

SKRIPSI

**PERTUMBUHAN RUMAH TOKO (RUKO) DAN
RUMAH KANTOR (RUKAN) DI KORIDOR
JALAN PERINTIS KEMERDEKAAN KM.13 – 24
KOTA MAKASSAR**

Oleh:

DARUL AMIN

45 06 042 001



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS "45" MAKASSAR
2011**

SKRIPSI

**PERTUMBUHAN RUMAH TOKO (RUKO) DAN
RUMAH KANTOR (RUKAN) DI KORIDOR
JALAN PERINTIS KEMERDEKAAN KM.13 – 24
KOTA MAKASSAR**

Oleh:

DARUL AMIN

45 06 042 001



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS "45" MAKASSAR
2011**

HALAMAN PENERIMAAN

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar, Nomor : **A.103/SK/FT.U-45/IV/2011** Tanggal **26 April 2011** tentang **PANITIA DAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR MAHASISWA PERENCANAAN WILAYAH dan KOTA**, maka :

Pada Hari/Tanggal : **Selasa, 26 April 2011**
Atas Nama : **DARUL AMIN**
Nomor Stambuk : **45 06 042 001**



Telah diterima dan disahkan oleh Panitia Ujian Skripsi Sarjana Negara Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar, setelah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Skripsi Sarjana Negara dan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Negara Jenjang Strata Satu (S-1) pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar.

PENGAWAS UMUM

Prof. Dr. Ir. Mir Alam. M.Si
Rektor Universitas "45" Makassar

(.....)

TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Ketua : **DR. Ir. H. SYAHRIAR TATO, SH.MH. M.Si**

(.....)

Sekretaris : **H. A. HAEKAL MUNARKAH, ST. M.Si**

(.....)

Anggota : **NURSYAM AKSA, ST. M.Si**

(.....)

DR. Ir. UMAR MANSYUR, MT

(.....)

SYAFRI, ST. M.Si

(.....)

S. KAMRAN AKSA, ST. MT

(.....)

DR. BATARA SURYA, ST. M.Si

(.....)

JUFRIADI, ST. M.Sp.

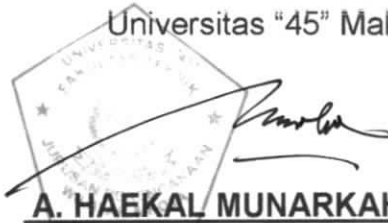
(.....)

Disahkan
Dekan Fakultas Teknik
Universitas "45" Makassar



IR. SYAFRI, M.SI

Diketahui:
Ketua Jurusan
Teknik Perencanaan Wilayah & Kota
Universitas "45" Makassar



A. HAEKAL MUNARKAH, ST. M.SI

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : PERTUMBUHAN RUMAH TOKO
(RUKO) DAN RUMAH KANTOR (RUKAN) DI
KORIDOR JALAN PERINTIS KEMERDEKAAN KM.13
- 24 KOTA MAKASSAR

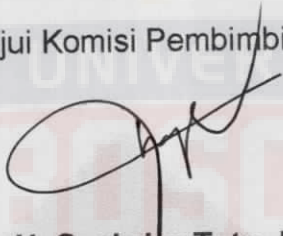
Nama Mahasiswa : DARUL AMIN


Nomor Stambuk : 45 06 042 001

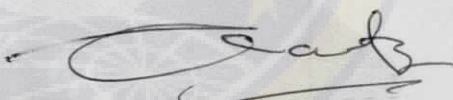
Jurusan : PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

Fakultas : TEKNIK

Disetujui Komisi Pembimbing


DR. Ir. H. Syahriar Tato, MS
Pembimbing I


Ir. H. A. Haekal Munarkah, M.Si
Pembimbing II


Ir. Nursyam Aksa M.Si
Pembimbing III

MENGETAHUI

Dekan Fakultas Teknik
Universitas "45" Makassar


Ir. Syafril, M.Si

Ketua Jurusan
Perencanaan Wilayah dan Kota


Ir. H. A. Haekal Munarkah, M.Si

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu Alaikum Waarahmatullahi Wabarakatu

Puji syukur kita panjatkan kehadirat ALLAH SWT atas segala bimbingan dan rahmatnya dalam setiap proses hidup dalam kehidupan kita, amin.

Penulisan Skripsi ini di susun berdasarkan pelaksanaan tugas akhir selama kurang lebih 3 bulan, dengan tema yaitu **Penelitian Perkembangan / Pertumbuhan Ruko/Rukan di Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar Provinsi Sulawesi. Jalan Perintis Kemerdekaan Km.13 s/d Km. 24.**

Program tugas akhir ini pada dasarnya merupakan suatu proses pemahaman untuk mengenal materi penyusunan suatu produk tentang perencanaan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman, serta dapat memberikan pengalaman kepada mahasiswa sebagai calon ahli perencanaan yang bisa melihat kemungkinan yang akan terjadi dimasa yang akan datang.

Maka, pada kesempatan ini pula tak lupa kami ucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

- Bapak DR. Ir. H. Syahriar Tato, MS selaku Pembimbing 1 dalam Penelitian penulisan skripsi.
- Bapak Ir. H. A. Haekal Munarkah, M.Si selaku Pembimbing 2 dalam penelitian penulisan skripsi.

- Bapak Ir. Nursyam Aksa M.Si. selaku Pembimbing 3 dalam penelitian penulisan skripsi.
- Dan seluruh Dosen yang telah memberikn pengajaran dan ilmu perencanaan wilayah dan kota. Termasuk rekan-rekan mahasiswa yang telah banyak membantu kami dalam penyusunan tugas akhir ini.

Atas kata semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua, amin.

Makassar, Februari 2011

penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan.....	5
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	5
E. Metode Penelitian.....	6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar.....	10
B. Pengertian Pertumbuhan.....	12
C. Pengertian Lahan.....	13
D. Pola Penggunaan Lahan Perkotaan.....	14
E. Perubahan Pemanfaatan Lahan.....	16
F. Konsep Pola Pemanfaatan Lahan.....	17
G. Klasifikasi Lahan.....	20
H. Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan.....	20
I. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan.....	21
J. Permukiman.....	24
K. Definisi Perdagangan.....	24
L. Awal Perkembangan Ruko.....	26
M. Rumah Toko (Ruko) dan Rumah Kantor (Rukan).....	28

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Kebijakan Tata Ruang.....31

B. Gambaran Wil. Kecamatan Biringkanaya.....35

C. Gambar : Peta Citra Jalan Perintis (A dan B) dan Peta Penggunaan Lahan

BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Kebijakan Tata Ruang terhadap 43

B. Analisis Fisik Wilayah..... 44

C. Analisis Pola Penggunaan Lahan 45

D. Analisis Aspek Kependudukan..... 45

E. Analisis Keberadaan dan Penyebaran Ruko/Rukan 47

F. Aspek Lingkungan..... 51

G. Analisis Transportasi..... 52

H. Analisis Nilai Lahan di Jalan Printis Kemerdekaan 53

I. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi..... 56

J. Analisis Keberadaan Ruko/Rukan sesuai 58

K. Hasil Identifikasi Tingkat Pertumbuhan Ruko/Rukan 59

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan..... 60

B. Saran 61

DAFTAR PUSTAKAN.....

LAMPIRAN UJI KORELASI.....

DAFTAR PERTANYAAN.....

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan suatu kota sangat dipengaruhi oleh pesatnya pertumbuhan penduduk yang senantiasa disertai dengan peningkatan arus urbanisasi. Hal ini akan berakibat makin beragamnya pola kehidupan dan penghidupan masyarakat serta dampak pada peningkatan kebutuhan akan lahan. Proses ini dapat dijadikan gambaran betapa sulitnya mengendalikan tuntutan kebutuhan lahan perkotaan.

Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa setiap kegiatan pembangunan yang memerlukan ruang harus didasarkan pada rencana tata ruang yang sudah ditetapkan. Untuk itu, dalam merumuskan lokasi suatu kegiatan, rencana tata ruang dijadikan sebagai patokan. Demikian juga dalam memberikan izin lokasi atau izin mendirikan bangunan, dan sebagainya, harus didasarkan pada rencana tata ruang kota.

Terbangunnya kota (*urban built up areas*) merupakan garis yang jelas untuk mengamati bagaimana percepatan perembetan kota kearah luar. Di luar *built up areas* terdapat zona-zona pinggiran *fringe zona* yang pada saatnya akan merupakan lokasi baru bagi pengembangan fungsi-fungsi perkotaan terutama fungsi permukiman,

jasa dan perdagangan. Kondisi seperti ini juga dialami atau terjadi di Kota Makassar.

Melihat kecenderungan tersebut maka perkembangan kota akan bergeser dari pusat kota ke arah pinggiran kota yang nilai lahan masih relatif terjangkau dan terkendali, hal inilah yang memaksa terjadinya perubahan pola pemanfaatan lahan seiring dengan pertumbuhan ekonomi di suatu wilayah atau kota yang akan mengalami pertumbuhan kota yang begitu pesat. Banyak pemangku kepentingan di dalamnya akan berimplikasi terhadap perubahan fisik ruang kota, sosial dan ekonomi, katakanlah ahli arsitektur yang memberikan implikasi besar terhadap wajah fisik kota.

Setiadi Sopandi, seorang arsitek, dalam tulisannya "Peran Ruko dalam Sejarah Kota" mengungkapkan bahwa ruko secara terminologi diduga berasal dari dialek Hokkian, tiam-chu, yang berarti rumah dan toko. Etnis Hokkian mendominasi populasi Cina perantauan di kota-kota Asia Tenggara sehingga kebiasaan menetap dan berusaha di ruko sering dikaitkan dengan budaya mereka. Biasanya ruko memiliki muka yang sempit, sekitar empat sampai dengan lima meter saja, namun panjangnya bisa mencapai 30 meter lebih. Ruko lazimnya memiliki satu hingga dua lantai yang ditujukan untuk menampung aktivitas ekonomi sekaligus juga hunian.

Secara umum Kota Makassar merupakan salah satu kota besar metropolitan yang sedang berkembang sehingga semakin besar

tuntutan kebutuhan akan ruang dan tingginya loncatan penduduk, memberikan sebuah penyediaan kebutuhan pangan, sandang dan papan.

Tempat tinggal dahulu dikenal dengan rumah. Seiring dengan kemajuan zaman kebutuhan papan kini tidak hanya dikenal dengan rumah. Kini pengertian tersebut semakin luas dengan munculnya fungsi ekonomis. Fungsi ekonomis misalnya mengakomodasi rumah dengan tempat usaha. Hal ini disiasati dengan mendirikan ruko (rumah toko/rukan (rumah kantor). Ruko/rukan merupakan penggabungan antara rumah dengan tempat usaha atau kantor. Hal ini dilakukan untuk meniasati agar pemilik rumah tidak perlu menempuh jalan yang panjang untuk membuka usaha atau memiliki kantornya sendiri dirumahnya.

"Memang saat ini pemerintah kota sudah mengendalikan beberapa kawasan tertentu agar tidak lagi diberi ijin dalam membangun ruko. Tujuannya, agar penataan ruang dalam kota benar-benar dapat diatur dan terkendali dengan baik, sesuai rencana tata ruang Kota Makassar tahun 2005-2015,".

Ruko dinamakan demikian karena memang pada awalnya difungsikan multi, tepat tinggal dan toko atau tempat usaha. Dengan alasan memudahkan sebutan. Rumah-toko pun disingkat menjadi ruko, dan rumah-kantor menjadi rukan (Properti Indonesia, Mei 2006:20)

Keberadaan ruko/rukan saat ini telah terbangun di sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan dan bahkan seluruh Kota Makassar dan kota-kota besar lainnya di Indonesia. Tingginya keinginan masyarakat dalam membangun ruko/rukan dimana nilai komersial dan bahkan nilai hunia menjadi alternatif pemenuhan kebutuhan manusia. Hal inilah yang mendorong penulis untuk meneliti faktor-faktor pertumbuhan ruko/rukan di sepanjang jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 - Km 24. Diharapkan penelitian ini dapat menghasilkan sesuatu yang bermanfaat bagi penanganan masalah-masalah perkembangan kota khususnya terhadap pertumbuhan ruko/rukan di sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan. Dengan mengangkat judul **“Studi Pertumbuhan Ruko/Rukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 – Km 24”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya pertumbuhan ruko/rukan di Koridor Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 - 24.
2. Apakah keberadaan rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan) sesuai arahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar.

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian ini adalah :

- a. Mengetahui faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya pertumbuhan ruko di Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 - 24.
- b. Mengetahui apakah keberadaan ruko/rukan sesuai Perencanaan Tata Ruang Kota Makassar.

2. Kegunaan Penelitian ini adalah :

- a. Sebagai sumbangan informasi bagi pemerintah dan swasta dalam mengatasi permasalahan kota, khususnya pertumbuhan ruko/rukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kec. Biringkanaya.
- b. Sebagai bahan referensi bagi peneliti yang terkait dengan masalah perkotaan, khususnya yang berkaitan dengan pertumbuhan ruko-ruko di Perintis Kemerdekaan Km 13 - 24

D. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini yaitu menfokuskan penelitian di sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 - Km 24 yang berada dalam wilayah Kecamatan Biringkanaya, Penelitian ini menyangkut pertumbuhan ruko/rukan pada koridor Jalan Perintis Kemerdekaan, faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya pertumbuhan ruko/rukan serta kesesuaian perencanaan dengan kondisi di lapangan, sehingga hasil yang dicapai nantinya dapat

memberikan *Place Back* terhadap perkembangan Kota Makassar di masa akan datang.

E. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Makassar yang difokuskan pada pertumbuhan ruko-ruko di sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 - Km 24. Penetapan lokasi ini didasari pada beberapa pertimbangan sebagai berikut:

- a. Keberadaan Jalan Perintis Kemerdekaan merupakan Jalan Arteri Primer atau Jalan Protokol yang memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi.
- b. Perkembangan ruko/rukan yang pesat di sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan.
- c. Keberadaan ruko/rukan di sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan tidak didasari pada aspek keruangan.

