.

Secara keseluruhan, delapan tahap pembangunan ini menunjukkan betapa sistematis dan terarahnya pengembangan Kota Malang di bawah pemerintahan kolonial Belanda. Tidak dijelaskan secara eksplisit tahapan *bouwplan* untuk Kampung Heritage Kota Malang dikarenakan fokus