

Tesis

**Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan
Di Wilayah Perkotaan
(Studi Kasus Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo
Kota Makassar)**

Oleh

MUHAMMAD ADHIM HALIM

NIM : 46 19 102 014

UNIVERSITAS

BOSOWA



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS BOSOWA
MAKASSAR
2022**

HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul : Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan di Wilayah Perkotaan (Studi Kasus Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo Kota Makassar)
2. Nama Mahasiswa : Muhammad Adhim Halim
3. NIM : 4619102014
4. Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Menyetujui,
Komisi Pembimbing

Pembimbing I,

Pembimbing II,

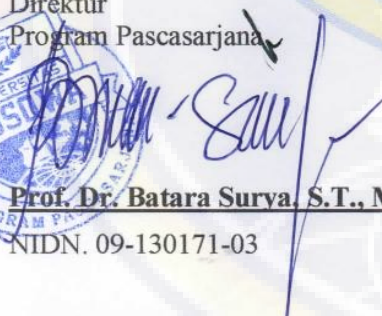

Dr. Syafri, S.T., M.Si.

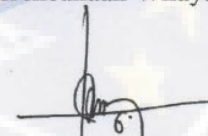

Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si.

Mengetahui,

Direktur
Program Pascasarjana

Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota


Prof. Dr. Batara Surya, S.T., M.Si.


Dr. Syafri, S.T., M.Si.

NIDN. 09-130171-03

NIDN. 09-050768-04

Tanggal Pengesahan: Februari 2022

HALAMAN PENERIMAAN

Pada Hari/Tanggal : Rabu, 23 Februari 2022
Tesis Atas Nama : Muhammad Adhim Halim
NIM : 4619102014

Telah Diterima oleh Panitia Ujian Tesis Program Pascasarjana untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar magister Pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota.

PANITIA UJIAN TESIS

Ketua : Dr. Syafri, ST., M.Si (.....) (Pembimbing 1)
Sekertaris : Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si (.....) (Pembimbing 2)
Anggota Penguji : 1. Dr. S. Kamran Aksa, S.T, M.T (.....)
2. Dr. Ir. Syahriar Tato, M.S (.....)

Makassar, 23 Februari 2022

Direktur,

Prof. Dr. Batara Surya, S.T., M.Si.

NIDN. 09-130171-03

PERNYATAAN KEORISINILAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : MUHAMMAD ADHIM HALIM

NIM : 4619102014

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Dengan Pernyataan ini saya menyatakan bahwa tesis yang saya tulis dengan Judul “Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan Di Wilayah Perkotaan (Studi Kasus Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo Kota Makassar” adalah benar merupakan hasil karya intelektual mandiri, diselesaikan tanpa menggunakan bahan bahan yang izinkan dan bukan merupakan karya pihak lain yang saya akui sebagai karya sendiri.

Semua sumber referensi yang dikutip dan yang dirujuk telah tertulis dengan lengkap pada daftar Pustaka. Apabila dikemudian hari terjadi penyimpanan dari pernyataan yang saya buat, maka saya siap menerima sanksi sesuai aturan yang berlaku.

Makassar, 23 Februari 2022



Pernyataan

Muhammad Adhim Halim

Prakata

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul: **Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan Di Wilayah Perkotaan (Studi Kasus Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo Kota Makassar)**

Tesis ini ditulis sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program pendidikan Magister (S.2) Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota di Universitas Bosowa Makassar. Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Penulis berterima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi dalam penyelesaian Tesis ini dan secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Kedua Orang Tua Saya Nur Yasin dan Salawati atas dukungan maupun bantuannya dalam bentuk apapun itu. Semoga selalu diberikan kesehatan oleh Allah SWT.
2. Bapak Prof. Dr. Batara Surya, S.T, M.Si selaku Direktur Pasca Sarjana Universitas Bosowa.
3. Bapak Dr. Syamsul Bahri, S.sos, M.Si., selaku Asisten Direktur Pasca Sarjana Universitas Bosowa.
4. Bapak Dr. Ir. Syafri, M.Si dan Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si Pembimbing I dan II, selaku dosen pembimbing yang telah dengan begitu baik dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan kepada penulis, menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran demi mengarahkan penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Semoga Selalu Dalam Lindungan Allah SWT
5. Bapak Dr. Kamran Aqsa, S.T, M.Si.dan Dr. Ir. Syahriar Tato, M.Si., selaku penguji pada sidang Tesis penulis, terima kasih untuk arahan serta masukannya kepada penulis. Semoga Selalu Dalam Lindungan Allah SWT.
6. Bapak/Ibu Dosen dan Pegawai Tata Usaha yang telah banyak membantu saya dalam perkuliahan hingga penyelesaian Tesis penulis yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu.
7. Terima kasih kepada para Masyarakat di Kecamatan Wajo khususnya yang berdomisili di Ruas Jalan Sulawesi yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini hingga selesai.
8. Penulis juga berterima kasih kepada teman-teman kelas bloktime maupun regular untuk keseruannya selama 4 semester walaupun waktu kebersamaan kurang untuk mengeratkan kedekatan.
9. Kepada semua pihak-pihak terkait yang telah membantu dan tidak membuat penulis kerepotan tapi mau direpotkan oleh penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dengan keterbatasan pengalaman, ilmu maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangan dan pengembangan lanjut agar benar benar bermanfaat. Oleh sebab itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran agar tesis ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk penelitian dan penulisan karya ilmiah di masa yang akan datang.

Akhir kata Penulis harapan semoga Tesis ini dapat bermanfaat khususnya dalam ilmu pengetahuan manajemen radio. Penulis ucapkan banyak terima kasih.

Makassar, Februari 2022

Mahasiswa,

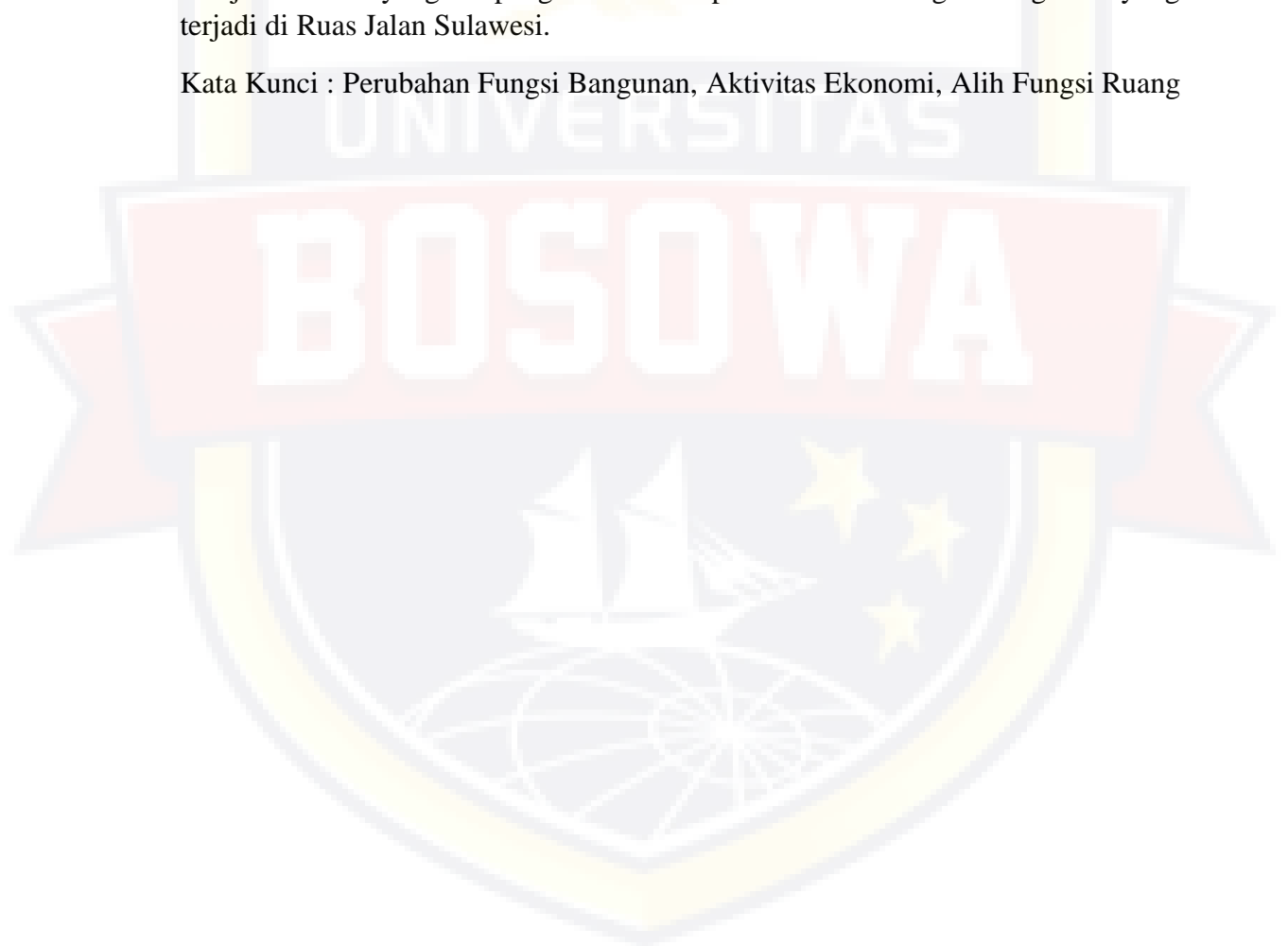

Muhammad Adhim Halim

Nim : 4619102014

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan di Ruas Jalan Sulawesi Kota Makassar, (2) Untuk Mengetahui Faktor-Faktor apakah yang menjadi penyebab terjadinya Perubahan Fungsi Bangunan di Ruas Jalan Sulawesi Kota Makassar. Sampel penelitian ini merupakan warga dan bangunan yang berada di Ruas Jalan Sulawesi. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Metode pengumpulan data menggunakan Probability Sampling dengan menggunakan kuesioner. Populasi dalam penelitian ini adalah 336 orang dihitung berdasarkan jumlah bangunan di Kawasan Pecinaan sepanjang Ruas Jalan Sulawesi. Penelitian ini menggunakan metode analisis Chi-Square. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dampak dari Aktivitas Ekonomi menjadi faktor yang berpengaruh terhadap Perubahan Fungsi Bangunan yang terjadi di Ruas Jalan Sulawesi.