2. Waktu Pelaksanaan Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 - Km 24, yang berada di Wilayah Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar. Waktu penelitian dilakukan pada bulan Nopember 2010 hingga selesai pada bulan Januari 2011.

3. Jenis Dan Sumber Data

Berdasarkan penelitian ini, data yang digunakan berupa data sekunder dan data primer, dimana data sekunder dimaksudkan untuk mendukung data primer. Adapun data sebagai berikut:

a. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari instansi, lembaga atau badan yang diteliti tersedia yang menghubungkan dengan apa yang akan diteliti. Data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah; Peta administrasi, peta RTRW Kota Makassar, dan peta kondisi eksisting jalan perintis kemerdekaan Km 13 - Km 24. Termasuk dalam angka jumlah penduduk Kecamatan Biringkanaya tahun 2009.

b. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh melalui pengamatan langsung di lokasi penelitian. Berhubungan dengan hal-hal yang terkait dengan pertumbuhan ruko/rukan pada sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 - Km 24. Data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini sebagai berikut :

- Kondisi fisik bangunan ruko/rukan Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 - Km 24.
- Banyaknya jumlah ruko/rukan yang ada (baik yang sudah difungsikan maupun yang belum difungsikan. Termasuk hak kepemilikan)

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Wawancara merupakan metode yang dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur dan dapat dilakukan melalui tatap muka (*face to face*) maupun dengan menggunakan *via telephone*. Teknik tersebut diambil dengan cara mewancarai pemilik ruko/rukan dalam hal keterkaitan pertumbuhan ruko/rukan tersebut.
- b. Metode observasi dan lembar pertanyaan adalah salah satu teknik penyaring data melalui pengamatan yang langsung ditujukan kepada objek yang menjadi sasaran penelitian untuk memahami tentang kondisi yang ada dilokasi penelitian.
- c. Pendataan instansi adalah metode pengumpulan data melalui instansi terkait guna mengetahui data kualitatif dan kuantitatif objek penelitian adapun data yang digunakan meliputi data kependudukan dan pertumbuhan ruko/rukan.

5. Populasi dan Sampel

- a. Populasi

Objek penelitian adalah seluruh ruko/rukan yang berada di koridor Jalan Perintis Kemerdekaan Km.13 s/d 24 Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar, dengan jumlah 152 Unit.

Koridor jalan perintis kemerdekaan km.13 s/d 24 merupakan jalan primer penghubung pusat kota dengan Kabupaten Maros termasuk wilayah bandarajah terpadu, industri dan perdagangan.

b. Sampel

Dalam Penelitian ini peneliti mengambil sampel berdasarkan pengamatan lokasi penelitian dengan jumlah ruko/rukan sebanyak 152 unit dengan sampel acak sebesar sampel 30 % dari jumlah populasi, jadi jumlah sampel yang ada 46 unit ruko/rukan.

6. Metode Analisis

Adapun metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Analisis deskriptif yang menggambarkan dengan sederhana dan dilakukan sesuai dengan tujuan penelitian dengan menggambarkan atau menguraikan secara jelas apa yang ada di lapangan disertai dengan perbandingan.
- b. Rumusan masalah pertama dikaji dengan menggunakan Analisis Korelasi (hubungan atau pengaruh), dengan melakukan uji variable yang dapat memberikan pengaruh baik secara langsung maupun tidak secara langsung.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar :

sebagaimana dimaksud dalam disusun berasaskan:

1. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, serasi, selaras, seimbang, berdaya guna, berhasil guna, berbudaya dan berkelanjutan.
2. Keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum.

Visi Penataan Ruang Kota adalah mewujudkan Makassar sebagai Kota Maritim, Niaga, Pendidikan, Budaya, dan Jasa yang berorientasi Global, Berwawasan Lingkungan dan Paling Bersahabat”

Untuk mewujudkan Visi sebagaimana dimaksud diatas ditetapkan Misi Penataan Ruang Kota sebagai arahan penataan ruang wilayah sebagai berikut:

1. Membangun Kota Makassar yang berbasis pada masyarakat;
2. Mengembangkan lingkungan kehidupan perkotaan yang berkelanjutan;
3. Mengembangkan Kota Makassar sebagai Kota Maritim, Niaga, Pendidikan, Budaya dan Jasa Berskala Nasional dan Internasional.

Tujuan Penataan Ruang Kota adalah:

1. Terwujudnya kehidupan masyarakat yang sejahtera, berbudaya, dan berkeadilan;
2. Terselenggaranya pemanfaatan ruang wilayah yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan hidup sesuai dengan kemampuan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, kemampuan masyarakat dan pemerintah, serta kebijakan pembangunan nasional dan daerah;
3. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sebesar-besarnya sumber daya manusia;
4. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang pada kawasan lindung dan kawasan budidaya.

Sesuai dengan karakteristik fisik dan perkembangannya, Makassar dibagi atas 13 (tiga belas) Kawasan Terpadu dan 7 (tujuh) Kawasan Khusus sebagaimana tercantum pada Peraturan Daerah, dengan kebijakan pembangunan untuk masing-masing wilayah pengembangan sebagai berikut:

1. Wilayah Pengembangan (WP) I dibagian atas Sungai Tallo, tepatnya dibagian Utara dan Timur Kota, dengan dasar kebijakan utamanya diarahkan pada peningkatan peran dan fungsi-fungsi kawasan yang berbasiskan pada pengembangan infrastruktur dasar ekonomi perkotaan melalui pengembangan kegiatan secara terpadu seperti pengembangan fungsi dari sektor industri dan

pergudangan, pusat kegiatan perguruan tinggi, pusat penelitian, bandar udara yang berskala internasional, kawasan maritim dan pusat kegiatan penelitian sebagai sentra primer baru bagian Utara Kota;

Kawasan Pengembangan Terpadu Kota Makassar sebagaimana dimaksud, terdiri atas: Kawasan Bandara Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Biringkanaya dan Tamalanrea; Kawasan Industri Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea dan Biringkanaya;

B. Pengertian Pertumbuhan

Pertumbuhan dapat diartikan sebagai perubahan kuantitatif pada materiil sesuatu sebagai akibat dari adanya pengaruh lingkungan. Perubahan kuantitatif ini dapat berupa pembesaran atau penambahan dari tidak ada menjadi ada, dari kecil menjadi besar dari sedikit menjadi banyak, dari sempit menjadi luas, dan lain-lain.

Pertumbuhan hanya berlaku pada hal-hal yang bersifat kuantitatif, karena tidak selamanya materiil itu kuantitatif. Materiil dapat berupa bahan kuantitatif seperti misalnya atom, sel, kromosom, rabut melekul dan lain-lain.

Materiil dapat pula berupa terdiri dari bahan-bahan kuantitatif seperti kesan, keinginan, ide gagasan, pengetahuan, nilai, dan lain-lain.

Materiil dapat terdiri dari kualitas ataupun kuantitas kenyataan inilah yang berangkali membuat orang mengalami kesulitan dalam

membedakan antara pertumbuhan dan perkembangan. Pengertian Pertumbuhan ini diambil dari Buku Psikologi Pendidikan halaman 44, karangan Drs. Wasty Soemanto, M.Pd. (hasil internet-31 januari 2011)<http://definisi-pengertian.blogspot.com/2010/10/pengertian-pertumbuhan.html>

C. Pengertian Lahan

Lahan adalah areal atau kawasan yang diperuntukkan untuk penggunaan lahan tertentu yang biasanya dinyatakan dalam satuan hektar (Ha). Sedangkan pola penggunaan lahan adalah areal model atau bentuk penggunaan lahan diterapkan, seperti perladangan, tegalan, hutan, penghijauan, perkampungan, dan lain-lain.

Menurut, bahwa pengertian lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya (perorangan atau lembaga). Misalnya dapat dikatakan: tata tanah, termasuk juga samudra dan laut serta daratan yang tidak dihuni (antarartika) yang tidak ada pemilik perorangan atau lembaga, kalau pemiliknya adalah manusia. (Jayadinata, J.T 1999: 10)

Lahan menurut pengertian Hoover, (1985) dalam Irawan As, 2000 : 10) mengartikan lahan sebagai ruang (*space*) yang dapat digunakan untuk berbagai kegiatan, pengertian memandang lahan dari sudut ekonomi atau sudut pembangunan wilayah.

Lahan dan manusia merupakan sumber daya yang paling besar karena dari campur tangan manusialah lahan yang ada dapat

berubah/diubah fungsinya misalnya dari lahan pertanian menjadi kawasan permukiman atau kawasan industri.

D. Pola Penggunaan lahan Perkotaan

Menurut Nambo (1999), berbagai masalah yang dihadapi lahan di Indonesia menunjukkan bahwa masalah ini perlu segera diupayakan alternatif pemecahan masalahnya. Masalah penggunaan lahan di Indonesia sebagai berikut:

1. Terjadinya kemunduran produktifitas lahan sebagai akibat penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan kemampuannya
2. Terjadinya kemunduran produktifitas yang tidak disertai usaha konversi lahan.
3. Terdesaknya lahan pertanian yang relative surut oleh jenis penggunaan lahan non pertanian utamanya di daerah perkotaan.

Menurut Sandy (1982) penggunaan lahan hendaknya dilandasi pada azas sebagai berikut:

- Penggunaan optimal
- Pola penggunaan lahan yang seimbang
- Manfaat lestari, dimana telah termasuk prioritas kepada jenis-jenis penggunaan lahan yang biasa dialihkan dan langkah-langkah pengawasan

Menurut Jayadinata berpendapat bahwa lahan diperkotaan umumnya digunakan untuk jasa dan industri yang dalam tiap satuan

kegiatan memerlukan tanah yang relative kecil dan jumlah orang yang bekerja banyak, sehingga penggunaan lahannya insentif. Banyak factor yang perlu diperhatikan dalam pemanfaatan lahan, maka terkadang kecenderungan yang terjadi di lapangan banyak meyimpang dari rencana sebelumnya. (Jayadinata,1992: 14)

Negara berkembang masih tetap menghadapi masalah dalam hal perencanaan pengembangan wilayah, utamanya dalam penegendalian penggunaa lahan. Hukum perencanaan di banyak Negara berkembang umumnya mempunyai kelemahan bahwa pengendalian guna lahan tidak terlepas kebijaksanaan perkotan yang umumnya tidak berdaya guna atau merata kesemua wilayah. Kebijakan tersebut dapat berhasil apabila pengendalian guna lahan dapat dibuat lebih moderat, terkoordinasi dan sederhana.

Di dalam upaya memahami pola penggunaan lahan diperkotaan maka ada beberapa teori yang dikemukakan oleh ahli perkotaan yang manjadi dasar uraian mengapa di dalam kota terdapat kegiatan tertentu sedangkan daerah lainnya lambat berkembang.

Salah satu teori yang dikemukakan oleh Friedman adalah teori ini (*core region*) dalam Adisasmita (1987), melihat suatu Negara terdiri dari satu lebih sector yang disebut sebagai pusat dan lainnya adalah pinggiran. Dalam teori ini Friedman mengambil aspek tentang ruang, lokasi serta persoalan-persoalan kebijakan dan perencanaan pengembangan wilayah dalam ruang yang lebih hgeneral dengan

menampilkan teori inti. Pada umumnya daerah-daerah melaksanakan fungsi pelayanan daerah di sekitarnya. (Nuhadah : 2003)

E. Perubahan Pemanfaatan Lahan

Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala yang normal sesuai dengan proses perencanaan dan perkembangan kota. Ada 2 (dua) tipe dasar pengembangan kota, yaitu pertumbuhan dan transformasi. Perubahan mencakup semua jenis permukiman baru, termasuk didalamnya permukiman yang sama sekali baru dan perluasan permukiman yang ada.

Sedangkan transformasi adalah perubahan terus-menerus bagian-bagian permukiman perkotaan dan pedesaan untuk meningkatkan harga lahan dan tingkat penghuninya. (Doxiadis dalam jurnal PWK Vol 10 No 2. 1999)

1. Factor pembentuk pemanfaatan lahan

Chapin dan Kaisar (1979 : 28-31) menyatakan bahwa struktur ruang kota sangat erat kaitannya dengan 3 sistem, yaitu system kegiatan, sistem pengembangan lahan dan system lingkungan (alam)

2. Factor-faktor perubahan pemanfaatan lahan

Charles C. Colby dalam jurnal PWK Vol 10 No 2. 1999, mengidentifikasi 2 cara gaya yang berlawanan yang mempengaruhi pembentukan dan perubahan pemanfaatan lahan, yaitu gaya sentrifugal dan gaya sentrifetal.

Gaya sentrifugal mendorong kegiatan berpindah dari suatu kawasan (pusat kota) ke wilayah pinggiran. Adapun lima gaya yang bekerja yaitu gaya ruang (meningkatnya kemacetan), gaya tapak (kerugian akibat pusat kota terlalu insentif), gaya situasional (jarak antar bangunan dan alinemen fungsional yang tidak memuaskan), gaya evolusi sosial (tingginya harga lahan, pajak dan keterbatasan berkembang) serta status dan organisasi hunian (bentuk fungsional yang kadaluarsa), pola yang mengkristal dan fasilitas transportasi yang tidak memuaskan).

Gaya Sentripetal merupakan gaya yang bekerja menahan fungsi-fungsi tertentu di suatu kawasan (pusat kota) dan menarik fungsi lainnya. Gaya ini terjadi karena sejumlah kualitas daya tarik pusat kota (kawasan), yaitu daya tarik (fiskal), tapak (kualitas lansekap alami), kenyamanan, fungsional (aksesibilitas maksimum), daya tarik fungsional (satu fungsi dan menarik fungsi lainnya), dan gengsi fungsional (reputasi jalan lokasi untuk fungsi tertentu).

F. Konsep Pola Pemanfaatan Lahan

Menurut Arsyad (1989), penggunaan lahan adalah segala macam campur tangan manusia baik sementara maupun terus menerus terhadap lingkungannya untuk kehidupan sosial, termasuk didalamnya lahan-lahan untuk perumahan, sekolah, rumah-rumah ibadah, tanah lapang untuk rekreasi dan kegiatan olahraga, sarana

kesehatan (pustu/puskesmas) dan sebagainya yang pada umumnya menyatu dengan permukiman.

Menurut Martono (1997) perencanaan penggunaan lahan dimaksudkan untuk mengetahui pemanfaatan yang paling sesuai terhadap daya dukung lahan agar produktifitasnya tertinggi (optimal) tetapi tidak mengakibatkan kerusakan lingkungan.

Menurut Silalahi (1992: 12), dalam usaha untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh mengenai pola pemanfaatan lahan suatu daerah, langkah pertama yang harus ditempuh adalah mengadakan penyederhanaan sebutan dari jenis-jenis pemanfaatan lahan yang beraneka ragam itu dengan membuat kalsifikasi penggunaan lahan secara sistematis.

Sitorus (1986 : 69) istilah klasifikasi lahan telah digunakan secara dalam berbagai bidang studi.oleh karena itu istilah tersebut mempunyai beberapa perbedaan dalam pengertiannya.

Kalsifikaksi lahan didefenisikan sebagai pengaturan-pengaturan satuan lahan kedalam berbagai kategori berdasarkan sifat-sifat lahan atau kesesuaian lahan untuk berbagai penggunaan lahan.

Vink (1986: 18) overlay peta dapat dilakukan secara manual (*overlay manual*), maupun dengan Cara digital (*overlay GIS*).

Dikatakan bahwa dalam pola penggunaan lahan seperti halnya mendeteksi perubahan pemanfaatan lahan, dua metode ini dapat digunakan. Pada metode interpretasi manual dan digital, tekanan diberikan pada perubahan penggunaan lahan dan perubahan-

perubahan tersebut diversifikasi. Metode tersebut dapat diarahkan pada letak perubahan, sehingga hasilnya dapat diandalkan.

Masalah yang dihadapi dalam penggunaan lahan di Indonesia menunjukkan bahwa masalah ini perlu diupayakan alternatif pemecahannya. Masalah penggunaan lahan di Indonesia yaitu:

- 1) Terjadinya kemunduran produktifitas yang tidak disertai konservasi tanah;
- 2) Terjadinya produktifitas lahan sebagai akibat penggunaan lahan yang tidaksesuai dengan kemampuannya;
- 3) Terdesaknya lahan pertanian yang relative subur oleh jenis penggunaan lahan non pertanian utamanya di daerah perkotaan. (Nambo, 1990: 11).

Menurut Sandy (1980) penggunaan lahan hendaknya dilandasi azas-azas sebagai berikut; penggunaan optimal, pola penggunaan lahan yang seimbang, manfaat lestari dimana telah dimana telah termasuk prioritas kepada jenis-jenis penggunaan lahan yang biasa dialih-gunakan dan langkah-langkah pengawasan lahan.

Selanjutnya dijelaskan pula bahwa perencana harus mengambil langkah-langkah yaitu tahap pertama perencana mengumpulkan data lahan selengkap mungkin, baik dari segi fisik maupun hukum, tahap kedua mengalokasikan lahan untuk berbagai lahan sesuai dengan sasaran kebijaksanaan pembangunan dan selanjutnya berusaha mengendalikan perkembangan penggunaan lahan.

proses pola perubahan pemanfaatan lahan dapat diikuti dengan membandingkan potret udara atau citra satelit dari berbagai tahun, dari perbandingan itu dapat dilihat bertambahnya luas daerah permukiman dan berkurangnya lahan pertanian. (Soemarwoto 1984:212)

G. Klasifikasi Lahan

Informasi penggunaan lahan yang disajikan mengikuti klasifikasi penggunaan lahan yang ditetapkan surat keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No1 Tahun 1997. secara garis besar klasifikasi penggunaan lahan tersebut di kelompokkan ke dalam dua kelompok besar, yaitu penggunaan lahan perkotaan (*urban land Use*) dan penggunaan lahan *non urban*.

Penggunaan lahan urban meliputi perumahan jasa, (perkantoran, fasilitas umum), perdagangan dan industri. Sedangkan penggunaan arela nonurban meliputi areal persawahan, kebun campuran, tegalan, tambak, hutan, semak belukar, dan padang rumput.

H. Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan

Chapin (1979: 28-31) dalam Sulasdi, (2000) mengemukakan bahwa keruangan kota sangat berkaitan dengan 3 (tiga) system yaitu; system kegiatan, sistem pengembangan lahan, sistem lingkungan (alam). Ketiga system itu adalah:

1. system kegiatan berkaitan dengan cara manusia dalam kelembagaannya mengatur unsumya sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya dan saling berinteraksi dalam waktu dan ruang.
2. system pengembangan lahan berfokus pada proses perubahan ruang dalam penyesuaiannya untuk kebutuhan manusia dalam menampung kegiatan yang ada dalam susunan system.
3. system lingkungan berkaitan dengan kondisi biotic dan abiotik yang dibangkitkan oleh proses alamiah, yang berfokus pada kehidupan tumbuhan dan hewan serta proses-proses yang berkaitan dengan air udara dan material.

Ketika system tersebut menjadi dasar penyusutan peruntukan lahan dan penjelasan terbentuknya pemanfaatan lahan dan pejelasan terbentuknya pemanfaatan lahan. Faktor penting yang mendasari pengaturan ketiga system tersebut adalah pengaturan ketiga system tersebut adalah kepentingan umum, yang mencakup pertimbangan kesehatan, kenyamanan efesiensi dan konservasi energy, kualitas lingkungan, persamaan social pilihan dan amenitas social.

I. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan,

Apabila melihat kecenderungan perkembangan sekarang ini, terlihat bahwa penggunaan lahan selalu dimulai dari wilayah yang lingkungan fisik paling baik. Setelah wilayah tersebut habis

dimanfaatkan, baru kemudian bergerak ke wilayah marginal *Barlowe*, (1986:101); Silalahi (1992: 16).

Lebih lanjutnya dinyatakan oleh Silalahi (1992: 132) mengemukakan bahwa factor-faktor yang paling berpengaruh terhadap penggunaan lahan dapat disebutkan secara berurutan adalah factor institusi/hukum pertanahan, factor fisik, factor ekonomi dan factor kependudukan. Berbeda yang dikemukakan oleh *Barlowe* (1986: 101) bahwa factor fisiklah yang merupakan factor penentu utama yang paling berpengaruh terhadap perkembangan penggunaan lahan disamping factor ekonomi dan penduduk.

Penggunaan lahan juga ditentukan pula oleh keadaan topografi, kemampuan dan kesesuaian lahan serta tekanan penduduk. Tanah yang subur lebih banyak digunakan untuk pertanian, biasanya berpenduduk pada. *Sandy* (1981) mengatakan bahwa penggunaan lahan semakin meningkat bersamaan terjadinya peningkatan jumlah penduduk.

Sitorus (1985) juga mengemukakan bahwa factor-faktor social ekonomi akan menjadi lebih penting pada saat akan menentukan penggunaan lahan optimum. Factor-faktor social ekonomi tersebut meliputi latak lahan dalam hubungannya dengan lokasi pasar, transportasi, permukiman dan aktifitas manusia lainnya. Disamping itu *Pakpahan* (1991) mengemukakan bahwa kebijaksanaan pemerintah merupakan factor penting yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan penggunaan lahan.

Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala yang normal sesuai dengan proses perkembangan dan pengembangan kota. Dari 2 (dua) tipe dasar pengembangan kota, yaitu pertumbuhan dan transportasi Daxiodis (1968) yang berkaitan langsung dengan perubahan pemanfaatan lahan dalam konteks ini adalah transformasi, transformasi adalah perubahan terus-menerus pada bagian permukiman kota dan pedesaan untuk meningkatkan nilai dan tingkat efisiensi bagi penghuninya.

Perubahan pemanfaatan lahan dapat megaju pada dua hal yang berbeda yaitu: perubahan terhadap pemanfaatan lahan sebelumnya terhadap rencana tata ruang. Perubahan yang mengacu pemanfaatan sebelumnya tanpa melanggar aturan rencana pemanfaatan. Untuk perubahan yang mengacu pada rencana tata ruang yaitu pemanfaatan atas tanah atau lahan yang tidak sesuai dengan yang ditentukan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang sah.

Di dalam Permendagri No. 4 Tahun 1996 pasal 1 menyebutkan bahwa perubahan penggunaan lahan diartikan sebagai suatu pemanfaatan baru atas lahan (tanah) yang tidak sesuai dengan rencan tata ruang wilayah yang telah ditetntukan. Dalam pengertian ini, hal yang menjadi acuan dalam mendefinisikan perubahan adalah RTRW yang telah ditetapkan (diperdakan).

J. Permukiman

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU no. 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman)

K. Definisi Perdagangan

Perdagangan memiliki banyak sekali definisi diantaranya ialah merupakan suatu kegiatan usaha yang menempatkan dan menyampaikan barang dan jasa yang tepat pada orang (konsumen) yang tepat dengan waktu, tempat dan promosi yang tepat. (Assouri, Sofjan, SE. MBA; Manajemen Pemasaran, 2001: 4).

Selain itu menurut American Marketing Association , menerangkan bahwa perdagangan adalah suatu proses bertemunya produsen dan konsumen dan berpindahnya barang dari produsen ke konsumen, (Gary Amstrong 200; 1-4)

1. Tipe Kelompok Pertokoan

Kebanyakan toko dewasa ini berkelompok untuk meningkatkan daya tarik pelanggan dan memberikan kenyamanan kepada konsumen berupa tempat berbelanja lengkap di satu tempat. Jenis utama dari kelompok toko adalah distrik bisnis terpusat dan pusat perbelanjaan (Kotler, 1996: 52-53).

a. *Distrik Pusat Bisnis (central business district)*

Distrik bisnis terpusat adalah bentuk utama dari pengelompokan perdagangan eceran sampai tahun 1950-an. Setiap kota besar mempunyai sebuah distrik bisnis terpusat dengan toserba, toko khusus, bank, dan gedung bioskop.

b. *Pusat Perbelanjaan/Mal (shopping center)*

Pusat perbelanjaan (Mal) adalah kelompok bisnis eceran yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki, dan dikelola sebagai satu unit. *Pusat perbelanjaan regional*, pusat perbelanjaan paling besar dan paling dramatis, mirip dengan pusat kota mini. Biasanya terdiri antara 40 sampai 100 toko dan menarik pelanggan dari wilayah yang luas. Mal regional yang lebih besar seringkali mempunyai beberapa toserba dan berbagai macam toko khusus di beberapa lantai. Banyak yang menambahkan jenis pengecer baru-dokter gigi, klub kesehatan, dan bahkan cabang perpustakaan.

Pusat perbelanjaan kawasan terdiri dari 15 sampai 50 toko pengecer. Biasanya meliputi cabang toserba atau toko aneka rupa, pasar swalayan, toko khusus, kantor profesional, dan kadang-kadang bank. Kebanyakan pusat perbelanjaan adalah pusat perbelanjaan setempat atau strip mall yang biasanya terdiri dari sekitar 5 sampai 15 toko. Pusat ini dekat dengan konsumen dan mudah dicapai. Biasanya terdiri dari sebuah pasar swalayan, mungkin sebuah toko diskon, dan beberapa penjual jasa-binatu dry

cleaning, binatu swalayan, toko obat, tempat penyewaan video, tukang cukur atau salon kecantikan, toko besi, atau toko jenis lain.
(Anonim, 2004:24)

2. Karakteristik Pertokoan

- a. Aliran pengunjung harus melewati bagian depan dari toko-toko pengecer
- b. Pintu masuk dan keluar pertokoan harus terpisah, agar supaya tidak monoton dan dapat menikmati semua yang ada dalam bangunan Pertokoan (Mal)
- c. Jarak antara magnet maksimum 200 sampai 250 meter, maksudnya supaya pengunjung tidak merasa terlalu lelah
- d. Lebar Pertokoan (Mal) utama minimum 15 meter, sedang lebar cabang minimum 6 sampai 8 meter.
- e. Ruang penerima dalam pertokoan harus bervariasi dan menarik, berisi: elemen – elemen street furniture seperti taman dengan tempat-tempat duduk untuk santai, patung-patung, air mancur, *signature*, maupun feature lainnya.
- f. Kemudahan pencapaian harus merupakan hal yang mutlak
(Anonim, 2004:25-27)

L. Awal Perkembangan Ruko (Rumah Toko)

Hampir setiap kota di nusantara memiliki pecinan yang berfungsi sebagai sentra ekonomi dan hunian. Sebagai komponen

perkotaan yang unik dari segi etnisitas, fungsi dan latar belakang sejarah, pecinan menyimpan banyak keunikan potensi dan masalah, baik dalam aspek perkotaan arsitektur, dan social budaya yang jalin-menjalin.

Awalnya kegiatan berdagang atau jual beli dilayani sepenuhnya oleh penjual, pembeli tidak bias mengambil sendiri barang yang dibutuhkan. Namun, ketika muncul swalayan maka pola-pola itu berubah berdampak pada pelayanan jual beli. Pembeli tidak butuh dilayani, mereka memilih dan mengambil sendiri barang yang dibutuhkan. Dengan pola semacam ini, maka barang-barang yang dijual semakin banyak dan beragam, konsekuensinya adalah berubahnya penataan perabot toko yang membutuhkan ruang-ruang dan jalur sirkulasi pembeli di dalam toko.

Pola ruang dalam pada bangunan rumah toko (ruko) kemudian mengalami perubahan karena tuntutan kebutuhan ruang akibat aktifitas yang mereka lakukan. Pada mulanya perubahan hanya terjadi sebagian kecil ruang yang digunakan untuk etalase, namun kemudian berkembang semakin meluas, sehingga ruang-ruang dengan fungsi dagang.

Pola ruang bangunan rumah toko ikut berubah karena berubahnya aktifitas yang ada di dalamnya, sehingga pola rumah-rumah-toko tidak berfungsi sebagai hunian dan dagang, namun lebih mengarah pada dagang saja (pola-pola hunian berubah menjadi pola dagang).