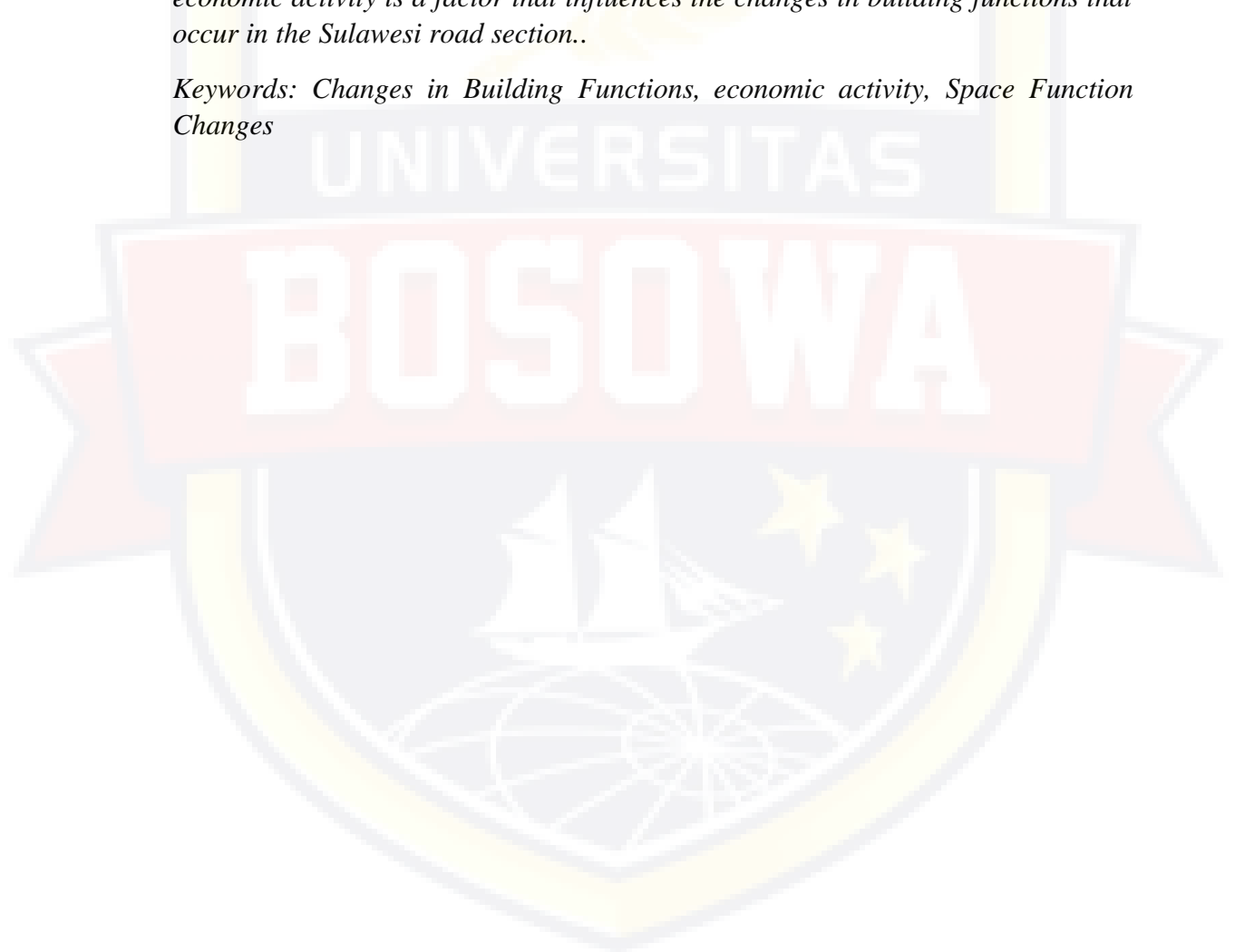
Kata Kunci : Perubahan Fungsi Bangunan, Aktivitas Ekonomi, Alih Fungsi Ruang



Abstract

This study aims to (1) analyze the tendency of changes in the function of buildings in the Sulawesi road section, Makassar City, (2) to find out what factors are the causes of the change in the function of the building in the Sulawesi road section, Makassar City. The sample of this research is residents and buildings located on the Sulawesi Road. This study uses a quantitative descriptive method. The method of data collection using Probability Sampling by using a questionnaire. The population in this study was 336 people calculated based on the number of buildings in the Chinatown area along the Sulawesi Road. This study uses the Chi-Square analysis method. The results of this study indicate that the impact of economic activity is a factor that influences the changes in building functions that occur in the Sulawesi road section..

Keywords: Changes in Building Functions, economic activity, Space Function Changes



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMBUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENERIMAAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
PRAKATA	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR PETA	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	3
D. Manfaat Penelitian	4
E. Lingkup Penelitian	4
F. Sistematik Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Kajian Teori.....	7
1. Penggunaan Lahan Kawasan Perkotaan	7
2. Perkembangan dan Pertumbuhan Kota	14
3. Faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Bangunan.....	16
4. Faktor Penyebab Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Fungsi Bangunan.....	20
5. Fungsi Perdagangan.....	25
6. Sejarah Rumah Toko.....	30
B. Penelitian Terdahulu	36

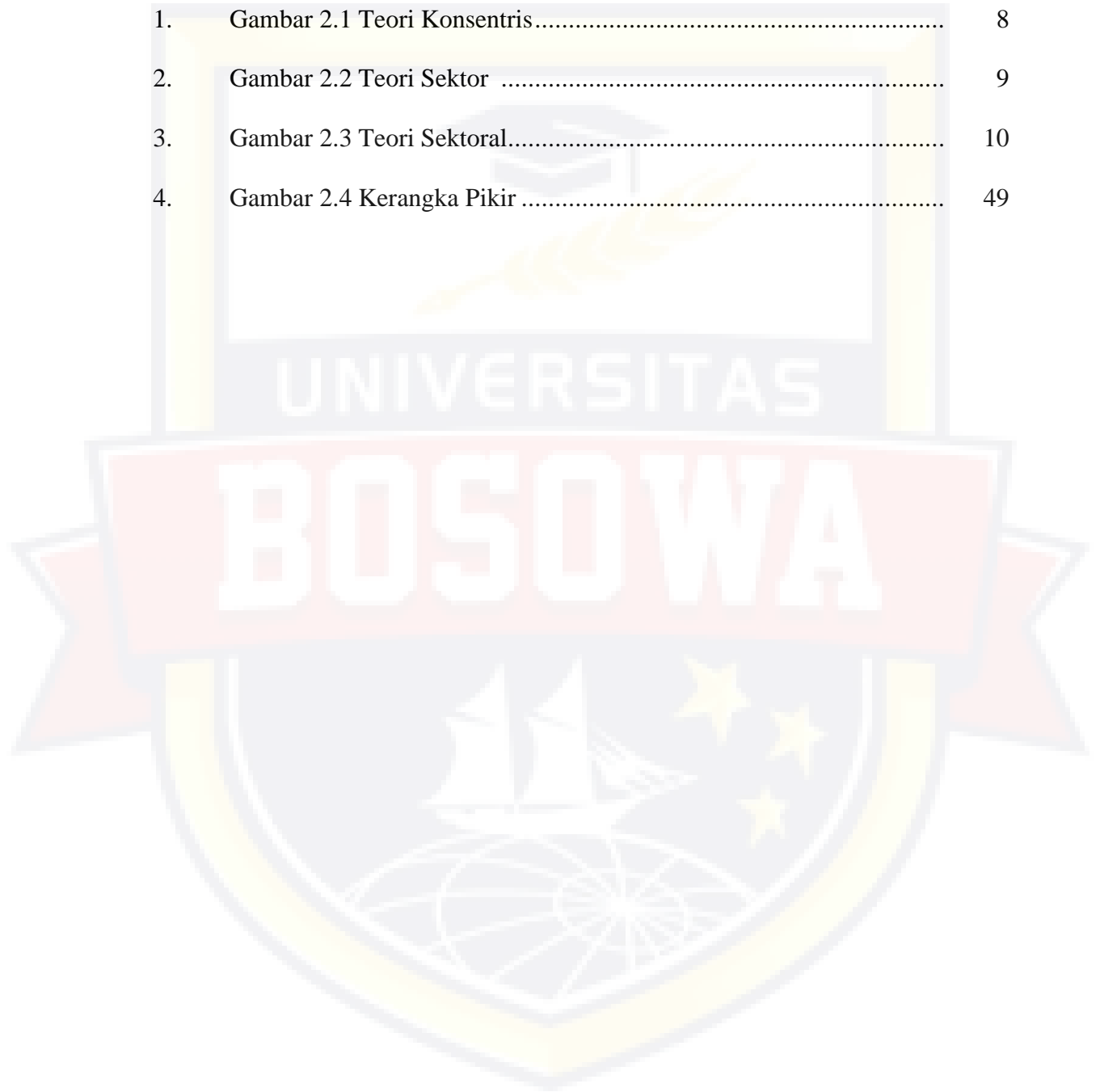
C. Kerangka Pikir	42
D. Hipotesis	43
BAB III METODE PENELITIAN	44
A. Jenis Penelitian	44
B. Lokasi Penelitian.....	44
C. Populasi Dan Sampel	44
D. Teknik Analisis Data	46
E. Definisi Operasional	48
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	49
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	49
B. Analisis Tinjauan Lokasi	57
C. Analisis Pertumbuhan dan Perubahan Fungsi Bangunan	61
D. Karakteristik Wilayah Studi.....	65
E. Hasil Analisis Chi-Square	72
BAB V PENUTUP.....	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran	75
DAFTAR PUSTAKA.....	76

DAFTAR TABEL

Nomor		Halaman
1.	Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	43
2.	Tabel 3.1 Variabel Penelitian	52
3.	Tabel 3.3 Matriks Analisis SWOT	55
4.	Tabel 4.1 Luas Guna Lahan Kecamatan Wajo	56
5.	Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Kecamatan Wajo 2017-2021	58
6.	Tabel 4.3 Perkembangan jumlah aktifitas kegiatan perdagangan dan jasa di Ruas Jalan Sulawesi	66
7.	Tabel 4.4 Tingkat Pendidikan Responden	70
8.	Tabel 4.5 Jenis Pekerjaan Responden	71
9.	Tabel 4.6 Jumlah Pendapatan Responden	71
10.	Tabel 4.7 Jumlah Penduduk Asli dan Pendetang	72
11.	Tabel 4.8 Lama Tinggal Responden	72
12.	Tabel 4.9 Kepemilikan Bangunan	72
13.	Tabel 4.10 Pengaruh Hubungan Variabel X dan Y	77

DAFTAR GAMBAR

Nomor		Halaman
1.	Gambar 2.1 Teori Konsentris.....	8
2.	Gambar 2.2 Teori Sektor	9
3.	Gambar 2.3 Teori Sektoral.....	10
4.	Gambar 2.4 Kerangka Pikir	49



DAFTAR PETA

Nomor		Halaman
1.	PETA ADMINISTRASI KEC. WAJO	58
2.	PETA GUNA LAHAN KEC. WAJO	60
3.	PETA KEPADATAN PENDUDUK KEC. WAJO	63
4.	PETA LOKASI RUAS JALAN SULAWESI	65
5.	PETA RUAS JALAN SULAWESI	68
6.	PETA CITRA RUAS JALAN SULAWESI.....	69
7.	PETA GUNA LAHAN RUAS JALAN SULAWESI.....	70
8.	PETA DISTRIBUSI FUNGSI BANGUNAN DI RUAS JALAN SULAWESI.....	73
9.	PETA PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN DI RUAS JALAN SULAWESI.....	74

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Terbangunnya kota (*urban built up areas*) merupakan garis yang jelas untuk mengamati bagaimana percepatan perembetan kota dan pengembangan fungsi-fungsi perkotaan terutama fungsi pemukiman, jasa dan perdagangan. Pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan umumnya mempunyai implikasi yaitu meningkatnya tuntutan penggunaan lahan dan perubahan lahan yang berdampak pada peningkatan kebutuhan akan lahan, sementara di sisi lain lahan luasnya relative tetap dan bahkan akan terus berkurang. Kondisi seperti ini juga di alami dan terjadi di Kota Makassar sebagai salah satu kota yang dikenal sebagai kota multi etnis. Salah satu etnis tersebut yaitu komunitas etnis keturunan Cina yang menghuni Kawasan Pecinaan di Ruas Jalan Sulawesi.