Bentuk awal perumahan masyarakat Cina memang tidak banyak diketahui. Umumnya bangunan hunian mereka akan mengadopsi dengan bentuk bangunan masyarakat asli disekitar mereka. Pada saat Kolonial membangun perumahan warga Belanda, maka komunitas Cina di dalam benteng tersebut akan mengikuti pola perumahan warga Belanda, yakni bangunan rumah *gandeng* menerus dengan atau tanpa lantai bertingkat, dengan ukuran lebar rumah yang menghadap ke kanal atau jalan antar 5-8 meter.

Bangunan rumah semacam ini disebut dengan tipe *stand wooningen* atau rumah Kota. Pola ini kemudian berkembang menjadi pola bangunan rumah-toko yang ada di Pecinan. (Widayasti: 2003)

M. Ruko (Rumah Toko)

Sejarah Ruko yang dapat kita jumpai di setiap sudut kota ini merupakan bangunan arsitektur Tionghoa yang sejak dulu dimanfaatkan sebagai bangunan komersil. Pedagang Cina yang mencoba mencari peruntungan di tanah Indonesia, mencoba membangun komunitasnya sendiri hampir disetiap kota pesisir di seantero Indonesia bahkan di kawasan Asia Tenggara secara umum. Daerah tempat mereka tinggal akrab disebut Kawasan Pecinan.

Mereka membangun rumah tinggal sekaligus tempat usaha yang mengikuti gaya arsitektur di kampung halamannya. Cina di kala itu sudah menjadi negara yang padat penduduknya sehingga

bangunanpun ditata sedemikian rupa dengan lebar yang sempit di depan namun memanjang kebelakang.

Setiadi Sopandi, seorang arsitek, dalam tulisannya "Peran Ruko dalam Sejarah Kota" mengungkapkan bahwa ruko secara terminologi diduga berasal dari dialek Hokkian, tiam-chu, yang berarti rumah dan toko. Etnis Hokkian mendominasi populasi Cina perantauan di kota-kota Asia Tenggara sehingga kebiasaan menetap dan berusaha di ruko sering dikaitkan dengan budaya mereka. Biasanya ruko memiliki muka yang sempit, sekitar empat sampai dengan lima meter saja, namun panjangnya bisa mencapai 30 meter lebih. Ruko lazimnya memiliki satu hingga dua lantai yang ditujukan untuk menampung aktivitas ekonomi sekaligus juga hunian.

Ruko merupakan elemen perwujudan jiwa tempat yang (*genius loci*) dibentuk pragmatis, lewat aktifitas perdagangan khususnya masyarakat tidak lagi terkotak tegas secara etnis, tetapi membaaur dalam simbiose. (Sopandi :2001)

Ruko atau rumah toko adalah susunan (rumah) yang terdiri dari perpaduan antar hunian dan perdagangan. Keberadaan ruko ini merupakan manifes dari sebuah tuntutan pada lahan masyarakat dan perkembangan lahan kota serta kondisi eksisting aksesibilitas yang memuat munculnya ruko di sepanjang ruas jalan.

Bangunan ruko ini adalah bangunan dua lantai dengan fungsi ruang-ruang pada lantai pertama untuk toko dan hunian sedangkan pada lantai kedua untuk hunian dan ruang simpan (gudang).

Bangunan bertingkat ini merupakan jawaban terhadap penyelesaian bangunan dengan keterbatasan lahan. Hal ini disebabkan karena mereka membutuhkan ruang-ruang baru yang Akan digunakan untuk kegiatan berdagang. (Utomo: 1990)



BAB III

GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Kebijakan Tata Ruang Terhadap Lokasi Penelitian Dengan Fungsi Ruang

Penerapan fungsi-fungsi Satuan Wilayah Pengembangan (SWP) merupakan lokasi dari berbagai kegiatan yang mempunyai fungsi ataupun lingkungan permukiman dengan karakteristik tertentu.

Berdasarkan Wilayah pengembangan Kota Makassar, Kecamatan Biringkanaya merupakan Wilayah Pengembangan I yang terdiri dari *kawasan industri terpadu, kawasan Perguruan Tinggi terpadu dan kawasan pergudangan terpadu*. Kecamatan Biringkanaya masuk dalam Wilayah Pengembangan I yang memiliki Luas wilayah yaitu 48,22 Km² yang dalam fungsi ruang sebagai kawasan bandara baru, kawasan maritim terpadu, kawasan industri dan kawasan pergudangan terpadu.

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar. Maka Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 – Km 24 yang merupakan wilayah Kecamatan Biringkanaya atau dalam struktur tata ruang merupakan Wilayah Pengembangan I. Untuk jelasnya lihat pada peta berikut

Gambar :

ADMINISTRASI KOTA MAKASSAR

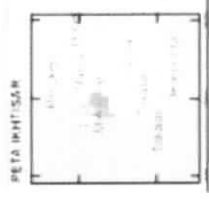
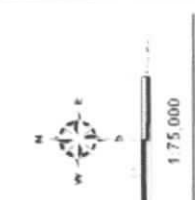
- Kecamatan**
- Kec. Binroangaya
 - Kec. Bosohala
 - Kec. Makassar
 - Kec. Manggala
 - Kec. Manggala
 - Kec. Nianso
 - Kec. Panakkukang
 - Kec. Tallo
 - Kec. Tamalanrea
 - Kec. Ujung Pancang
 - Kec. Ujung Tauah
 - Kec. Wajo

- KETERANGAN:**
- ✕ Bandara
 - Pelabuhan**
 - ▭ Pelabuhan Internasional
 - ▭ Pelabuhan Regional
 - ▭ Pelabuhan Lokal
 - ▭ Pelabuhan Ikan
 - Batas Kecamatan
 - Batas Kota
 - Garis Pantai
 - Jalan Arteri

- Rencana Jalan**
- Jalan Rencana Utama
 - Jalan Rencana Mammiasata
 - Rencana Jalur Lokal
 - Rencana Jalur Lokal
 - Rencana Jalur Lokal

- Bathimetri**
- High: 5
 - Low: -8

- A. Kawasan Pusat Kota
- B. Kawasan Permukiman Terpadu
- C. Kawasan Perumahan Terpadu
- D. Kawasan Perumahan Terpadu
- E. Kawasan Perumahan Terpadu
- F. Kawasan Perumahan Terpadu
- G. Kawasan Perumahan Terpadu
- H. Kawasan Perumahan Terpadu
- I. Kawasan Perumahan Terpadu
- J. Kawasan Perumahan Terpadu
- K. Kawasan Perumahan Terpadu
- L. Kawasan Perumahan Terpadu
- M. Kawasan Perumahan Terpadu



JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS "45" MAKASSAR
 TAHUN 2011



Gambar :

WILAYAH PENGEMBANGAN KOTA MAKASSAR

KETERANGAN:

- ✕ Bandara
- Perbukitan
- Fei Internasional
- Fei Regional
- Fei Lokal
- Fei Iban
- Basas Kecamatan
- Basas Kota
- Sans Pantai
- Jalan Tol
- Jalan Aspal
- Jalan Beton
- Jalan Lokal
- Batas Kecamatan
- Batas Kota
- Jalan Rencana Utama
- Jalan Rencana Maminmatas
- Rencana Jalan Lokal
- Danau
- Guguk Kanal
- Wilayah Pengemngan I
- Wilayah Pengemngan II
- Wilayah Pengemngan III
- Wilayah Pengemngan IV
- Wilayah Pengemngan V

Bobotmetri

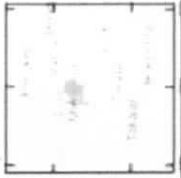
Value

High 5

Low -42

- A Kawasan Pusat Kota
- B Kawasan Perumahan Terpadu
- C Kawasan Perumahan
- D Kawasan Bandara Terpadu
- E Kawasan Industri Terpadu
- F Kawasan Industri
- G Kawasan Pergudangan Terpadu
- H Kawasan Energi Centre
- I Kawasan Budaya Terpadu
- J Kawasan Perumahan Terpadu
- K Kawasan Perumahan Terpadu
- L Kawasan Bisnis Perumahan Terpadu
- M Kawasan Bisnis Perumahan Terpadu
- N Kawasan Lingkungan Lumbung

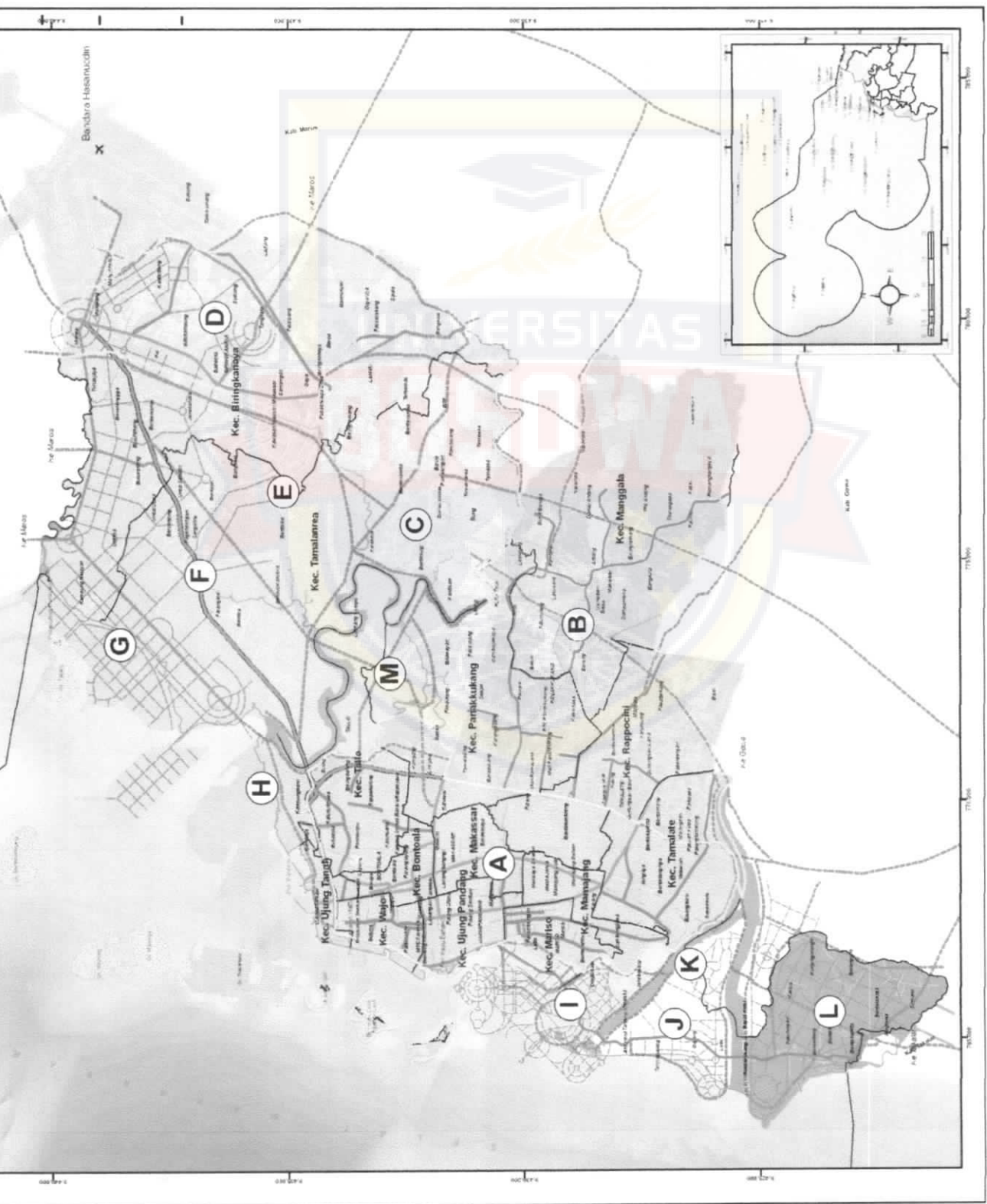
PETA INHENTSI



1:75,000



JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS "45" MAKASSAR
TAHUN 2011



B. Gambaran Wilayah Kecamatan Biringkanaya

1. Letak dan Batas Geografi

Kota Makassar secara Administratif merupakan Ibukota Provinsi Sulawesi Selatan dan sebagai Pusat Pengembangan Wilayah serta Pelayanan di Kawasan Timur Indonesia. Secara geografis Kota Makassar terletak di pesisir pantai barat Sulawesi Selatan pada koordinat $119^{\circ} 18' 27''$, $119^{\circ} 32' 31''$, 03° Bujur Timur dan $5^{\circ} 27' 30''$ - $5^{\circ} 14' 49''$ Lintang Selatan dengan ketinggian yang bervariasi antara 0-25 meter dari permukaan laut, dengan suhu udara 20° C sampai 32° C.

Kota Makassar dengan luas wilayah mencapai 17.577 Ha dan dalam perkembangannya terbagi kedalam 14 kecamatan dan 142 Kelurahan. Salah satunya adalah Kecamatan Biringkanaya. Letak Kecamatan Biringkanaya, secara administratif berbatasan dengan:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Ujung Tanah
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Tallo
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Makassar
- Sebelah Barat berbatasan dengan Selat Makassar

Kecamatan Biringkanaya dengan luas wilayah $48,22 \text{ Km}^2$ dan merupakan salah satu dari 14 kecamatan yang terdapat di dalam wilayah Kota Makassar yang terdiri dari 7 Kelurahan. Untuk lebih jelasnya dapat kita lihat pada gambar 01 dan table 3.1, berikut ini:

Tabel. 3.1. Luas Wilayah Kecamatan Berdasarkan Kelurahan Tahun 2008

No	Desa/Kelurahan	Luas	
		Km ²	%
1	Paccerakang	7,80	16,17
2	Daya	5,81	12,04
3	Pai	5,14	10,65
4	Sudiang Raya	8,78	18,20
5	Sudiang	13,49	27,97
6	Bulurokeng	4,31	8,93
7	Untia	2,89	5,99
Jumlah		48,22	100

Sumber: BPS Kota Makassar, Tahun 2009

2. Aspek Kependudukan

Aspek kependudukan merupakan faktor yang paling penting bagi suatu perencanaan, karena aspek kependudukan merupakan salah satu faktor yang menentukan dalam penetapan berbagai kegiatan baik bagi masyarakat maupun pedesaan.

Seiring berkembangnya Kota Makassar dari tahun ke tahun mengakibatkan lonjatan penduduk yang pesat. Hal inilah yang memberikan permintaan kebutuhan yang tinggi baik akan sarana dan parasarana, akan kebutuhan sehari-hari serta bergesernya perkembangan kota kearah pingiran.

a. Perkembangan Jumlah Penduduk

Perkembangan jumlah penduduk di Kecamatan Biringkanaya mengalami perkembangan yang pesat dengan laju pertumbuhan rata-rata 5,71 % pertahun. Adapun tingkat pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2006 dengan pertumbuhan 8,73 %,sedangkan terendah terjadi pada tahun 2005 dengan 2,10 %. untuk lebih jelasnya lihat pada tabel berikut ini:

Tabel. 3.2. Perkembangan Jumlah Penduduk Kecamatan Biringkanaya, Tahun 2008

No	Tahun	Jumlah Penduduk	Pertambahan (Jiwa)
1	2004	124.972	-
2	2005	125.024	52
3	2006	125.941	917
4	2007	126.251	310
5	2008	126.834	583

Sumber: BPS Kota Makassar, Tahun 2009

b. Jumlah Penduduk, Rumah Tangga Dan Kepadatan

Jumlah penduduk di Kecamatan Biringkanaya setiap tahunnya mengalami pertambahan, seiring berkembang kota Makassar. Adapun jumlah penduduk tertinggi terdapat di Kelurahan Sudiang Raya sebanyak 28.361 jiwa, sedangkan jumlah penduduk terendah berada di Kelurahan Untia sebanyak 1.781 jiwa. Jumlah rumah tangga terbanyak terdapat di Kelurahan Sudiang Raya sebanyak 8.591, sedangkan terendah di Kelurahan Untia sebanyak 744.

Adapun kepadatan tertinggi terdapat di Kelurahan Paccerakang 4.042 jiwa/km, sedangkan kepadatan terendah terdapat di Kelurahan Untia 616 jiwa/Km. Jelasnya lihat pada tabel berikut.

Tabel. 3.3. Jumlah Penduduk, Rumah Tangga dan Kepadatan Kecamatan Biringkanaya, Tahun 2008

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	RT	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan
1	Paccerakang	7,80	9.520	31.524	4.042
2	Daya	5,81	3.137	13.178	2.268
3	Pai	5,14	4.113	18.631	3.625
4	Sudiang Raya	8,78	8.591	28.361	3.230
5	Sudiang	13,49	7.783	27.045	2.005
6	Bulurokeng	4,31	1.413	6.319	1.466
7	Untia	2,89	744	1.781	616
Jumlah		48,22	35.303	126.839	2.630

Sumber : BPS Kota Makassar, Tahun 2009

c. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin

Di Kecamatan Biringkanaya jumlah penduduk pada tahun 2008 sebanyak 126.839 jiwa, dengan jumlah penduduk menurut jenis kelamin berdasarkan kelurahan. Secara keseluruhan jumlah jenis kelamin laki-laki sebanyak 63.846 jiwa sedangkan perempuan sebanyak 62.993 jiwa.

Adapun jumlah penduduk laki-laki tertinggi terdapat di Kelurahan Paccerakang sebanyak 31.524 jiwa sedangkan perempuan sebanyak 15.535 jiwa. Untuk jumlah terendah terdapat di Kelurahan Untia sebanyak 902 jiwa jenis kelamin laki-laki, dan jenis kelamin perempuan sebanyak 878 jiwa. Lebih jelasnya lihat tabel berikut ini:

Tabel. 3.4. Jumlah Penduduk, Menurut Jenis Kelamin Kecamatan Biringkanaya, Tahun 2008

No	Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Paccerakang	15.989	15.535	31.524
2	Daya	6.453	6.725	13.178
3	Pai	9.288	9.343	18.631
4	Sudiang Raya	14.664	13.697	28.361
5	Sudiang	13.398	13.647	27.045
6	Bulurokeng	3.151	3.168	6.319
7	Untia	903	878	1.781
Jumlah		63.846	62.993	126.839

Sumber : BPS Kota Makassar, Tahun 2009

d. Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Kesejahteraannya

Banyaknya penduduk menurut tingkat kesejahteraannya, yang terdiri dari tingkat kesejahteraan I, kesejahteraan II, kesejahteraan III, kesejahteraan III Plus. Adapun jumlah kesejahteraan I sebanyak 321 keluarga, kesejahteraan II sebanyak 6.108 keluarga, Kesejahteraan III sebanyak 1.201 keluarga dan kesejahteraan III Plus sebanyak 786 keluarga. Lebih jelasnya lihat table berikut.

Tabel. 3.5. Jumlah Keluarga Menurut Tingkat Kesejahteraan Kecamatan Biringkanaya, Tahun 2008

No	Kelurahan	Sejahtera I	Sejahtera II	Sejahtera III	Sejahtera III Plus	Jumlah
1	Paccerakang	45	497	44	88	674
2	Daya	-	815	92	24	931
3	Pai	-	1.346	691	431	2468
4	Sudiang Raya	12	972	25	137	1146
5	Sudiang	240	2.112	315	106	2773
6	Bulurokeng	15	272	19	-	306
7	Untia	9	94	15	6	124
Jumlah		321	6.108	1.201	786	8.416

Sumber : BPS Kota Makassar, Tahun 2009

3. Angkutan Darat

Jumlah kendaraan bermotor wajib uji di kota Makassar pada tahun 2009 adalah 21.219 kendaraan dengan rincin mobil Bus sebanyak 4.804 kendaraan, mobil penumpang sebanyak 1.687 kendaraan dan mobil Truck sebanyak 4.885 kendaraan, dibandingkan tahun 2008 jumlah kendaraan bermotor wajib uji mengalami kenaikan sebesar 6,97 % di tahun 2009.

4. Ruko (Rumah Toko)

Banyaknya ruko saat ini menjadi wajah baru bagi perkembangan di daerah pinggiran Kota Makassar seiring bergesernya perkembangan kota. Keberadaan ruko-ruko tidak asing bagi setiap kota di besar, terutama di Sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan. Perkembangan di jalan Perintis Kemerdekaan Km.13 – Km.24 tersebut begitu pesatnya, sehingga merubah pola pemanfaatan lahan pada koridor jalan dan sekitarnya.

a. Perkembangan Jumlah Rumah Toko (Ruko) dan Rumah Kantor (Rukan)

Perkembangan jumlah ruko di sepanjang koridor jalan Perintis Kemerdekaan Km.13 -.24, dengan tingkat perkembangan tertinggi terjadi pada tahun 2009 sebanyak 43 unit atau 28,29%, sedangkan terendah terjadi pada tahun 2006 sebanyak 12 unit atau 7,89 %. Untuk lebih jelasnya lihat pada tabel berikut ini

Tabel. 3.6. Perkembangan Jumlah Ruko/Rukan di sepanjang Koridor Perintis Kemerdekaan Km. 13 - Km. 24

No	Tahun	Ruko	Rukan	Jumlah	Persentase (%)
1	2006	7	5	12	7.89
2	2007	12	13	25	16.45
3	2008	17	16	33	21.71
4	2009	22	21	43	28.29
5	2010	27	12	39	25.66
Jumlah		85	67	152	100

Sumber: Hasil Survey Tahun 2010

b. Jumlah Dan Penyebaran Ruko

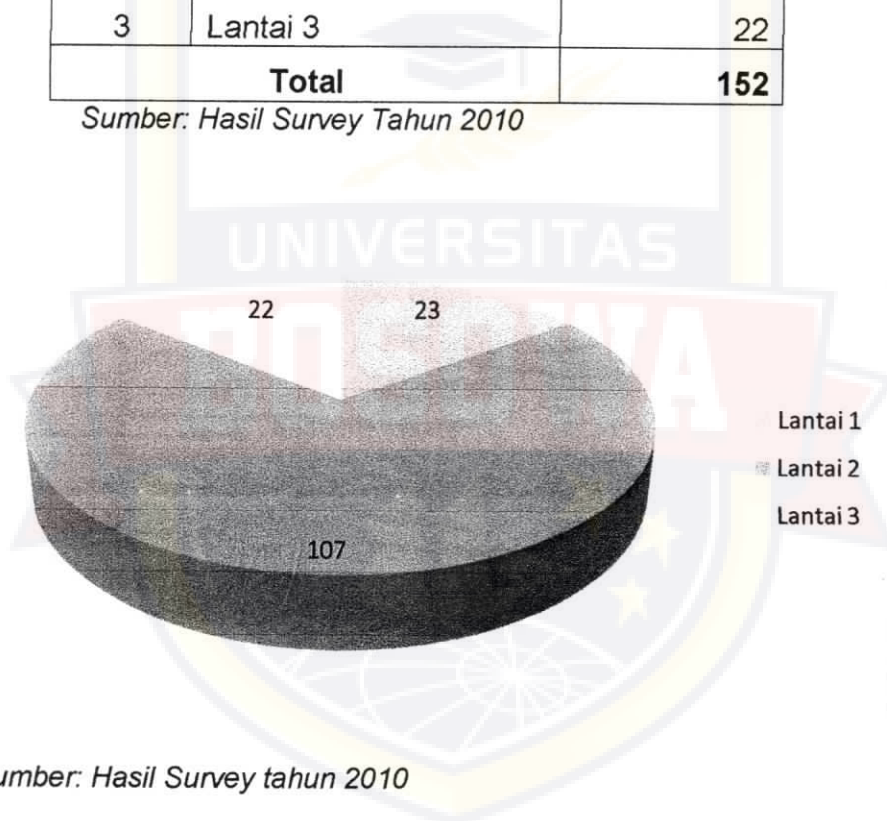
Banyaknya ruko saat ini menjadi wajah baru bagi perkembangan di daerah pinggiran Kota Makassar seiring bergesernya perkembangan kota. Keberadaan ruko-ruko tidak asing bagi setiap kota besar, terutama di Sepanjang Jalan Perintis Kemerdekan. Perkembangan di jalan Perintis Kemerdekaan tersebut begitu pesatnya, sehingga merubah pola pemanfaatan lahan pada koridor jalan dan sekitarnya.

Terlihat bahwa bangunan ruko yang terdapat di sepanjang jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 – Km 24 terdiri dari ruko yang berlantai 2 (dua) dan ruko berlantai 3 (tiga). Untuk jelasnya lihat table berikut ini:

Tabel. 3.7. Jumlah dan Penyebaran Ruko Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 - 24

No	Fisik Arsitektur Bangunan	Jumlah
1	Lantai 1	23
2	Lantai 2	107
3	Lantai 3	22
Total		152

Sumber: Hasil Survey Tahun 2010



Sumber: Hasil Survey tahun 2010

bar : PETA CITRA JALAN PERINTIS
KEMERDEKAAN KM.13 - KM.24

versi
tahun 2010
Makassar, Tahun 2010



KABUPATEN MAROS

Ke Maros

KECAMATAN BIRINGKANAYA

KECAMATAN BIRINGKANAYA

KOTA MAKASSAR

A

KECAMATAN TAMALANREA

KECAMATAN TAMALANREA

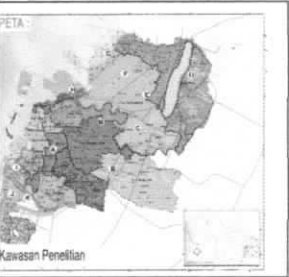
Skala : 1 : 10.000



Ke Pusat Kota

bar : PETA CITRA JALAN PERINTIS
KEMERDEKAAN KM.13 - KM.24

masi :
Satellite, 2010
Makassar, Tahun 2010



KABUPATEN MAROS

KECAMATAN BIRINGKANAYA

KECAMATAN BIRINGKANAYA

KOTA MAKASSAR

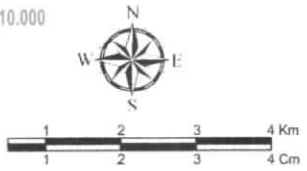
B



Ke Maros

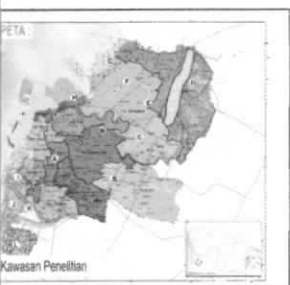
Ke Pusat Kota

Skala : 1 : 10.000



bar : PETA PENGGUNAAN LAHAN JALAN PERINTIS KEMERDEKAAN

masi
tahun 2010
Makassar, Tahun 2010

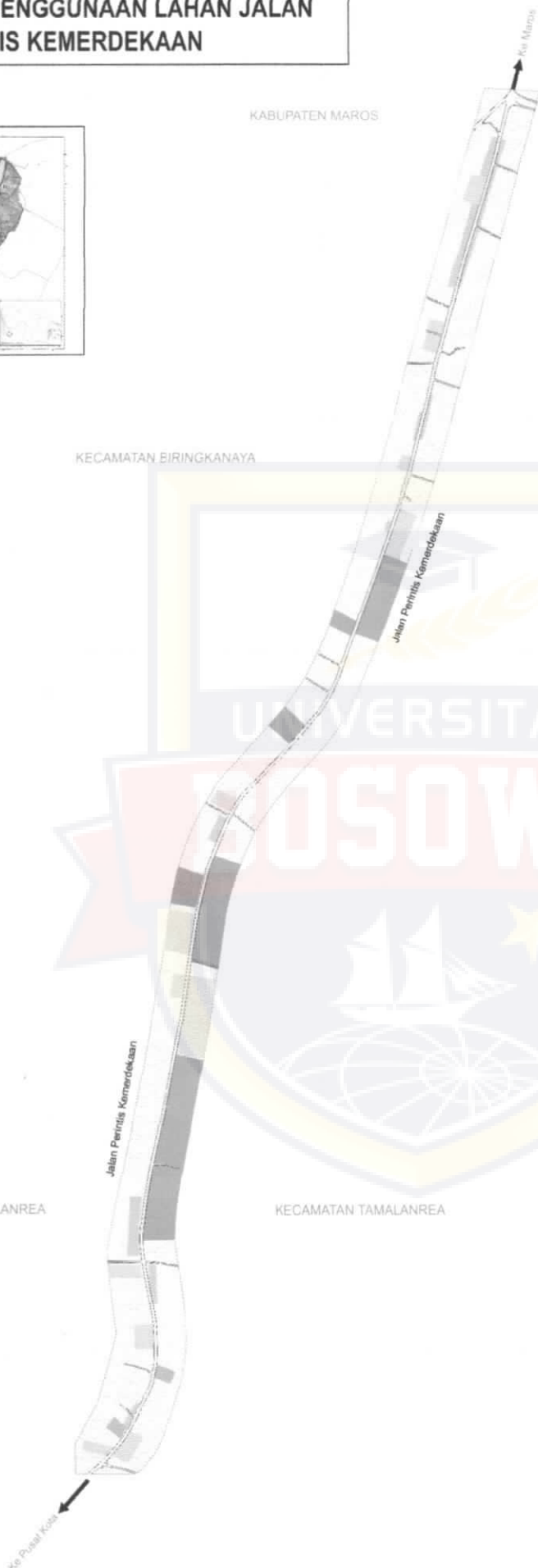


KABUPATEN MAROS

KECAMATAN BIRINGKANAYA

KECAMATAN BIRINGKANAYA

KOTA MAKASSAR



KECAMATAN TAMALANREA

KECAMATAN TAMALANREA

Skala : 1 : 10.000



Keterangan :

- Perkantoran
- Perumahan/Permukiman
- Toko/Warung
- Ruko
- Pencilikan

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Kebijakan Tata Ruang Terhadap Lokasi Penelitian Dengan Fungsi Ruang

Pengembangan suatu Kota tidak terlepas dari adanya Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan yang dilaksanakan tidak terjadi kesimpangan atau tumpang tindih terhadap fungsi kota yang diemban.