Kawasan pecinaan merupakan bagian dari sejarah perkembangan Kota Makassar yaitu sebagai embrio pertumbuhan serta perkembangan Kota Makassar. Pecinaan Makassar terletak pada Kawasan perdagangan dan jasa di pusat kota lama. Letaknya yang strategis menyebabkan Kawasan ini menjadi Kawasan yang vital pada zamannya yaitu sebagai pusat perdagangan yang ramai (Wahyuni, 2019).

Berdasarkan Perda RTRW Kota Makassar No. 4 Tahun 2015-2034 pasal 19 ayat 1 menyatakan bahwa, Kawasan Pecinaan dan sekitarnya di Kecamatan Wajo berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintah kota, pusat

kegiatan budaya, pusat perdagangan dan jasa, landmark kota dan ruang terbuka hijau di Kawasan Pusat Kota. Sebagai Kawasan dengan status perdagangan dan jasa, pola spasial Kawasan Pecinaan dominan terbentuk dari deretan Bangunan Rumah Toko (Ruko) di sepanjang ruas jalan yang seiring dengan waktu telah terjadi peralihan tata guna lahan dan degradasi aktivitas yang mempengaruhi vitalitas Kawasan. Menurut Nur dkk (2020) dilihat dari spasial margin perbandingan antara bangunan dan jalan (streetscape), Kawasan pecinaan mulai mengalami degradasi visual seperti Ruas Jalan Sulawesi sebagai *main road* Kawasan Pecinaan tidak menyediakan adanya ruang terbuka hijau dan ruang parkir yang memadai bagi kendaraan baik untuk pengunjung dan penghuninya serta beberapa ruas jalan sudah terlihat kumuh dan liar. Selain itu Kawasan Pecinaan letaknya dekat dengan Pelabuhan Laut Kota Makassar, yang aktivitasnya meningkatkan kelancaran transportasi barang-barang dagangan antar pulau dan menjadi pendorong munculnya pusat perdagangan baru yang lebih lengkap dan modern. Hal tersebut menciptakan pusat-pusat ekonomi (aktifitas perdagangan) lebih menyebar keseluruh kota atau tidak terkonsentrasi pada satu Kawasan.

Haig (1927) dalam Aryunto (2011) bahwa ahli fungsi lahan yang terjadi pada wilayah kota diakibatkan oleh persaingan diantara pemakaian ruang yang tertinggi, aktivitas social ekonomi, dan aksesibilitas. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi arah perkembangan dan laju penggunaan lahan di perkotaan dan wilayah sekitarnya antara lain, indeks aksesibilitas, faktor social, faktor lingkungan fisik dan kebijakan infrastruktur (Owen, 1978). Barlowe

(1978) juga mengemukakan bahwa yang mempengaruhi terhadap pola penggunaan lahan adalah faktor-faktor fisik biologis, faktor pertimbangan ekonomi, dan faktor institusi (Kelembagaan).

Oleh karena itu seiring dengan terciptanya pusat-pusat ekonomi seperti pembangunan mega mall dan beberapa pusat perbelanjaan, Perekonomian di Ruas Jalan Sulawesi mulai mengalami penurunan pada akhir tahun 2021. Berdasarkan Surat Edaran Walikota Makassar no. 443.01/337/s.edar/Kesbangpol/VII/2021 Pemerintah Kota Makassar resmi berlakukan PPKM Level IV dan menutup seluruh kegiatan pada pusat perbelanjaan, mall dan pusat perdagangan. Hal tersebut juga mempengaruhi perekonomian dan aktivitas beberapa warga di Ruas Jalan Sulawesi yang menyebabkan Fungsi Bangunan dan Tata Guna Lahan mulai mengalami perubahan.

Berdasarkan fenomena di atas peneliti merasa tertarik untuk membahas mengenai Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan Wilayah Perkotaan di Kecamatan Wajo, Kota Makassar (Studi Kasus di Kawasan Pencinaan Ruas Jalan Sulawesi).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka masalah yang dapat dirumuskan adalah:

1. Bagaimana Perubahan Fungsi Bangunan Wilayah Perkotaan di Kecamatan Wajo Kota Makassar pada Kawasan Pecinaan di Ruas Jalan Sulawesi?

2. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya perubahan fungsi bangunan di Kecamatan Wajo Kota Makassar pada Kawasan Pecinaan di Ruas Jalan Sulawesi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perubahan fungsi bangunan wilayah perkotaan di Kecamatan Wajo Kota Makassar pada Kawasan Pecinaan di Ruas Jalan Sulawesi.
2. Untuk mengetahui factor yang menyebabkan terjadinya perubahan fungsi Bangunan di Kecamatan Wajo, Kota Makassar pada Kawasan Pecinaan di Ruas Jalan Sulawesi.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Pemerintah Kota Makassar, hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi masukan dan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kota Makassar dalam penetapan kebijakan zonasi di wilayah perkotaan.
2. Bagi Masyarakat, hasil penelitian ini di harapkan dapat mewujudkan keserasian pembangunan wilayah dan kota dengan masyarakat disekitarnya.
3. Bagi Peneliti Selanjutnya, hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi referensi penelitian selanjutnya yang mengangkat tema serupa tentang perubahan fungsi bangunan di wilayah perkotaan bagi peneliti selanjutnya.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Untuk memfokuskan penelitian ini agar masalah yang diteliti memiliki ruang lingkup dan arah yang jelas, penelitian ini membatasi ruang lingkup pembahasan yang mencakup perubahan fungsi bangunan di wilayah perkotaan.

F. Sistematika Penulisan

Adanya sistematika penulisan adalah untuk mempermudah pembahasan dalam penulisan. Sistematika penulisan penelitian ini adalah Sebagai berikut :

Bab I PENDAHULUAN.

Bab ini memaparkan beberapa sub bab yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II KAJIAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR

Bab ini memaparkan tentang telaah pustaka yang berisi teori-teori yang ada kaitannya dengan penelitian, ringkasan penelitian terdahulu, kerangka piker, kerangka konseptual dan hipotesis penelitian

Bab III METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan jenis penelitian, lokasi penelitian, populasi dan sampel, instrument penelitian, variabel penelitian, jenis dan sumber data, tehnik pengumpulan data, tehnik analisis data, definisi operasional.

Bab IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan deskripsi karakteristik responden, deskripsi variabel penelitian, pengujian instrument penelitian (Chi Square dan Analisis SWOT) serta pembahasan hasil penelitian.

Bab V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memaparkan tentang kesimpulan atau hasil analisis dan saran yang dianggap berguna bagi pemerintah kota, masyarakat, dan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya. Kesimpulan menjelaskan tentang hasil penelitian dan pembahasan sedangkan saran merupakan himbauan kepada pembaca atau instansi terkait agar saran yang dipaparkan dapat memberi pengetahuan dan manfaat.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

1. Penggunaan Lahan Kawasan Perkotaan

Kawasan Perkotaan adalah permukiman meliputi kota induk dan daerah pengaruh diluar batas administratifnya dan berupa daerah pinggiran sekitarnya/kawasan *suburban* (Pontoh & Kustiwan, 2008:5). PP No. 21 Tahun 2021 mendefinisikan kawasan perkotaan sebagai kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Sistem perkotaan (*urban system*) merupakan aglomerasi kota dengan wilayah sekitarnya yang masih memiliki sifat kekotaan. Suatu sistem perkotaan tidak hanya terdiri dari objek fisik (permukiman perkotaan) tetapi juga aliran dan keterkaitan, baik orang, kapital, faktor produksi, ide-ide, informasi dan inovasi. Terbentuknya sistem perkotaan dalam suatu wilayah karena aglomerasi kota-kota besar, menengah dan kecilmeningkatkan jumlah penduduk dan meluas dalam suatu wilayah yang berdekatan dengan kota yang lebih besar sepanjang jaringan transportasi (Pontoh, 2008 : 136).

Susunan Penggunaan lahan pada suatu wilayah akan membentuk pola yang berbeda-beda antara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Menurut Bintarto (1977:56), adanya perbedaan luas daerah kota, unsur topografi, faktor social, faktor budaya, faktor politik, dan faktor ekonomi. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian

dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman, perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan social, dan kegiatan ekonomi. Secara teoritis, pola penggunaan lahan di perkotaan, yaitu :

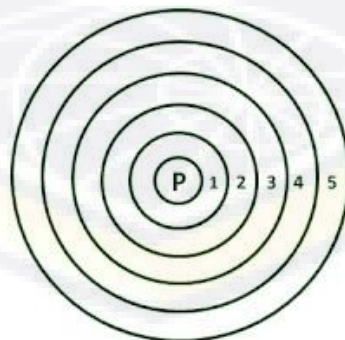
a. Teori Konsentris (Concentric Zone Theory)

Teori ini dikemukakan oleh E.W. Burgess (Yunus, 1999), Atas dasar kajiannya terhadap struktur kota atau model Konsentris yang disebut juga “Zoning Model”. Model ini mencerminkan struktur pertumbuhan spatial dari suatu kota berupa zona- zona yang konsentris. Menurut Burgess, kota Chicago meluas secara merata dari suatu inti asli sehingga tumbuhlah zona-zona yang masing-masing meluas sejajar dengan tahapan kolonisasi ke arah zona yang letaknya paling luar. Dengan demikian, setiap saat dapat ditemukan sejumlah zona yang letaknya konsentris sehingga strukturnya berbentuk gelang. Dengan asumsi keterjangkauan adalah sama untuk segala arah (bentuk lingkaran). Teori ini membagi 5 (lima) zona penggunaan lahan dalam kawasan perkotaan yaitu sebagai berikut:

1. Daerah pusat atau Kawasan pusat Bisnis (KPB), yang terdiri atas: bangunan- bangunan kantor, hotel, bank, bioskop, pasar dan toko pusat perbelanjaan.
2. Daerah Peralihan, yaitu kebanyakan dihuni oleh golongan penduduk kurang mampu dalam kehidupan sosial-ekonominya. Penduduk ini sebagian besar terdiri dari pendatang-pendatang yang tidak stabil (musiman), terutama ditinjau dari tempat tinggalnya. Di beberapa

tempat pada daerah ini terdapat kegiatan industri ringan, sebagai perluasan dari KPB.