Di samping itu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar dimaksudkan agar tercapai suatu kelancaran dalam hal pelaksanaan pembangunan untuk itu diperlukan suatu acuan yang dapat dipedomani dan menjadi pegangan dalam implementasinya. Dengan demikian jelas diperlukan adanya suatu strategis dan mekanisme pelaksanaan aspek yang mungkin akan timbul.

Berdasarkan Wilayah pengembangan Kota Makassar, Kecamatan Biringkanaya merupakan Wilayah Pengembangan I yang terdiri dari *kawasan industri terpadu, kawasan Perguruan Tinggi terpadu dan kawasan pergudangan terpadu*. Khususnya Jalan Perintis Kemerdekaan yang merupakan wilayah administratif Kecamatan Biringkanaya.

Dari fungsi kawasan tersebut seyogyanya tetap diperhatikan agar pembangunan yang ada tidak menimbulkan dampak terhadap penduduk sebagai objek dan subjek pembangunan.

B. Analisis Fisik Wilayah

Berdasarkan kondisi topografi di wilayah penelitian Kecamatan Biringkanaya merupakan wilayah dataran bukan pantai dengan topografi ketinggian antara permukaan laut. Ditinjau dari tingkat kemiringan lereng 3 % sampai 8% dengan ketinggian lereng dari permukaan laut < 500 m

Potensi pengembangan pada daerah datar dengan kemiringan 3-8% dapat dikembangkan lahan *urban* yaitu permukiman, perdagangan, industri, dan jasa serta pemerintahan (perkantoran).

Melihat kondisi fisik lokasi penelitian sepanjang 12 Km, ada tiga titik yang sering mendapatkan genangan air pada musim penghujan diantaranya titik Km.13 daerah Universitas Kristen Indonesia Polus, ini diakibatkan terbangunnya Ruko/Rukan dan saluran drenase yang tidak layak. Titik genangan ke dua pada Km. 14 sekitar Kantor Angkatan Udara yang mana konturnya cekung ditambah lagi terbangunnya Kantor Perhubungan dan ruko-ruko semi permanen. Titik genangan ke tiga terjadi pada Km. 22 seputaran masjid 237 yang mana lokasi tersebut terbangun oleh ruko/rukan tanpa didukung drenase dan serapan air hujan.

Kondisi hidrologi di lokasi penelitian adalah terdapatnya sumber air permukaan yang berasal dari air tanah dan rawa-rawa yang masih terdapat disetiap kelurahan, yang bersifat genangan yang terjadi secara periodik. Untuk kebutuhan air bersih masyarakat menggunakan sumur bor dan PDAM Kota Makassar.

C. Analisis Pola Penggunaan Lahan

Dari hasil survey yang dilakukan di lokasi penelitian menunjukkan bahwa pola penggunaan lahan yang terdapat di sepanjang jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 - 24 pada saat ini masih didominasi oleh lahan perdagangan, perkantoran, pendidikan, dan permukiman sedangkan untuk lahan ruko terdapat di sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan yang cenderung mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Perkembangan ruko saat ini terjadi pada tahun 2010 sebanyak 152 unit.

Dengan melihat kondisi pola penggunaan lahan yang ada, maka untuk keberadaan ruko akan mengalami peningkatan seiring masi terdapatnya lahan kosong dan tingginya keinginan masyarakat dan swasta. Namun keberadaan ruko perlu untuk dioptimalkan pertumbuhannya agar tidak memberikan wajah yang fisik ruang yang kaku di sepanjang Perintis Kemerdekaan.

D. Analisis Aspek Kependudukan

Penduduk merupakan salah satu komponen utama dalam perkembangan dalam suatu wilayah, jumlah penduduk dalam suatu daerah yang dari waktu ke waktu semakin bertambah, merupakan modal utama dalam pembangunan daerah itu sendiri. Namun apabila perkembangan jumlah penduduk itu sendiri tidak diimbangi dengan pengendalian yang terencana, biasa jadi berkembang tanpa batas dan kebutuhan sarana dan prasarana pun akan semakin meningkat.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa tumbuh dan berkembangnya suatu kota juga dipengaruhi penduduk dan aktifitasnya yang pada gilirannya berpengaruh pula pada kota itu sendiri.

Bertambahnya jumlah penduduk kota akan memberikan implikasi dan beban bagi perkembangan kota tingginya akan pemenuhan permintaan lahan di perkotaan menjadi tuntutan meningkatnya nilai lahan di perkotaan. Untuk itu perkembangan jumlah penduduk di Kecamatan Biringkanaya memberikan perubahan bagi pola pemanfaatan lahan di sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 - 24, perubahan tersebut terjadi begitu pesat di sepanjang kiri dan kanan jalan.

Perkembangan jumlah penduduk di Kecamatan Biringkanaya mengalami perkembangan laju pertumbuhan rata-rata 2,96 % pertahun. Adapun tingkat pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2006 dengan pertumbuhan 7,33 %,sedangkan terendah terjadi pada tahun 2005 dengan 0,41 %.untuk lebih jelasnya lihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.1. Perkembangan Jumlah Penduduk Kecamatan Biringkanaya Tahun 2009

No	Tahun	Jumlah Penduduk	Pertambahan (Jiwa)	Pertumbuhan (%)
1	2004	124.972	-	-
2	2005	125.024	175	0,41
3	2006	125.941	733	7,33
4	2007	126.251	370	2,46
5	2008	126.834	647	4,61

Sumber: Hasil Analisis

E. Analisis Keberadaan dan Penyebaran Ruko/Rukan

Tingginya perkembangan pola pemanfaatan lahan diperkotaan akan membawa tingginya nilai lahan terutama keberadaan ruko (rumah toko)/Rukan (rumah kantor) di sepanjang jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 – 24. Besarnya permintaan lahan terutama yang terletak pada sepanjang koridor jalan menjadikan nilai atau harga menjadi tinggi mengingat faktor lokasi dan aksesibilitas.

Keberadaan ruko/rukan di sepanjang jalan Perintis Kemerdekaan, diawali perkembangan ruko Tello yang berada di depan M'Tos dan mengalami pertumbuhan hingga ke Km 11 (sekitar Kampus UMI dan Stimik Dipanegara) lalu berkembang terus ke sepanjang jalan perintis kemerdekaan (Pasar Daya). Untuk jelasnya lihat tabel berikut:

Tabel 4.2. Persentase Jumlah dan Penyebaran Ruko/Rukan

No	Fisik Arsitektur Bangunan	Jumlah	Persentase %
1	Lantai 1	23	15,13
2	Lantai 2	107	70,39
3	Lantai 3	22	14,47
Total		152	100,00

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2010

Gambar. 4.1. Diagram Jumlah Ruko tahun 2010



bar : PETA ANALISIS TATA GUNA LAHAN

asal :
tanggal: 2010
Makassar, Tahun 2010



KABUPATEN MAROS

KECAMATAN BIRINGKANAYA

KECAMATAN BIRINGKANAYA

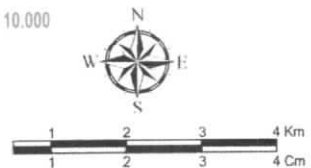
KOTA MAKASSAR

- 1. Perkembangan Ruko Masih Linier.
- 2. Masih didominasi oleh lahan perdagangan, ruko/rukan, pendidikan, dan jasa.
- 3. Masih luasnya lahan yang belum memanfaatkan sesuai fungsi ruangnya.

KECAMATAN TAMALANREA

KECAMATAN TAMALANREA

Skala : 1 : 10.000

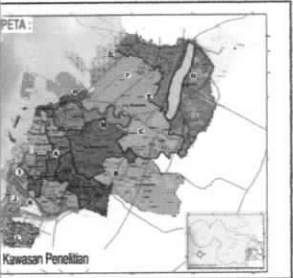


Ke Pasia Kosa

Ke Maros

ambar : PETA ARAH KECENDERUNGAN PERKEMBANGAN RUKO/RUKAN

asal :
Satelit, 2010
Makassar, Tahun 2010



KABUPATEN MAROS

Ke Maros

KECAMATAN BIRINGKANAYA

KECAMATAN BIRINGKANAYA

KOTA MAKASSAR

Arah Perkembangan Ruko/Rukan

KECAMATAN TAMALANREA




KECAMATAN TAMALANREA

Ke Pusat Kota

Skala : 1 : 10.000



Keterangan :

-  Arah Perkembangan Pusat (Pasar Menda) Pusat Perkembangan Primer
-  Arah Perkembangan Wilayah Pingiran (Hinterland) Perkembangan Sekunder
-  Arah Perkembangan Pusat (Pasar Niaga Daya) Pusat Perkembangan Primer

F. Aspek Lingkungan

Setiap pembangunan selalu memberikan sisi baik dan sisi buruk hal tersebut disebabkan oleh tidak seajarnya aspek dalam pembangunan, baik dari aspek ekonomi maupun dari aspek lingkungan.

Dalam kebijakan penataan ruang maka ada dua aspek yang harus diutamakan yaitu lingkungan dan aspek otonomi, untuk itu aspek lingkungan merupakan aspek yang tidak boleh diabaikan mengingat perkembangan fisik kota yang cenderung pesat, akan menjadikan menurunnya kualitas lingkungan kota. Keberadaan ruko di Jalan Perintis Kemerdekaan jelas memberikan implikasi positif dan negatif terhadap lingkungan perkotaan dan pola penggunaan lahan, diantaranya:

Untuk itu terdapat implikasi *positif*/manfaat keberadaan ruko/rukan, seperti perdagangan, perkantoran dan jasa yang cenderung sifatnya ekonomi (adanya pemenuhan kebutuhan sehari-hari masyarakat), sedangkan implikasi *negative*: cenderung pada keberadaan ruko/rukan yang mengubah penggunaan lahan di sepanjang koridor jalan, keberadaan ruko/rukan didominasi oleh tidak adanya ruang terbuka hijau (RTH) dan perubahan visual sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan.

G. Analisis Transportasi

1. Analisis Jaringan Jalan

Jalan merupakan prasarana angkutan yang penting untuk memperlancar kegiatan perekonomian. Usaha pembangunan yang semakin meningkat dengan adanya transportasi untuk menunjang mobilitas penduduk dan kelancaran distribusi barang dari dan ke suatu daerah tujuan.

Kondisi jaringan Jalan Perintis Kemerdekaan mengalami peningkatan jalan dan kapasitas jalan, lebar jalan saat ini 25 meter dengan pelebaran sisi kanan 4 meter dan kiri jalan 4 meter. Jalan Perintis Kemerdekaan merupakan jalan arteri primer yang memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi. Jalan perintis kemerdekaan merupakan jalan utama yang menghubungkan ke pusat kota, Kota Maros, dan daerah sekitarnya (*hinterland*). Hal ini juga yang memberikan perubahan penggunaan lahan di sepanjang jalan dengan menjamurnya ruko-rukan. Apalagi ditunjang oleh adanya terminal dan pusat perdagangan (pasar daya dan pasar mandai) pada koridor km.13 s/d 24.

2. Analisis Aksesibilitas

Tumbuh dan berkembangnya suatu kota atau kawasan dipengaruhi oleh daya jangkau atau aksesibilitas di suatu daerah ke daerah sekitarnya. Sehingga ketersediaan sarana (moda) dan prasarana (jalan) transportasi secara memadai akan memberikan

aksesibilitas yang tinggi pula terhadap penggunaan lahan yang pada gilirannya memperlancar arus mobilitas barang, jasa, dan manusia.

Dalam mendukung keberadaan ruko/rukan di Jalan Perintis Kemerdekaan, factor daya jangkau dalam mempermudah pergerakan untuk mencapai setiap ruko/rukan tersebut juga sangat berpengaruh. Dimana aksesibilitas yang perlu diperhatikan adalah lokasi keberadaan ruko/rukan tersebut dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat dengan mudah:

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, aksesibilitas daya jangkau ruko/rukan di Jalan Perintis Kemerdekaan sebagai berikut:

- Keberadaan ruko/rukan menghubungkan daerah pusat-puast perdagangan, permukiman, perkantoran, pendidikan dan kesehatan di sekitarnya.
- Keberadaan ruko dapat dijangkau dengan moda transportasi angkutan umum seperti Pete - Pete Daya-Maros, Daya – Sentral, Sunding – Sentral, BTP – Daya, dan BTP – Sentral.

H. Analisis Nilai Lahan di Jalan Perintis Kemerdekaan

Sebagai tuntutan kebutuhan hidup manusia yang tidak terlepas dari ketersediaan lahan sebagai wadah atau tempat untuk menampung berbagai macam aktifitas fungsi ruang misalnya tempat tinggal (hunian), perdagangan, jasa perkantoran, pendidikan, dan lain-lainnya

Adapun kaitan antara pembangunan ruko dengan harga, lahan adalah terjadinya perubahan nilai lahan dari rendah menjadi tinggi begitupun dengan dengan harga lahan di sepanjang jalan Perintis Kemerdekaan km 13 – km 24, dimana dari tahun ketahun mengalami peningkatan yang pesat mengingat koridor jalan yang panjang serta lokasi yang berada di pusat aksesibilitas.

Berdasarkan dari hasil analisis, maka nilai/harga lahan pada tahun 2010 sebesar Rp 2.500 000, - per meter dengan tingkat rata-rata pertumbuhan lahan pertahun 22.73 %, sedangkan harga lahan pada 2006 sebesar Rp 300.000, - per meter dengan perkembangan nilai lahan tertinggi terjadi pada tahun 2009 dengan nilai lahan sebesar Rp. 2.000.000 per meter, dengan penambahan nilai lahan Rp. 900.000 atau 40.91 %.

Tabel 4.3. Nilai Lahan di Jl. Perintis Kemerdekaan Km 13 – Km 24, Tahun 2010

No	Tahun	Nilai Lahan (Rp/M ²)	Pertambahan	Persentase (%)	Selisih Persentase (%)
1	2006	300,000	-	-	-
2	2007	540,000	240,000	10.91	-
3	2008	1,100,000	560,000	25.45	14.55
4	2009	2,000,000	900,000	40.91	15.45
5	2010	2,500,000	500,000	22.73	-18.18
Jumlah		6,440,000	2,200,000	100	11.82

Sumber: Hasil Analisis

Kecenderungan ini di sebabkan oleh keberadaan ruko yang mendekati areal permukiman, perdagangan, jasa dan pendidikan.

Walaupun masih ada lahan yang berupa ladang dan rawa akan tetapi tingkat kedalaman dari koridor jalan \pm 1 meter

Terjadi peningkatan harga lahan dari tahun ke tahun tersebut di samping tuntutan kebutuhan manusia akan tempat tinggal, pendidikan perdagangan yang sudah mendesak juga dipengaruhi oleh keberadaan ruko/rukan di sepanjang jalan perintis kemerdekaan Km 13 – 24. Adapun keberadaan ruko/rukan tidak begitu signifikan terhadap nilai lahan akan tetapi bahwa ketika terjadi perkembangan dengan keberadaan ruko di sepanjang jalan perintis kemerdekaan akan mengangkat nilai/harga lahan tersebut, di mana keberadaannya memberikan dampak yang positif jika ditinjau dari penyediaan fasilitas yang dibutuhkan oleh penduduk, dalam hal ini terjadi penambahan dan perubahan kondisi jalan sehingga akses yang ada semakin baik dalam segala arah,. Begitupun dengan fasilitas sosial lainnya jelas akan memberikan nilai bertambah.

Dengan demikian harga lahan yang ada jelas semakin meningkat dari tahun ke tahun akibat lahan yang ada sudah semakin dibutuhkan untuk difungsikan sebagai kawasan terbangun.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas khususnya menyangkut penggunaan lahan yang ada di sisi lain memberikan keuntungan kepada sipemilik lahan dalam hal peningkatan harga yang terjadi namun di sisi lain terjadi pengalih fungsian lahan dari lahan yang pertanian menjadi lahan terbangun (perumahan) sehingga dapat dikatakan bahwa telah terjadi perubahan fungsi akibat adanya

pembangunan ruko/rukan di sepanjang jalan perintis kemerdekaan Km 13 – 24.

I. Analisis Faktor-Faktor Yang mempengaruhi Ruko/Rukan Di Sepanjang Koridor Perintis Kemerdekaan Km. 13 - Km. 24

1. Harga Lahan (X_1)

Perkembangan terhadap suatu perubahan pemanfaatan lahan dipengaruhi oleh nilai lahan. Perkembangan kota Makassar kearah pinggiran semakin jelas, dimana perkembangan secara cepat di sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan khususnya keberadaan pusat perbelanjaan seperti Pasar Daya, Kawasan Citra dan Pasar Mandai.

Untuk itu keterkaitan antara harga lahan terhadap harga lahan merupakan variabel yang sangat erat hubungannya, dimana setiap nilai lahan mengalami kenaikan seiring permintaan dan posisi lahan. Dari hasil uji korelasi kedua variabel tersebut maka diperoleh hubungan $r_{x,y} = 2,14$ atau *sangat kuat* terhadap harga.

2. Pusat Perdagangan (X_2)

Pola aktifitas penggunaan lahan di koridor Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 13 – Km. 24 akan terus berkembang dimana posisi koridor merupakan daerah pinggiran yang mengalami pergeseran arah perkembangan kota. Dalam arahan pengembangan kota Makassar koridor Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 13 – Km. 24 merupakan alokasi pengembangan pusat

perdagangan. Sehingga kedepan perkembangan sebagai centra perdagangan akan memberikan keserasian pola pemanfaatan ruang yang sesuai dengan fungsi runag Kota Makassar.

Perdagangan merupakan salah satu variabel yang tumbuh dan berkembangnya ruko/rukan di koridor perintis kemerdekaan Km. 13 – Km. 24, berdasarkan hasil uji korelasi dari kedua variabel tersebut diperoleh hubungan $r_{x,y} = 1,58$ atau *sangat kuat* (lihat lampiran).

3. Aksesibilitas (Jalan Penghubung) (X_3)

Jalan Perintis Kemerdekaan merupakan jalan yang begitu padat akan kendaraan dan perkembangan pola lahan yang begitu pesat misalnya perkembangan pusat perbelanjaan, permukiman, perguruan tinggi yang menuntut pada perbaikan kualitas jalan Perintis Kemerdekaan. Perkembangan tersebut mengalami peningkatan kualitas jalan dari jalan aspal menjadi aspal beton.

Oleh karena itu letak jalan perintis kemerdekaan merupakan koridor yang mengakses daerah hinterlandnya. Aksesibilitas adalah variabel yang mempengaruhi pesatnya harga lahan. Sehingga dari hasil uji korelasi variabel tersebut diperoleh hubungan $r_{x,y} = 1,57$ atau *sangat kuat* terhadap perkembangan harga lahan. (terlampir)

4. Satuan Lingkungan Permukiman (X_3)

Perkembangan jumlah penduduk akan memberikan permintaan akan rumah hal inilah yang mengakibatkan tumbuh dan berkembangnya lingkungan permukiman di sepanjang jalan koridor Perintis Kemerdekaan adapun lingkungan permukiman yang terdapat di sepanjang jalan perintis kemerdekaan yaitu Bumi Sudiang Indah, Citra, Bulurokeng Permai, Perumahan Tonasa, Bukit Katulistiwa I dan II.

Munculnya satuan-satuan lingkungan permukiman di sepanjang jalan perintis kemerdekaan Km. 13 – Km. 24 disebabkan oleh tuntutan atau keinginan konsumen yang dekat dengan lokasi kerja, dekatnya pusat perbelanjaan, dan perguruan tinggi.

Untuk itu satuan lingkungan permukiman merupakan salah satu bagian faktor atau variabel berpengaruh $r_{x,y} = 1,56$ atau *sangat kuat* terhadap harga lahan. (lihat lampiran)

J. Analisis keberadaan Ruko/Rukan sesuai perencanaan kondisi di lapangan

Keberadaan ruko/rukan dilihat dari aspek tata ruang; fungsi peruntukan pada arahan rencana RTRW Kota Makassar pada kawasan koridor Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 – Km 24, maka fungsi ruko/rukan sepanjang koridor ini sesuai rencana tata ruang yang ada, memberikan dampak pada estetika keruangan dan fungsi

utama jalan dimana fungsi jalan di Jalan Perintis Kemerdekaan merupakan jalan arteri primer.

K. Hasil Identifikasi Tingkat Pertumbuhan Ruko/Rukan di Koridor Jalan Perintis Kemerdekaan

Dari hasil analisis daftar pertanyaan yang kami berikan kepada responden dari jumlah ruko/rukan yang ada pada lokasi penelitian yaitu jalan perintis kemerdekaan Km. 13 s/d 24 sebesar 30 % dari total jumlah ruko/rukan yang ada.

Adapun hasil yang kami berikan dalam daftar pertanyaan dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.4. Jumlah Status Kepemilikan Ruko/Rukan

No	Status	Jumlah	Persentase %
1	Pemilik	16	34.78
2	Penyewa	30	65.22
	Total	46	100.00

Sumber : Hasil Olahan Pertanyaan, 2011

Kesimpulan dari tabel tersebut penyewa ruko/rukan sebanyak 30 Unit atau 65,22 % dari 46 unit ruko/rukan yang dijadikan sampel. Hal ini terjangkau oleh masyarakat dengan harga sewa sebesar 25 juta sampai dengan 50 juta rupiah per tahun.

Tabel 4.5. Jumlah Status Tahun Kepemilikan Ruko/Rukan

No	Status	Jumlah	Persentase %
1	Pemilik		
	a. tahun 2006	7	15.22
	a. tahun 2007	9	19.57
2	Penyewa		
	a. tahun 2008	9	19.57
	a. tahun 2009	14	30.43
	a. tahun 2010	7	15.22
	Total	46	100.00

Sumber : Hasil Olahan Pertanyaan, 2011

Kesimpulan dari tabel tersebut penyewa ruko/rukan terbanyak di tahun 2009 yaitu 14 Unit atau 30,43 % dari sampel 46 unit ruko/rukan,

Tabel 4.6. Jumlah Status Luas Lahan Ruko/Rukan

No	Status	Jumlah	Persentase %
1	Pemilik		
	100 m2	6	13.04
	180 m2	8	17.39
	270 m2	2	4.35
2	Penyewa		
	100 m2	0	0.00
	180 m2	19	41.30
	270 m2	11	23.91
	Total	46	100.00

Sumber : Hasil Olahan Pertanyaan, 2011

Kesimpulan dari tabel tersebut luas lahan ruko/rukan yang terbangun sebanyak 19 Unit atau 41,30 % dari sampel 46 unit ruko/rukan dimana luas lahan 180 m2 merupakan ruko/rukan berlantai 2.

Tabel 4.7. Pembangunan Ruko/Rukan

No	Jawaban	Jumlah	Persentase %
1	Berkembang Pesat	12	26.09
2	Berkembang	34	73.91
	Total	46	100.00

Sumber : Hasil Olahan Pertanyaan, 2011

Kesimpulan dari tabel tersebut pertumbuhan ruko/rukan berkembang dari hasil pilihan responden dengan alasan kebutuhan tempat tinggal dan usaha sebanyak 34 Unit atau 73,91 % dari sampel 46 unit ruko/rukan.

Tabel 4.8. Usaha atau bisnis Ruko/Rukan

No	Jawaban	Jumlah	Persentase %
1	Menguntungkan	40	86.96
2	Biasa	6	13.04
3	Rugi	0	0.00
	Total	46	100

Sumber : Hasil Olahan Pertanyaan, 2011

Kesimpulan dari tabel tersebut usaha/bisnis ruko/rukan menguntungkan dari hasil pilihan responden sebanyak 40 Unit atau 86,96 % dari sampel 46 unit ruko/rukan.

Tabel 4.9. Harga beli dan sewa Ruko/Rukan

No	Jawaban	Jumlah	Persentase %
1	Pembelian Lt 2 750 jt	16	34.78
2	Sewa Lt. 2 25 jt	22	47.83
3	Sewa Lt. 3 45 jt	8	17.39
	Total	46	100

Sumber : Hasil Olahan Pertanyaan, 2011

Kesimpulan dari tabel tersebut penyewa ruko/rukan berlantai 2 yang dihuni sebanyak 22 Unit atau 47,83 % dari sampel 46 unit ruko/rukan.

Tabel 4.10. Fasilitas penunjang Ruko/Rukan

No	Jawaban	Jumlah	Persentase %
1	a, b, c, d dan e	8	17.39
2	b, c, d, e	5	10.87
3	c, d, e	21	45.65
4	d, e	12	26.09
	Total	46	100.00

Sumber : Hasil Olahan Pertanyaan, 2011

Kesimpulan dari tabel tersebut nilai tertinggi yaitu c, d, e berupa fasilitas Terminal, Perkantoran dan Perdagangan merupakan pilihan masyarakat dalam memilih lokasi tempat tinggal dan usaha sebanyak 21 Unit atau 45,65 % dari sampel 46 unit ruko/rukan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Bab ini berisi kesimpulan hasil analisis data dan uji masalah serta sasaran yang berkaitan dengan hal yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya. Keberadaan ruko yang telah menjamur di sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan Km 13 – Km 24 terus mengalami pertumbuhan yang cepat, sehingga merubah pola penggunaan lahan. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka penyusun dapat menarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Dari rumusan pertama dengan uji korelasi terhadap beberapa faktor-faktor yang meyebabkan tumbuh dan berkembangnya ruko/rukan (rumah toko/rumah kantor) di sepanjang koridor perintis kemerdekaan km. 13 - km. 24 yaitu Harga Lahan (X_1), Pusat Perdagangan (X_2), Aksesibilitas (Jalan Penghubung) (X_3), Satuan Lingkungan Permukiman (X_4).
2. Tingkat perkembangan tertinggi terjadi pada tahun 2009 sebanyak 43 unit atau 28.29%, sedangkan terendah terjadi pada tahun 2006 sebanyak 12 unit atau 7.89 % sedangkan Tingkat pertumbuhan ruko/rukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Km.13 – Km.24 mengalami pertumbuhan yang begitu pesat sampai pada tahun 2010 berjumlah 152 unit ruko/rukan.