3. Daerah Pabrik dan Perumahan Pekerja, yakni kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik. Penduduk zona ini terdiri dari buruh rendahan, banyak yang berasal dari zona peralihan dan migran, serta buruh menengah. Pertimbangan pemilihan lokasi sebagai tempat tinggal adalah karena dekat dengan tempat kerja. Kondisi rumah relative tidak berdempetan lagi. Zona ini disebut juga dengan Zone of Working men's home.
4. Daerah perumahan dengan kondisi lebih baik terdapat jalur madya wisma, yakni kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja halus dan kaum madya (middle class). Zona ini disebut juga dengan Zone of better residences.
5. Daerah Penglaju, sepanjang jalan besar terdapat perumahan masyarakat golongan madya dan golongan atas. Zona ini disebut juga dengan Zone of Commuters.

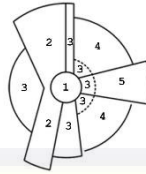


Gambar 2.1 Teori Konsentris

- b. Teori Sektor (Sector Theory)

Teori yang dikemukakan oleh Homer Hoyt (1939) ini merupakan perluasan dari teori zona kosentris dengan pola pembangunan yang tidak merata (irregular). Teori Homer Hoyt tidak bertentangan dengan Burgess, hanya merupakan modifikasi saja. Dalam struktur kota yang sektoral, pertumbuhan kota yang paling pesat terjadi disepanjang jalan utama (arteri) dan pada koridor-koridor kota. Homer Hoyt mengatakan pengelompokan tata guna lahan di kota itu menyebar dari pusat ke arah luar berupa sector (wedges) yang bentuknya menyerupai kue tart. Tata guna lahan di kota mengalir dari pusat ke luar menyerupai bentuk wedges. Konsep yang dikemukakan Homer Hoyt ini menyatakan bahwa kota tersusun sebagai berikut:

1. Pada lingkaran pusat terdapat pusat kota atau CBD.
2. Pada sector tertentu terdapat kawasan industry ringan dan kawasan perdagangan.
3. Dekat pusat kota dan dekat sector tersebut, pada bagian sebelah menyebelahnya terdapat sector murbawisma, yaitu kawasan tempat tinggal kaum murba atau kaum buruh.
4. Agak jauh dari pusat kota dan sector industry serta perdagangan terletak sector madyawisma.
5. Lebih jauh lagi terdapat sector adiwisma, kawasan tempat tinggal golongan atas.

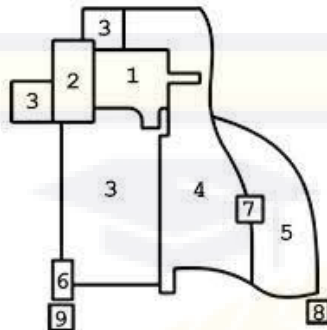


Gambar 2.2 Teori Sektor

c. Multiplei Nuclei Concept

Teori Multiple-Nuclei atau teori Inti Ganda ini dikemukakan oleh C.D Harris dan F.L. Ullman (1945). Teori yang dikemukakan oleh Harris dan Ullman ini menyatakan bahwa kawasan pusat kota tidak dianggap satu-satunya pusat kegiatan atau pusat pertumbuhan tetapi suatu rangkaian pusat kegiatan atau pusat pertumbuhan dengan fungsi yang berlainan seperti industry, rekreasi, perdagangan dan sebagainya. Teori ini umumnya berlaku untuk kota-kota yang agak besar. Menurut teori ini, kota terdiri atas sebagai berikut:

1. Pusat kota atau CBD
2. Kawasan niaga dan industry ringan
3. Kawasan murbawisma, tempat tinggal berkualitas rendah
4. Kawasan madyawisma, tempat tinggal berkualitas menengah
5. Kawasan adiwisma, tempat tinggal berkualitas tinggi
6. Pusat industry berat
7. Pusat niaga/perbelanjaan lain di pinggiran adiwisma
8. Upakota, untuk kawasan madyawisma dan adiwisma
9. Upakota untuk kawasan industry.



Gambar 2.3 Teori Sektor

Dari ketiga teori di atas, tampak bahwa keberadaan kawasan murbawisma (tempat tinggal berkualitas rendah/ tempat tinggal buruh) selalu berdekatan dengan pusat kota. Hal ini disebabkan aspek biaya transportasi yang menjadi pertimbangan buruh untuk memilih tempat tinggal berdekatan dengan lokasi tempat bekerjanya. Sedangkan keberadaan kawasan adiwisma (perumahan bagi middle-class ke atas) lebih memilih lokasi yang nyaman menjauh dari pusat kota. Dari fenomena di atas, dapat diindikasikan bahwa factor ekonomi menjadi bahan pertimbangan utama dalam pemilihan lokasi penggunaan lahan di perkotaan.

Perbedaan antara model ke-3 (multiple Nuclei) dan kedua model lainnya (Concentric dan Sector Model) terletak pada banyaknya 'inti' yang terdapat pada suatu kota. Jika pada model 1 dan 2, suatu kota hanya memiliki sebuah 'inti', maka pada model penggunaan lahan ke-3, suatu kota dapat dijumpai beberapa 'inti'.

d. Teori Teori Pertumbuhan Kota

Terdapat beberapa pandangan yang berkaitan dengan perubahan suatu kawasan dan sekitarnya sebagai bagian dari suatu kawasan perkotaan yang lebih luas, menurut Gallion dalam buku "The Urban Pattern" disebutkan bahwa perubahan suatu kawasan dan sebagian kota dipengaruhi letak geografis suatu kota. Hal ini sangat berpengaruh terhadap perubahan akibat pertumbuhan daerah di kota tersebut, apabila terletak di daerah pantai yang landai, pada jaringan transportasi dan jaringan hubungan antar kota, maka kota akan cepat tumbuh sehingga beberapa elemen kawasan kota akan cepat berubah. Dalam proses perubahan yang menimbulkan distorsi (mengingat skala perubahan cukup besar) dalam lingkungan termasuk didalamnya perubahan penggunaan lahan secara organik, terdapat beberapa hal yang bisa diamati yaitu:

1. Pertumbuhan terjadi satu demi satu, sedikit demi sedikit atau terus menerus.
2. Pertumbuhan yang terjadi tidak dapat diduga dan tidak dapat diketahui kapan dimulai dan kapan akan berakhir, hal ini tergantung dari kekuatan-kekuatan yang melatar belakanginya.
3. Proses perubahan lahan yang terjadi bukan merupakan proses segmental yang berlangsung tahap demi tahap, tetapi merupakan proses yang komprehensif dan berkesinambungan.
4. Perubahan yang terjadi mempunyai kaitan erat dengan emosional (sistem nilai) yang ada dalam populasi pendukung.

5. Faktor-faktor penyebab perubahan lainya adalah vision (kesan), optimalnya kawasan, penataan yang maksimal pada kawasan dengan fungsi-fungsi yang mendukung, penggunaan struktur yang sesuai pada bangunan serta komposisi tapak pada kawasan. (Cristoper Alexander, A New Theory Of Urban Design, 1987, 14:32-99).

2. Perkembangan dan Pertumbuhan Kota

a. Perkembangan Kota Menurut Asal Pertumbuhan

1. Perkembangan alamiah, yaitu perkembangan kota di masa yang lalu secara alamiah tanpa dilakukan kegiatan perencanaan kota. Dalam pengambilan keputusan untuk pengembangan kota, didasarkan pada kegiatan manusia yang berdasarkan pertimbangan keuntungan sesaat. Infrastruktur dibangun secara tidak teratur, tanpa mempertimbangkan perluasan kota di masa depan. Bentuk kota yang berkembang secara alamiah, antara lain:

a. Penyebaran secara konsentris (Concentris Spread), merupakan kecenderungan alamiah di mana orang ingin sedekat mungkin dengan pusat kota, dan sebagai wujudnya adalah kota berkembang berbentuk konsentris dengan pusat kota sebagai inti. Permasalahan yang ditimbulkan meliputi kemacetan lalu lintas, jalan-jalan sempit, konsentrasi penduduk dan lain sebagainya.

b. Perkembangan berbentuk memita (Ribbon Development). Pada umumnya, perkembangan berbentuk pita terjadi sebagai akibat

peningkatan sistem jaringan jalan dan pertumbuhan lalu lintas kendaraan bermotor. Secara alamiah, kecenderungan setiap orang membangun aktifitas sedekat mungkin dengan jalur utama.

c. Pertumbuhan berbentuk satelit (Satelite Growth). Pertumbuhan kota satelite terjadi bila besaran kota utama (metropolitan) dan secara sosial-ekonomi masih bergantung pada kota induknya. Permasalahan yang terjadi umumnya berkaitan dengan akses terhadap induknya.

d. Pertumbuhan secara terpencar (Scattered Growth). Pertumbuhan kota berlangsung dengan pola yang tidak teratur. Hal ini akan menimbulkan permasalahan kemacetan lalu lintas, masuknya kegiatan industri dalam lingkungan permukiman, munculnya kawasan kumuh, kurangnya ruang

2. Perkembangan yang direncanakan, yaitu kota berkembang berdasarkan acuan/rencana yang telah disusun oleh perncana kota. Keseluruhan pertumbuhan kota terkendali melalui aturan dan ketentuan yang telah ditetapkan. Perkembangan kota memperhatikan distribusi berbagai aktifitas secara rasional untuk menghindari terjadinya konflik dimasa akan depan. Penyediaan berbagai sarana dan prasarana kota didasarkan pada kebutuhan di masa depan.

b. Perkembangan Kota Menurut Arah Pertumbuhan

1. Perkembangan kota secara horizontal. Kota tumbuh dan berkembang secara horizontal dan meluas ke segala arah yang memungkinkan, di mana lahan masih tersedia dengan biaya yang terjangkau.

2. Perkembangan kota secara vertikal Perkembangan kota secara vertikal. Bangunan-bangunan kota dirancang dan dikembangkan secara bertingkat (multy-storey), di mana pembangunan ini dimungkinkan pada kawasan yang mempunyai nilai lahan tinggi (mahal).

3. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan dan Perkembangan Kota

Pertumbuhan dapat diartikan sebagai perubahan kuantitatif pada materil 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 materil itu kuantitatif. Materil dapat berupa bahan kuantitatif seperti misalnya atom, sel, kromosom, rabut melekul dan lain-lain.

Materil dapat pula berupa terdiri dari bahan-bahan kuantitatif seperti kesan, keinginan, ide gagasan, pengetahuan, nilai, dan lain-lain. Materil dapat terdiri dari kualitas ataupun kuantitas kenyataan inilah yang

berangkali membuat orang mengalami kesulitan dalam membedakan antara pertumbuhan dan perkembangan.