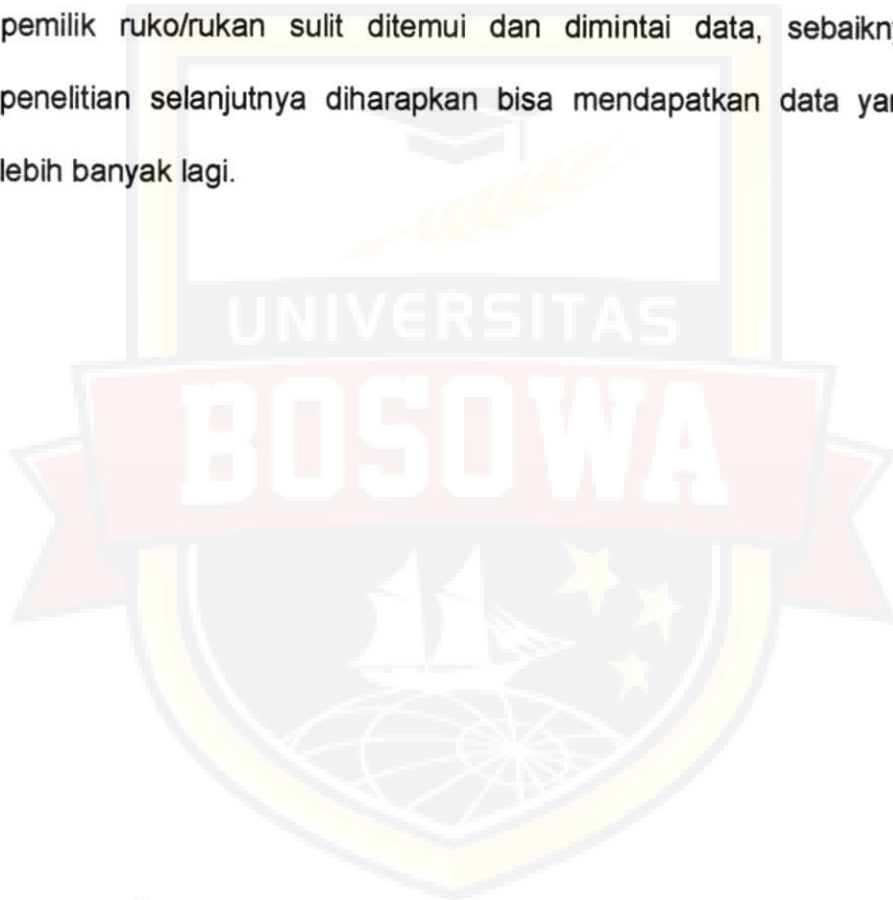
3. Keberadaan Ruko dan Ruko sesuai dengan arahan Rencan Tata Ruang, ditinjau dari fungsi yaitu Permukiman, Perdagangan, Perkantoran dan Pendidikan, termasuk garis sempadan bangunan, namun perlu penataan ruang terbuka hijau.
4. Dari hasil pertanyaan yang kami sebarakan 46 unit ruko/rukan yang dapat kami tarik kesimpulan pemilik dan penyewa ruko/rukan yaitu 30 unit ruko/rukan sebagai penyewa selebihnya 16 unit ruko/rukan pemilik dengan sampel acak 30 persen dari jumlah ruko/rukan 152 unit. Tingginya tingkat penyewa diakibatkan oleh bangkitan perdagangan, perkantoran dan bandara termasuk kemampuan untuk menyewa terjangkau sebesar 25 juta s/d 45 juta pertahun berlantai 2 dan 3. Lama sewa 2 s/d 3 tahun. Fasilitas juga terpenuhi seperti listik, sumur bor dan terasportasi.

B. Saran

Dari hasil penelitian yang telah dilaksanakan ada beberapa hal masukan yang harus diperhatikan untuk penelitian berikutnya antara lain :

1. Dalam penataan pembangunan ruko/rukan perlu penataan khusus fungsi penataan jasa pergantoran, jasa perbengkelan dan jasa Jual beli campuran kebutuhan bahan pokok sandang dan pangan.

2. Dari pihak peneliti lebih menyarankan kepada pengembang / pemilik lebih mengutakan ruang terbuka hijau untuk meningkatkan kebutuhan oksigen termasuk serapan air tanah.
3. Untuk data primer memiliki tingkat kesulitan yang cukup tinggi, agar diperhatikan bahwa pada penelitian ini kendalanya adalah para pemilik ruko/rukan sulit ditemui dan dimintai data, sebaiknya penelitian selanjutnya diharapkan bisa mendapatkan data yang lebih banyak lagi.



DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2008. Kumpulan Tutorial Statistika. (Diakses pada tanggal 06 Januari)
- Antariksa. 2007. Dari Kota Indis ke Kota Ruko. *Architecture Article*. (Diakses pada tanggal 06 Januari)
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Makassar Dalam Angka Tahun 2008
- Daljoeni, N. 1987. *Geografi Kota dan Desa*. Alumni. Bandung
- Dewi, Aryanti. Dkk. 2005. Pengaruh kegiatan berdagang terhadap pola ruang dalam bangunan rumah-Toko Di kawasan Pecinan Kota Malang. *Jurnal dimensi teknik arsitektur*. Vol. 33 No. FT. Universitas Brawijaya Malang. (Diakses pada tanggal 06 Januari)
- Fausi, Azaman. 2008. Kerangka Perkembangan Kota Dalam Mengantisipasi Kecenderungan Perkembangan Perkotaan. *Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota*. Universitas Bung Hatta. (Diakses pada tanggal 06 Januari)
- Jayadinata, J.Y. 1986. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Perdesaan Dan Wilayah*. ITB. Bandung
- Nurhaedah. 2003. *Identifikasi Bangunan Liar Di Sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan*. Skripsi Teknik Planologi. Tidak Dipublikasikan. Universitas 45 Makassar
- Ridha, Muhammad. 2007. *Mall (Isasi) dan Ethnocide*. Portal Tribun Timur Makassar. (Diakses pada tanggal 06 Januari)
- Rambey, Arbain. 2002. Dilema Bangunan Ruko, Antara Tidak Indah Dan Masalah Kebutuhan. (Diakses pada tanggal 06 Januari)
- Rustam, Uton. Dkk. 1976. *Perkembangan Kota Serta Kehidupan Perkotaan Di Indonesia*. Departamen Planologi ITB. Bandung.
- Sugiyono. 2005. *Korelasi Linier Sederhana*. *Analistat Com*. (Diakses pada tanggal 06 Januari)
- Sujarto, Djoko. 1967. *Konsep-Konsep Perencanaan Serta Perkembangannya*. Departamen Tata Pembangunan Daerah dan Kota. ITB. Bandung

Sopandi, setiadi. 2001. Fenomena Perkotaan Di Indonesia. Arsitektur Indis. (Diakses pada tanggal 06 Januari)

Yunus H, S. 2000. Struktuk Tata Ruang Kota. Pustaka Pelajar. Yogyakarta

Yunus H, S. 2000. Manajemen Perkotaan. Pustaka Pelajar. Yogyakarta



No	Tahun	Jumlah Ruko/Rukan	X			
			X ₁	X ₂	X ₃	X ₄
1	2006	12	300,000	7	4	7
2	2007	25	540,000	7	4	7
3	2008	33	1,100,000	7	4	7
4	2009	43	2,000,000	7	4	7
5	2010	39	2,500,000	8	4	6
Σ	10040	152	6,440,000	36	20	34

Y ²	X ₁ ²	X ₂ ²	X ₃ ²	X ₄ ²	X ₁ .Y	X ₂ .Y	X ₃ .Y	X ₄ .Y
144	90,000,000,000	49	16	49	3,600,000	84	48	84
625	291,600,000,000	49	16	49	13,500,000	175	100	175
1089	1,210,000,000,000	49	16	49	36,300,000	231	132	231
1849	2,200,000,000,000	49	16	49	86,000,000	301	172	301
1521	2,750,000,000,000	64	16	36	97,500,000	312	156	234
1858	6,541,600,000,000	260	80	232	236,900,000	1103	608	1025

terangan:

harga Lahan (X1)

fasilitas Perdagangan (X2)

aksesibilitas (Jalan Penghubung) (X3)

keamanan lingkungan Permukiman (X4)

Hasil Uji Korelasi Variabel Berpengaruh Pertumbuhan Ruko di Jalan Perintis Kemerdekaan Km.13-Km.24

	X1	X2	X3	X4
3.38E+12		11068648	6101280	10285832
5.56E+16		2609104	802800	2328124
3.631216	2.149946812	18631216	1.587553174	18631216
2.22E+24		4.861E+13	1.49571E+13	4.338E+13
1.11E+12		6972143.2	3867446.212	6586029.2
				1.561765311

$$r_{xy} = \frac{N \cdot \sum xy - \sum x \cdot \sum y}{\sqrt{N \cdot \sum x^2 - (\sum x)^2} \cdot \sqrt{N \cdot \sum y^2 - (\sum y)^2}}$$

DAFTAR PERTANYAAN

Penelitian : Identifikasi Pertumbuhan Rumah Toko (Ruko) dan Rumah Kantor (Rukan) di Koridor Jalan Perintis Kemerdekaan Km.13 s/d 24 Kota Makassar

Izin Penelitian :
Assalamu Alaikum Wr Wb.

Penelitian ini semata-mata untuk menyelesaikan penulisan karya ilmiah sebagai salah satu syarat menyelesaikan pendidikan program strata satu (S1) pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas '45' Makassar, dimana penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor pertumbuhan ruko/rukan khususnya di koridor jalan perintis kemerdekaan di Kecamatan Biringkanaya. Untuk itu peneliti berharap pada Bapak/Ibu Sdr(i) agar dapat menjelaskan atau menjawab pertanyaan-pertanyaan yang diuraikan. Sebelum dan sesudahnya peneliti mengucapkan terima kasih.

I. Identitas Responden

Nama Responden :
Alamat : Rw /Rt No. Kelurahan :.....
Tanggal Pengisian :

II. Daftar Pertanyaan

1. Status Ruko/Rukan Bapak / Ibu/ Sdr(i) ?
a. Pemilik c. Penyewa
2. Kapan Bapak menempati / menyewa ruko/rukan ini ?
TanggalBulan.....Tahun.....
Lama sewatahun.
3. Luas lahan yang dibangun/ditempati.....m²
4. Jumlah lantai ruko/rukan
5. Apa Aktifitas/Usaha Bapak/Ibu Sdr(i) ?

6. Bagaimana pendapat Bapak tentang kegiatan pembangunan ruko/rukan di Kecamatan Biringkanaya?

- a. Berkembang pesat
- b. Berkembang
- c. Kurang Berkembang
- d. Tidak ada perkembangan

Dengan Alasan

7. Bagaimana pendapat Bapak tentang bisnis/usaha pembangunan ruko/rukan ?

- a. Menguntungkan
- b. Biasa
- c. Rugi

8. Berapa harga pembelian/sewa ruko/rukan Bapak ? Rp.

9. Apa fasilitas ruko/rukan yang tersedia ?

- 1. Listrik
- 2. PDAM
- 3. Sumur Bor
- 4. Telepon

10. Apa yang menjadi alasan Bapak/Ibu memilih lokasi ruko/rukan tersebut ?

.....

11. Apakah Bapak membeli/menyewa ruko/rukan melihat fasilitas penunjang yang ada di sekitarnya?

- a. Sarana Pendidikan
- b. Sarana Kesehatan
- c. Terminal
- d. Perkantoran
- e. Perdagangan (perbelanjaan)

12. Bagaimana pendapat Bapak tentang volume atau aktifitas angkutan / kendaraan yang melewati jalan poros ini ?

- a. Padat
- b. Biasa
- c. Sangat Padat

13. Atau ada aspek lain yang Bapak anggap penting yang belum sempat diuraikan oleh peneliti. Mohon Bapak jelaskan!

.....

6. Bagaimana pendapat Bapak tentang bisnis/usaha ruko/rukan ?
a. Menguntungkan b. Biasa c. Rugi
7. Berapa harga jual ruko/rukan per petak ? Rp.
8. Ukuran Perpetak m² Dan berlantai berapa.....
9. Berapa harga sewa ruko/rukan Bapak ? Rp. /tahun
10. Apa fasilitas yang tersedia ?
1. Listrik 2. PDAM 3. Sumur Bor 4.
11. Apa yang menjadi alasan membangun ruko/rukan dilokasi tersebut ?
.....
12. Apakah Bapak membangun ruko/rukan dengan melihat jumlah penduduk?
a. Kecamatan
b. Kota Madya
c. Propinsi
d. C dan b
e. A dan c
f. A,b dan c
13. Ruko/Rukan yang Bapak bangun diperuntukkan untuk siapa?
a. Kelas elit b. Kelas menengah c. Kelas rendah
14. Apakah Bapak membangun ruko/rukan melihat fasilitas penunjang yang ada di sekitarnya?
a. Sarana Pendidikan
b. Sarana Kesehatan
c. Terminal
d. Perkantoran
e. Perdagangan (perbelanjaan)

15. Bagaimana pendapat Bapak tentang pembebasan lahan di lokasi ini?
a. Sangat sulit b. Sulit c. Mudah
16. Bagaimana pendapat Bapak tentang volume atau kepadatan angkutan / kendaraan yang melewati jalan poros ini ?
a. Padat b. Biasa c. Sangat Padat
17. Bagaimana pendapat Bapak tentang kecepatan kendaraan yang melewati jalan poros ini ? a. Lambat b. Cepat c. Sedang
18. Bagaimana status lahan/lokasi pembangunan ruko/rukan Bapak?
a. Dibeli b. Milik sendiri c. Milik Pemerintah

• Harga Lahan

1. Bagaimana pendapat Bapak tentang harga lahan/tanah dilokasi Bapak?
.....
2. Sesuai pertanyaan nomor 1, kalau mahal, murah, sedang, berapa harganya Rp...../m²

19. Atau ada aspek lain yang Bapak anggap penting yang belum sempat diuraikan oleh peneliti. Mohon Bapak jelaskan!

.....

.....

.....

.....

.....

.....