Pertumbuhan kota yang cepat terutama disebabkan oleh karena pertumbuhan aktifitas pembangunan sektor industri dan jasa yang cepat, yang dapat menarik penduduk meninggalkan daerah pedesaan menuju ke daerah perkotaan. Kenyataan menunjukkan makin besar jumlah migrasi dari desa mencari peluang yang lebih tinggi baik untuk hidup di kota. Ketersediaan fasilitas dan jasa pelayanan di daerah perkotaan lebih baik dan lebih luas, yang memberikan kenyamanan yang besar dibandingkan dengan kehidupan dan lingkungan di daerah pedesaan.

Berbagai kegiatan perkotaan meliputi : kegiatan industri perdagangan, transportasi, keuangan dan perbankan, sosial budayadan pemerintahan. Dari perkembangan masing-masing kegiatan tersebut, secara serempak mengakibatkan pertumbuhan kota yang makin maju. Faktor-faktor yang mempengaruhi atau mendorong perkembangan kota, dapat dikemukakan antara lain:

a) Faktor Geografi

Perkembangan kota tidak terlepas dari faktor geografis. Hal ini menyangkut sumberdaya alam dan potensial lainnya yang terdapat dalam lingkungan kota. Faktor-faktor geografis ini, misalnya lokasi di tepi pantai yang indah, permukaan yang datar dan luas, lokasi yang strategis di persimpangan jalan menyebabkan kota tersebut berpotensi untuk berkembang menjadi kota yang besar dan menarik.

b) Faktor Demografi

Meliputi jumlah penduduk, pendidikan, kesehatan dan lainnya merupakan faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan kota.

1. Jumlah penduduk bertambah memerlukan fasilitas perkotaan, yaitu tersedianya perumahan dan permukiman, tempat pekerjaan, sistem transportasi dan tempat-tempat rekreasi.
2. Kemajuan pendidikan dapat menjadi daya tarik bagi penduduk untuk datang di kota tersebut untuk melanjutkan studi, sehingga kota-kota berkembang dan mengalami kemajuan.
3. Kemajuan pendidikan dapat menjadi daya tarik bagi penduduk untuk datang di kota tersebut untuk melanjutkan studi, sehingga kota-kota berkembang dan mengalami kemajuan.

c) Faktor Teknologi

Penggunaan teknologi maju merupakan faktor yang sangat besar dan luas pengaruhnya terhadap perkembangan kota.

1. Kemajuan di bidang konstruksi/bangunan. Pembangunan gedung-gedung kantor dan perusahaan bisnis membutuhkan tenaga kerja, bahan bangunan dan disertai oleh peningkatan berbagai kegiatan usaha pada sektor-sektor terkait lainnya (perdagangan, transportasi, perbengkelan, dan lainnya), dengan demikian mengakibatkan kota menjadi semakin berkembang lebih maju.
2. Penggunaan mesin canggih ditambah lagi dengan tersedianya modal besar dalam berbagai sektor perekonomian (perdagangan

dan industri) akan mendorong berkembangnya industri-industri besar yang memperkerjakan tenaga kerja dalam jumlah besar dan memberikan upah yang lebih tinggi. Industri di perkotaan berpeluang berkembang lebih cepat, sehingga berpengaruh secara nyata terhadap pertumbuhan dan perkembangan kota.

3. Tersedianya fasilitas transportasi dan komunikasi yang moderen di perkotaan akan memberikan pelayanan kepada berbagai kegiatan perkotaan secara internal bagi penduduk perkotaan secara eksternal bagi keterkaitan antara kota yang semakin maju dalam pergerakan lalu lintas barang dan mobilitas penduduk, sehingga kehidupan perkotaan lebih interkatif dan responsif.

Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala yang normal sesuai dengan proses perkembangan dan pengembangan kota Menurut Zulkaidi (1999) bahwa perubahan pemanfaatan lahan dapat mengacu pada 2 hal yang berbeda, yaitu pemanfaatan lahan sebelumnya, atau rencana tata ruang. Perubahan yang mengacu pada pemanfaatan sebelumnya adalah suatu pemanfaatan baru atas lahan yang berbeda dengan pemanfaatan lahan sebelumnya, sedangkan perubahan yang mengacu pada rencana tata ruang adalah pemanfaatan baru atas tanah yang tidak sesuai dengan yang ditentukan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.

Jenis perubahan pemanfaatan lahan mencakup perubahan fungsi (use), intensitas dan ketentuan teknis massa bangunan (bulk). Perubahan pemanfaatan adalah perubahan jenis kegiatan dan perubahan intensitas mencakup perubahan

koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), kepadatan bangunan dan lain-lain, sedangkan perubahan teknis bangunan mencakup antara lain perubahan garis sempadan bangunan (GSB), tinggi bangunan dan perubahan minor lainnya tanpa pengubah fungsi dan intensitasnya. Perubahan fungsi membawa dampak yang paling besar terhadap lingkungannya karena kegiatan yang berbeda dengan kegiatan sebelumnya.

Menurut Nambo (1990), berbagai masalah yang dihadapi lahan di Indonesia menunjukkan bahwa masalah ini perlu segera di upayakan alternatif pemecahannya. Masalah penggunaan lahan di Indonesia sebagai berikut :

- a. Terjadinya kemunduran produktivitas yang tidak disertai usaha konservasi lahan.
- b. Terjadinya kemunduran produktivitas lahan sebagai akibat penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan kemampuannya.
- c. Terdesaknya lahan pertanian yang relatif subur oleh jenis penggunaan lahan non pertanian utamanya di daerah perkotaan.

Menurut Jayadinata (1999) berpendapat bahwa lahan diperkotaan umumnya digunakan untuk jasa dan industri yang dalam tiap satuan kegiatan memerlukan tanah yang relatif kecil dan jumlah orang yang bekerja banyak, sehingga penggunaan lahannya intensif. Banyak faktor yang perlu diperhatikan dalam pemanfaatan lahan, maka terkadang kecenderungan yang terjadi di lapangan banyak menyimpang dari rencana sebelumnya.

4. Faktor Penyebab Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Fungsi Bangunan

Haig (1927) dalam Aryunto (2011) bahwa ahli fungsi lahan yang terjadi pada wilayah kota diakibatkan oleh persaingan diantara pemakaian ruang yang tertinggi, aktivitas social ekonomi, dan aksesibilitas.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Yusran (2006) diketahui bahwa perubahan guna lahan terjadi karena dua faktor yaitu faktor eksternal dan faktor internal. Faktor eksternal berupa pengaruh aktivitas diluar wilayah studi, sedangkan faktor internal berupa perkembangan penduduk, transformasi sosial, ketersediaan lahan, kelengkapan sarana prasarana dan utilitas kota, aksesibilitas, ketersediaan fasilitas perkotaan, sistem transportasi dan aktivitas perekonomian kota.

Saputra dkk (2012) menjelaskan bahwa faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan adalah faktor kondisi lahan (harga jual lahan, lokasi lahan). Selain itu Saputra dkk (2012) juga mendapatkan bahwa faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan yaitu faktor ketergusuran (keterkaitan dengan kondisi penduduk), faktor pemanfaatan lahan (untuk kepentingan sendiri) dan faktor tidak keefektifan lahan.

Menurut Bourne (1982) dalam Munanta (2013), ada empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan, yaitu :

- a. Perluasan batas kota.
- b. Peremajaan di pusat kota.
- c. Perluasan jaringan infrastruktur.
- d. Tumbuh dan hilangnya pemusatan aktivitas tertentu.

Perubahan penggunaan lahan juga merupakan bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari satu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya penggunaan lahan pada kurun waktu yang berbeda (Wahyunto dalam Asri, 2015).

Menurut Ansar (2011) dalam Asri (2015), dalam perubahan penggunaan lahan ada beberapa faktor yang mempengaruhi prosesnya diantaranya adalah faktor fisik, yaitu :

a. Jaringan Transportasi

Secara umum dinyatakan bahwa pertumbuhan kota cenderung mengikuti perkembangan teknologi transportasi. Perubahan penggunaan lahan cenderung mengikuti ketersediaan jaringan transportasi, dimana jaringan transportasi itu menghubungkan pusat kota dengan kawasan- kawasan lain sekitarnya.

Jaringan transportasi pun dapat menyebabkan naiknya harga dan nilai lahan di wilayah tersebut. Dalam teori sektor daerah bernilai sewa tinggi cenderung berkembang dari titik-titik tertentu menuju daerah-daerah lain sepanjang jalur transportasi/komunikasi atau ke wilayah pusat perdagangan atau kompleks pertokoan.

b. Persebaran Sarana / Pusat-Pusat Kegiatan.

Dalam pertumbuhan dasar tematis dijelaskan bahwa pertumbuhan lateral suatu kota tidak mengikuti arah jalur transportasi yang ada, tetapi lebih banyak dilatar belakangi oleh keadaan khusus, sebagai contoh yaitu didirikannya beberapa pusat kegiatan yang berada di luar kota akan menarik penduduk

untuk bertempat tinggal di daerah sekitarnya seperti pariwisata, perdagangan, pendidikan dan juga industri. Keberadaan industri pada suatu kawasan, dapat memancing tumbuhnya permukiman pada wilayah sekitarnya. Salah satu penyebabnya adalah di daerah-daerah industri itu kebanyakan dilengkapi dengan sarana dan prasarananya, jalan-jalan besar yang tertata apik dan lebar. Kemudian mereka yang memilih daerah-daerah seperti ini merupakan para pekerja di industri tersebut yang menginginkan tempat tinggalnya tidak jauh dari tempat kerjanya.

Fasilitas umum merupakan faktor penarik terhadap penduduk dan fungsi-fungsi perkotaan untuk datang kearahnya. Semakin banyak jenis dan macam fasilitas umum seperti kampus, rumah sakit, tempat ibadah dan tempat rekreasi yang terkonsentrasi pada suatu wilayah, maka semakin besar daya tariknya terhadap penduduk dan fungsi-fungsi kota.

c. Kondisi Lingkungan dan Topografi

Pada umumnya penduduk mencari permukiman yang bebas dari berbagai macam polusi udara, tanah dan banjir. Kondisi topografi suatu wilayah juga mempengaruhi preferensi bermukim penduduk. Perkembangan suatu kota cenderung terjadi pada wilayah-wilayah dengan kondisi topografi yang tidak begitu datar, tetapi tidak berarti bahwa wilayah dengan topografi yang tidak datar tidak terdapat permukiman.

Teori historis menyatakan bahwa meningkatnya standar hidup pada golongan masyarakat yang semula tinggal di dekat CBD dan disertai dengan menurunnya kualitas lingkungan di sana memperkuat dorongan penduduk

untuk pindah ke daerah-daerah pinggiran kota. Hal ini pula senada dengan teori konsektoral Amerika Latin dalam hal ini kondisi lingkungan yang baik terhadap pemilihan lokasi bermukim. Dalam teori ini, golongan penduduk kelas tinggi yang semula banyak menempati daerah- daerah dekat pusat kota banyak yang pindah keluar, hal ini disebabkan adanya masalah kemacetan, kehiruk-pikukan, dan faktor negatif lain sebagai akibat dari sifat dinamika yang baru dari kenampakan kotanya.

Kustiawan, 1997 (dalam Valeriana Darwis, 2008) mengemukakan bahwa fenomena alih fungsi lahan terjadi akibat transformasi struktural perekonomian dan demografis, khususnya di negara-negara berkembang. Rachmadi S 2001 (dalam Hanifa, 2003) mengemukakan bahwa pertumbuhan penduduk perkotaan yang tinggi, akan mengakibatkan terjadinya usaha komersil yang diminati dan mudah dilakukan oleh masyarakat. Doxiadis (1968) dalam Zulkaidi (1992) bahwa ada dua tipe dasar pengembangan kota, yaitu pertumbuhan dan transformasi.

Menurut Ansar (2011) dalam Asri (2015), dalam perubahan penggunaan lahan ada beberapa faktor yang mempengaruhi prosesnya diantaranya adalah faktor fisik, yaitu : Jaringan Transportasi, pusat kegiatan, dan kondisi lingkungan. Saputra dkk (2012) mengemukakan bahwa faktor yang mempengaruhi alih fungsi bangunan yaitu faktor ketergusuran (keterkaitan dengan kondisi penduduk), faktor pemanfaatan lahan (untuk kepentingan sendiri) dan faktor tidak keefektifan lahan. Menurut Nambo (1990) salah satu factor kemunduran produktivitas lahan diakibatkan penggunaan lahan yang

tidak sesuai dengan kemampuannya. Spreiregen (1960) Pemanfaatan Aksesibilitas Lahan untuk menarik pendatang apabila dekat dengan pusat kota.

Yunus dalam Syahrir (2010) penyebab perubahan fungsi lahan bangunan adalah Karakteristik Lahan, Kelengkapan Utilitas, Aksesibilitas, karakteristik personal pemilik lahan, dan inisiatif pembangunan permukiman. Menurut Bourne (1982) dalam Munanta (2013), ada empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan, yaitu :

- a. Perluasan batas kota
- b. Peremajaan pusat kota
- c. Perluasan jaringan infrastruktur
- d. Pertumbuh dan hilangnya pemusatan aktivitas tertentu. Yang dalam hal ini adalah aktivitas ekonomi

Wahyunto dalam Asri, (2015) Perubahan penggunaan lahan juga merupakan bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari satu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya penggunaan lahan pada kurun waktu yang berbeda.

Ronald H. Coase (1960) Dalam Coase Teorema menyatakan bahwa dunia perdagangan internasional sering menampakkan gejala-gejala konflik. Gejala ini mudah dipahami karena teori dan fakta sering menunjukkan bahwa keuntungan suatu wilayah adalah merupakan kerugian dari wilayah lain.

5. Fungsi 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.

Selain itu menurut American Marketing Association, menerangkan bahwa perdagangan adalah suatu proses bertemunya produsen dan konsumen dan berpindahnyanya barang dari produsen ke konsumen,

a) 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

1) Distrik Pusat Bisnis

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.

2) Pusat Perbelanjaan/Mall

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.

b) Karakteristik Pertokoan

- 1) Aliran pengunjung harus melewati bagian depan dari toko-toko pengecer
- 2) Pintu masuk dan keluar pertokoan harus terpisah, agar supaya tidak monoton dan dapat menikmati semua yang ada dalam bangunan Pertokoan (Mal)

- 3) Jarak antara magnet maksimum 200 sampai 250 meter, maksudnya supaya pengunjung tidak merasa terlalu lelah
- 4) Lebar Pertokoan (Mal) utama minimum 15 meter, sedang lebar cabang minimum 6 sampai 8 meter.
- 5) Ruang penerima dala 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.
- 6) Kemudahan pencapaian harus merupakan hal yang mutlak

c) Rumah Toko

Biasanya ruko memiliki muka yang sempit, sekiitar empat 4 (empat) sampai 5 (Lima) meter saja, namun panjangnya bias mencapai 30 meter lebih. Ruko lazimnya memiliki satu hingga dua lantai yang ditujukan untuk menampung aktifitas 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)

Pengertian Ruko adalah bangunan niaga yang dalam perkembangannya sejalan dengan perkembangan nilai komersial kawasan; lebih menekankan pada aspek ekonomi dengan mengabaikan harmonisasi dengan lingkungan sekitarnya

Bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai. Fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.

Bangunan yang sekaligus untuk toko dan biasanya toko dilantai dasar dan tempat tinggal di lantai kedua” (Kamus besar bahasa Indonesia dalam jaringan, 2008)

Bangunan ruko merupakan jawaban terhadap penyelesaian bangunan dengan keterbatasan lahan. Dalam perkembangannya, pertumbuhan ruko menjadi sangat pesat. Karena disamping praktis dan murah, fungsi ruko mampu menampung faktor ekonomi dalam skala besar maupun kecil.

Dalam menentukan lokasi ruko harus dilakukan penyelidikan awal dalam hal geologi, topografi dan lingkungan sekitarnya. Perencanaan dan pembangunan lingkungan ruko harus selalu mempertimbangkan kemungkinan penggabungan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang telah ada dengan tidak mengurangi kualitas lingkungan secara menyeluruh.

6. Sejarah Rumah Toko (Ruko)

Ruko sendiri 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. Sering kali ruko berdempetan rapat dan hampir tidak menyisakan lahan terbuka. Hal ini dikompensasikan dengan keberadaan bagian tengah ruko yang terbuka ke langit. Bagian tengah tersebut (dalam dialek Hokkian biasa disebut chim-chay yang berarti sumur dalam) sering kali diidentikan dengan konsep courtyard (tian-jing yang berarti sumur langit) yang khas pada arsitektur Cina. Sebelum abad ke-20, bagian tersebut memiliki fungsi sentral sebagai tempat cuci, penampungan air (sumur dan air hujan), memasak, makan,

hingga berkumpul keluarga. Bagian ini juga penting sebagai tempat pertukaran udara dan masuknya sinar Matahari.

Kehidupan di dalam ruko secara khas mencerminkan manajemen bertahan hidup di tengah kepadatan dan hiruk pikuk perkotaan tanpa teknologi yang rumit. Ruko tidak jarang dihuni sebuah keluarga besar yang semua anggotanya turut terlibat peran dalam bisnis keluarga itu. Sebuah ruko juga lazimnya memiliki sebuah altar leluhur yang merupakan simbol kehadiran anggota keluarga yang telah tiada. Dengan demikian, ruko juga memiliki arti penting sebagai simbol status keluarga yang terus dipelihara dan diturunkan ke generasi berikutnya. Kadang juga ruko berfungsi sebagai rumah klan/abu keluarga atau mengemban fungsi sosial sebagai rumah perkumpulan atau organisasi.

Di luar ciri-ciri utama tadi, tipologi ruko sangat bervariasi. Hal ini dikarenakan ruko sangat fleksibel terhadap perubahan fungsi dan adaptif terhadap lingkungan tempatnya (dan zamannya) berada. Banyak dari elemen arsitektur ruko merupakan "pinjaman" dari budaya lain, seperti lisplank berprofil ukiran Melayu dan detail-detail Eropa. Ruko-ruko di (misalnya) Medan dan Padang memiliki kekhasan berupa arcade (deretan tiang di bagian depan yang menopang lantai atas yang menjorok di atas emperan) seperti yang juga terdapat di Penang, Malaka, dan Singapura. Chimchay di dalam ruko-ruko di Bogor tidak sama dengan ruko di kota lain karena ditutup atap khusus yang dinaikkan sehingga tetap mempunyai akses terhadap udara luar dan sinar alami, namun terlindung dari curah hujan yang

tinggi. Hal ini merupakan bukti bahwa ruko juga adaptif terhadap iklim dengan penyelesaian yang sederhana, tetapi elegan. Bentuk muka dan bukaan (jendela dan pintu) juga menarik untuk diamati karena bervariasi di tiap kota dan juga dipengaruhi oleh status/peran sosial serta orientasi budaya penghuninya karena heterogenitas dan dinamika masyarakat penghuninya. Keragaman ini memberikan warna-warni yang unik di setiap kota sekaligus mencerminkan asal-usul identitas kota di Indonesia dan Asia Tenggara.

Sejalan dengan perkembangan waktu, tipologi ruko juga mengalami perubahan akibat berubahnya nilai-nilai, teknologi, situasi ekonomi, dan budaya bermukim penghuninya. Makna ruang-ruang di dalamnya pun turut berubah seiring berubahnya kebiasaan penghuni, misalnya hadirnya pesawat televisi dan barang-barang elektronik, "simplifikasi" altar leluhur (yang makin lama makin ditinggalkan seiring kelunturan tradisi ritual Cina), perubahan fungsi komersial (perubahan layout toko, perubahan bentuk usaha, dan lain-lain). Pergeseran makna chimchay juga diakibatkan karena berubahnya standar higienitas terhadap area basah/kotor (dapur, cuci, dan kakus) sehingga bergeser ke bagian belakang rumah. Dengan ini modernitas pun ikut hadir ke dalam ruko.

Selepas politik permukiman rasial kolonial (1835-1915), masyarakat Cina pun akhirnya bebas untuk bertempat tinggal di luar pecinan. Ruko pun berkembang keluar dari batas-batas pecinan dan mulai dibangun secara massal (seperti di Bandung) lepas dari ke-Cina-annya. Kota-kota di

Indonesia tumbuh pesat pada dasawarsa 1970 dan berkembang semakin padat. Hingga akhirnya, karena lingkungan dan fasilitas yang tidak memadai, pecinan lama ditinggalkan penghuninya. Ruko lama pun diubah menjadi semata-mata toko ataupun gudang karena tidak lagi mencukupi kebutuhan gaya hidup modern penghuninya. Ruko baru dibangun dengan standar yang berbeda sehingga tidak lagi menampung fungsi hunian. Masalah parkir dan kemacetan pun timbul karena orang yang tinggal di luar harus menggunakan kendaraan untuk mencapai kawasan komersial ini. Bahkan, akhir-akhir ini banyak ruko lama (maupun baru) berubah menjadi sarang-sarang walet. Tipologi ruko pun seakan-akan terhenti dan mati.

Kini "ruko dulu" dan "ruko sekarang" tidak lagi sama dari segi makna, produksi, dan penggunaannya. Ruko sekarang bertumbuh di mana saja yang strategis untuk dijadikan tempat usaha. Dengan demikian, tidak berlebihan kiranya jika Marco Kusumawijaya, pakar perkotaan, menyatakan, kota-kota di Indonesia sebenarnya telah lama tidak pernah direncanakan dan hanya diproyeksikan secara ekstrapolatif yang spekulatif. Salah satu buktinya adalah perkembangan ruko sebagai alat spekulasi properti. "Bisnis ruko" dapat dilakukan siapa saja dengan relatif mudah dan murah dengan kepastian keuntungan yang besar dan resiko kecil. Rata-rata sebuah unit ruko tipikal sekarang ini, berdasarkan perhitungan sederhana, dapat dijual paling tidak sebesar Rp 700 juta, sementara modal yang dikeluarkan hanya berkisar sekitar 70 persen dari harga jualnya. Modal per unit pun dapat ditekan lebih rendah lagi jika jumlah unit yang dibangun

semakin banyak. Perancangan maupun perizinan ruko relatif "mudah" didapat karena tidak diperlukan keterampilan khusus dan izin mendirikan bangunan pun senantiasa mudah didapat. Ditambah pula dengan kemudahan fasilitas kredit pembangunan dan kepemilikan karena kepastian "bisnis ruko" ini.

Di luar kegairahan "booming ruko", tipologi ruko masa kini ternyata memberikan beban berat bagi kota karena dengan sendirinya menambah keramaian (orang dan kendaraan). Luas lahan yang diperuntukkan bagi parkir per unit ruko biasanya tidak lebih dari 5 x 7 meter sehingga diperkirakan tidak bisa mengakomodasi lebih dari 1,5 roda empat yang parkir. Ini jauh dari mencukupi kalau pun kita hanya mengasumsikan dua kendaraan roda empat yang harus ditampung tiap ruko. Hal ini belum ditambah dengan eksekusi hilangnya jalur hijau kota, jalur pejalan kaki, dan kemacetan akibat kendaraan umum yang cenderung berhenti di keramaian. Rancangan bangunan ruko pun miskin terhadap persyaratan keamanan (khususnya persyaratan kebakaran), kenyamanan dan kesehatan. Bahkan, baru-baru ini sederet ruko di Kota Bogor ambruk dalam proses konstruksi karena dibangun dekat sekali dengan aliran sungai. (Sopandi : 2004).

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 perumahanwarga 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).

B. Penelitian Terdahulu

No.	Judul	Rumusan Masalah	Tujuan	Hasil Penelitian
1.	Perubahan Fungsi bangunan Menjadi Komersil (Studi Kasus: Jln Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya) ” Anggraeni Dyah S. Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur thn 2010	a. Apa Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Menjadi Komersil?	a. Memahami apa yang menyebabkan alih fungsi bangunan dari residensial menjadi komersial. b. Berkontribusi pada perencanaan dan desain permukiman di Bintaro Jaya, serta seluruh Indonesia.	Di wilayah metropolitan, fungsi perumahan sering diubah menjadi fungsi komersial karena lokasinya yang strategis atau dekat dengan koridor jalan utama. Filosofi ekonomi “modal minimal untuk hasil terbesar” menjadi landasan bagi aktivitas bisnis masyarakat.
2.	Pengaruh Kegiatan Komersial Terhadap Fungsi Bangunan Bersejarah di Koridor Jalan Malioboro .” Cipto Murti dan Holi Bina	a. Apakah pengaruh kegiatan komersial terhadap bangunan bersejarah di koridor jalan Malioboro Yogyakarta	a. untuk mengetahui bagaimana pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah di Koridor Jalan Malioboro Yogyakarta	Adanya pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah dan telah terjadi perubahan fungsi pada bangunan

No.	Judul	Rumusan Masalah	Tujuan	Hasil Penelitian
	Wijaya Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Teknik PWK; Vol. 2; No. 1; 2012; hal. 60- 75			bersejarah tersebut Terdapat 5 indikator perubahan yang terjadi pada bangunan tersebut yaitu, segi fungsi, ekonomi, edukasi, politik dan sosial
3.	Perubahan Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Berdampak Terhadap Sosial Ekonomi Di Desa Bongan Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan. Ni Luh Gede Budihari , Drs. I Nyoman Suditha, M.Si, Drs. Made Suryadi, M.Si. Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja, Jln Udayana, Kampus Tengah UNDIKSHA 2013	a. Bagaimanakah kondisi lahan pertanian di desa Bongan sebelum adanya pembangunan perumahan? b. Apakah yang menyebabkan terjadinya perubahan fungsi lahan pertanian menjadi perumahan di Desa Bongan? c. Bagaimanakah dampak pembangunan perumahan terhadap sosial ekonomi di Desa Bongan?	a. Mengetahui kondisi lahan pertanian sebelum adanya pembangunan perumahan b. Mengetahui penyebab perubahan penggunaan lahan pertanian c. Mengetahui dampak perubahan penggunaan lahan pertanian terhadap sosial ekonomi masyarakat	Dampak yang ditimbulkan akibat adanya perubahan penggunaan lahan pertanian adalah dampak negatif bagi lahan pertanian karena mengalami penyusutan lahan, serta dampak positif bagi kondisi sosial ekonomi petani di Desa.
4.	Studi Pengamatan Terjadinya Pola Pergeseran	a. Bagaimana perubahan fungsi ruang pada bangunan rumah-	b. Mengamati transformasi fungsi ruang pada beberapa	Transformasi tipologi pada fungsi bangunan ruko dapat

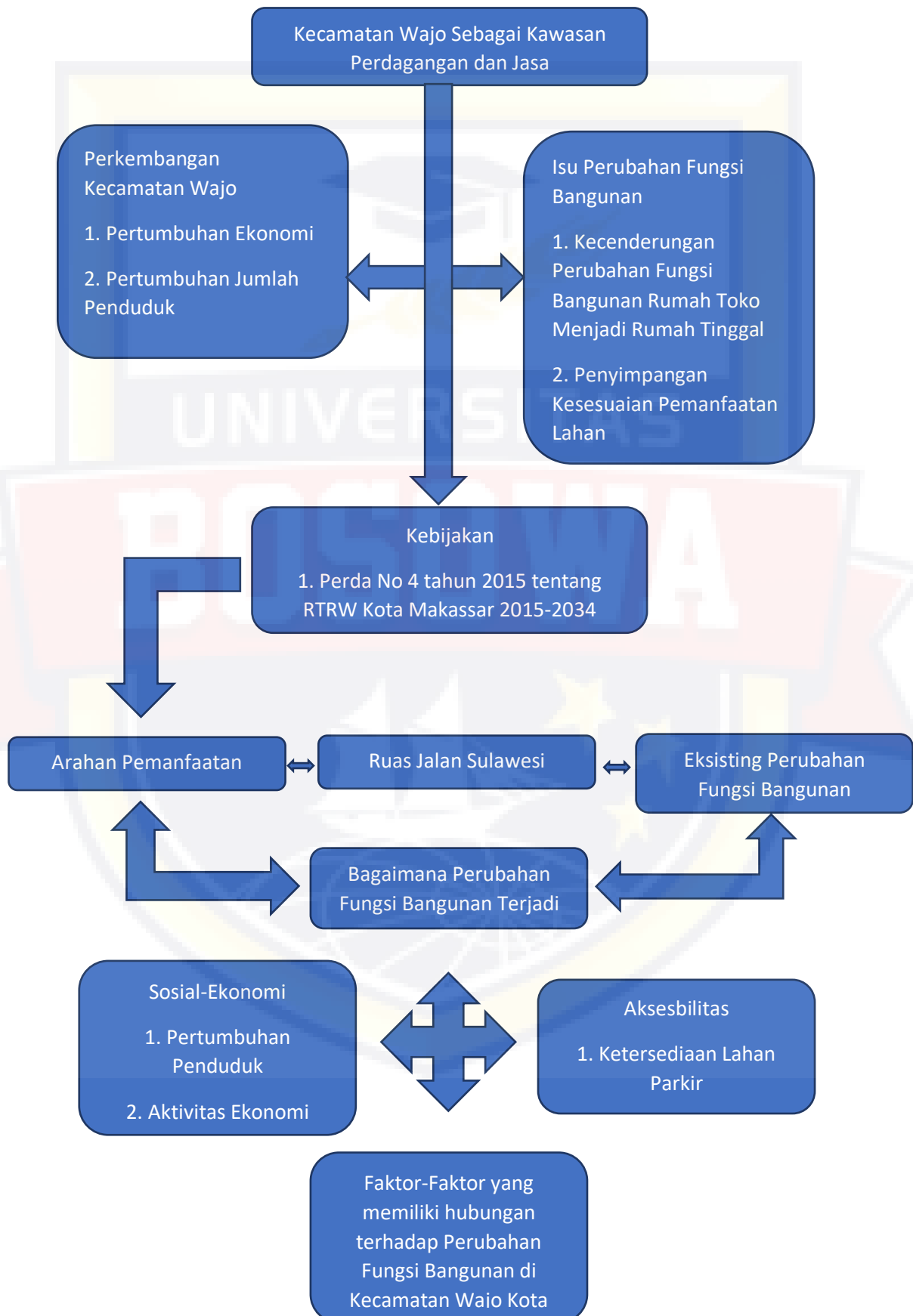
No.	Judul	Rumusan Masalah	Tujuan	Hasil Penelitian
	<p>Fungsi Ruang Pada Bangunan Rumah-toko Di Manado Deddy Erdiono, Hendriek H. Karongkong, Frits O.P. Sirega (Staf Pengajar Prodi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sam Ratulangi) 2016</p>	<p>toko di Manado secara berurut sesuai tahun pembangunannya ? b. Faktor kegiatan apa saja yang mendominasi penyebab terjadinya perubahan fungsi ruang pada bangunan rumah-toko tersebut?</p>	<p>kelompok bangunan rumah-toko di Manado secara berurut sesuai tahun pembangunannya. a. Mengidentifikasi factor- faktor yang mendominasi penyebab terjadinya perubahan fungsi ruang pada bangunan rumah-toko tersebut.</p>	<p>dilacak berdasarkan proses perubahan yang diperoleh dari pengalaman, pandangan, dan tingkat pengetahuan masyarakat penghuni ruko itu sendiri yang sangat dipengaruhi oleh lingkungan dan jamannya. Ruko yang semula merupakan penggabungan (simbiosis) antara fungsi rumah dan toko, secara evolutif mengalami transformasi menjadi bangunan multifungsi berkepadatan menengah/tinggi yang fleksibel peruntukannya.</p>
5.	<p>Perubahan Fungsi Lahan Di Koridor Segitiga Mapanget Talawaan Hizkia Satria Constantine Sajow, Dwight M. Rondonuwu, ST, MT,</p>	<p>a. Bagaimana Perubahan Fungsi Lahan di Koridor Segitiga Mapanget – Talawaan untuk melihat bentuk perubahan fungsi lahan yang telah terjadi ? b. apa saja yang</p>	<p>a. Untuk mengetahui perubahan fungsi Lahan di Koridor Segitiga Mapanget Talawan dan perubahan fungsi lahan yang terjadi b. Mengetahui factor yang</p>	<p>Antara tahun 2004 dan 2009, pemanfaatan lahan terbangun meningkat dari tahun ke tahun. Peningkatan penggunaan lahan terjadi sebagai akibat dari konversi</p>

No.	Judul	Rumusan Masalah	Tujuan	Hasil Penelitian
	&Ir.Indradjaja Makainas, MArs3 Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah& Kota Universitas Sam Ratulangi Manado 2 & 3Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado 2013	mempengaruhi perubahan fungsi lahan di sepanjang koridor jalan ?	mempengaruhi perubahan fungsi lahan di sepanjang koridor jalan	8,74 ha lahan yang belum dikembangkan menjadi kawasan yang dikembangkan. Perubahan penggunaan lahan di koridor segitiga Mapanget. Masalah aksesibilitas, pertumbuhan penduduk, daya dukung lahan, infrastruktur dan utilitas, dan nilai lahan semuanya mempengaruhi perubahan ini. Masalah ekonomi juga memiliki peran dalam perubahan penggunaan lahan.
6.	Peningkatan Fungsi Guna Bangunan Di Kawasan Kota Lama Semarang <i>Arnis Rochma Harani, Hermin Werdiningsih , Resza Riskiyanto</i> Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Semarang 2011	a. Bagaimanakah pengaruh peningkatan fungsi guna bangunan di Kawasan Kota Lama sebagai upaya menghidupkan kembali kawasan kota Lama.	a.Mengetahui seberapa besar pengaruh peningkatan fungsi guna bangunan di Kawasan Kota Lama sebagai upaya menghidupkan kembali 39 kawasan kota Lama.	Apabila bangunan lama yang telah tidak berguna, bisa dimanfaatkan kembali dengan merubah fungsi guna bangunan tersebut mengikuti keinginan dan kebutuhan masyarakat. Dampak yang timbul adalah kawasan ini

No.	Judul	Rumusan Masalah	Tujuan	Hasil Penelitian
				menjadi kawasan yang mulai hidup kembali.
7.	Tantangan Pelestarian Dan Perubahan Terhadap Manfaat Ruang Tradisional Akibat Pengaruh Kegiatan Industri Rumah Tangga Studi Kasus : Rumah Tinggal Tradisional Kudus Riandy Tarigan Program Studi Arsitektur, Fakultas Arsitektur dan Desain, Universitas Katolik Soegijapranata, Semarang 2014	a. Bagaimana penghuni melakukan perubahan tata ruang dalam rumah tersebut terhadap kebutuhan kegiatan industri? b. Bagaimana penghuni dalam melakukan perubahan tetapi masih memenuhi kaidah tradisionalitas pada rumah tradisional?	a. Untuk memberi peluang kepada masyarakat penghuni didalam rumah tradisional tersebut dapat mengembangkan kegiatan industri tanpa mengurangi nilai tradisionalitas rumah tinggal. b. Untuk memberikan masukan kepada pembuat kebijakan perumahan dan permukiman untuk mengendalikan perkembangan permukiman tradisional dengan munculnya kegiatan 40ndustry dan perdagangan.	Secara umum penghuni masih menghargai senthong dengan digunakannya untuk kegiatan istirahat/tidur saja dan masih menjaga nilai privasi yang tinggi. 3. Adanya tingkat perubahan ruang dari rendah ke tinggi. Hal ini tergantung dari kondisi karakteristik penghuni dan perkembangan kegiatan industri tersebut.
8.	Pengaruh Interelasi Ruang terhadap Perubahan Fungsi Bangunan (Studi Kasus Perkembangan Permukiman Jalan Setiabudi Kota Semarang)	a. Pengaruh interelasi ruang terhadap perubahan fungsi bangunan	a. Penelitian ini bertujuan mengetahui ada tidaknya pengaruh interelasi ruang terhadap perubahan fungsi bangunan di koridor Jalan Setiabudi, serta	perubahan fungsi bangunan rumah serta perubahan guna lahan yang terjadi di sepanjang koridor jalan Sirajudin-Banjarsari dikarenakan

No.	Judul	Rumusan Masalah	Tujuan	Hasil Penelitian
	<p>Agus Rochani, ST., MT. Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam Sultan Agung Semarang 2011</p>		<p>mengukur seberapa besar pengaruhnya tersebut.</p>	<p>adanya kawasan pendidikan yang mengalami perkembangan setiap tahunnya.</p> <p>Sebagian besar bangunan rumah di sepanjang koridor Sirajudin-Banjarsari berubah fungsi dari yang awalnya merupakan rumah biasa menjadi fungsi perdagangan dan jasa serta menjadi hunian kost untuk tempat tinggal mahasiswa.</p>

C. Kerangka Pikir



D. Hipotesis

Hipotesis merupakan tanggapan sementara terhadap rumusan, bersifat sementara karena tanggapan hanya didasarkan pada teori (Sugiyono, 2014, 2014:132). Hipotesis yang diajukan adalah sebagai berikut :

1. Perubahan Fungsi Bangunan diakibatkan oleh persaingan diantara pemakaian ruang yang tertinggi, aktivitas social ekonomi, dan aksesibilitas (Haig,1927)
2. Dengan adanya pembatasan social yang dilakukan oleh pemerintah secara otomatis menutup semua kegiatan baik perdagangan maupun jasa menjadi salah satu Faktor Perubahan Fungsi Bangunan yang dulunya adalah Rumah Toko sekarang hanya sebatas rumah tinggal (Fatimah,2020).

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini, yang terdiri dari survei diikuti dengan analisis dan metodologi penelitian, didasarkan pada deskripsi masalah dan tujuan penelitian, yaitu penelitian deskriptif kuantitatif atau penelitian terapan. Penelitian survei mengambil data dari berbagai sumber, seperti data lapangan dan data lembaga, dan menganalisisnya untuk tren. perubahan fungsi bangunan di Kecamatan Wajo, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan Pada Kawasan Pecinaan di Ruas Jalan Sulawesi.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Wajo, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan Pada Kawasan Pecinaan di Ruas Jalan Sulawesi.

C. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek penelitian yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti atas semua kasus individu dan gejala yang ada di daerah penelitian.

Populasi dalam penelitian ini adalah 336 orang dihitung berdasarkan jumlah bangunan di Kawasan Pecinaan sepanjang Ruas Jalan Sulawesi.

2. Sampel

Sampel yaitu sebagian dari populasi, sifat populasi ditentukan dari waktu dan sumber daya penelitian (Ardiana dkk, 2021). Sampel dalam penelitian ini akan dihitung menggunakan rumus slovin sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + n (e)^2}$$

Dimana:

n = Jumlah sampel

N = Jumlah populasi

e = Tingkat kesalahan (10%)

Berdasarkan rumus slovin tersebut diatas, maka sampel dalam penelitian ini adalah 78 orang. Penarikan sampel menggunakan teknik non-probability sampling yaitu teknik pengambilan sampel tidak memberi peluang atau kesempatan yang sama bagi setiap unsur anggota (populasi) untuk dipilih menjadi anggota sampel. Teknik ini digunakan karena populasi terlalu banyak dan keterbatasan waktu yang peneliti punya.

3. Variabel Penelitian

Tabel 3.1

Variabel Penelitian

Variabel Penelitian	Sub Variabel	Indikator
Perubahan Fungsi Bangunan (Y)	Perubahan Bangunan	- Jenis Kegiatan - Struktur Pola dan Ruang
Sosial Ekonomi (X1)	- Pertumbuhan Penduduk - Aktivitas Ekonomi	- Terjadi Urbanisasi - Menurunnya Omset/Pendapatan

Variabel Penelitian	Sub Variabel	Indikator
Aksesibilitas (X2)	- Ketersediaan Lahan	- Lahan Parkir

D. Teknik Analisis Data

Adapun Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif kuantitatif menggunakan alat analisis Analisis CHI-kuadrat, Koefisien Kontingensi

1. Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif dilakukan sesuai dengan tujuan penelitian dengan cara mendeskripsikan atau mendeskripsikan apa yang ada di lapangan dan membuat perbandingan. Teknik tabulasi digunakan untuk analisis data. Kemudian dilanjutkan dengan pendefinisian dan penjelasan objek penelitian untuk menjawab rumusan masalah Menjelaskan kondisi existing perubahan fungsi bangunan di Kawasan Pecinaan Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo Kota Makassar dan membandingkan kondisi tersebut dengan Jenis varians pemanfaatan ruang adalah arah pemanfaatan ruang dengan keluaran atau keluaran.

2. Analisis Chi-Square

Kai Square adalah nama lain dari Chi Square. Chi-Square merupakan uji perbandingan non parametrik yang dilakukan terhadap dua variabel dengan menggunakan skala data nominal. (Jika salah satu variabel memiliki skala

nominal, uji chi square dilakukan sehubungan dengan variabel tersebut, dan uji pada tingkat terendah harus digunakan.)

Analisis Chi-Square atau uji Chi-Square berguna untuk menguji pengaruh dua buah variabel nominal dan mengukur kuatnya hubungan antara variabel yang satu dengan variabel nominal lainnya (C = Coefisien of contingency).

Analisis Chi-Square memiliki karakteristik :

- a. Nilai Chi-Square selalu positif.
- b. Terdapat beberapa keluarga distribusi Chi-Square, yaitu distribusi Chi-Square dengan DK=1, 2, 3, dan seterusnya.
- c. Bentuk Distribusi Chi-Square adalah menjulur positif Adapun rumus dari analisis Chi-Square adalah :

$$X^2 = \frac{(F_0 - F_h)^2}{f_h}$$

Dimana :

X² : Nilai Chi-kuadrat

F_h : Frekuensi yang diharapkan

f₀ : Frekuensi yang diperoleh/diamati

2. Analisis Swot

E. Definisi Operasional

Ada banyak makna yang terkait dengan pokok bahasan bahan diskusi untuk dijadikan acuan dalam definisi operasional ini. Definisinya adalah sebagai berikut:

1. Perubahan Fungsi Bangunan Pergeseran dari fungsi bangunan komersial semula ke fungsi non komersial di mana 50% atau lebih dari seluruh fungsi hunian sebelumnya digantikan oleh fungsi hunian baru.
2. Urbanisasi adalah perpindahan penduduk dari desa ke kota. Berbeda dengan perspektif ilmu kependudukan, definisi urbanisasi berarti persentase penduduk yang tinggal di daerah perkotaan.
3. Proses penambahan penduduk di daerah penelitian, dengan laju pertumbuhan 2,5 persen dari jumlah penduduk atau lebih setiap tahunnya, dikenal dengan istilah pertumbuhan penduduk.
4. Aktivitas Ekonomi kegiatan memproduksi, membeli, menjual dan mendistribusikan barang dan jasa yang melibatkan transaksi moneter. Dengan kata lain, dapat diartikan sebagai proses di mana persediaan modal atau sumber daya menghasilkan aliran dalam output barang dan jasa yang dapat dimanfaatkan individu untuk memenuhi kebutuhannya.
5. Aksebilitas adalah fasilitas yang disediakan untuk semua orang dengan tujuan mewujudkan kesamaan kesempatan dalam segala aspek kehidupan. Ada dua macam aksebilitas, yaitu fisik dan nonfisik.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Gambaran Wilayah Kecamatan Wajo

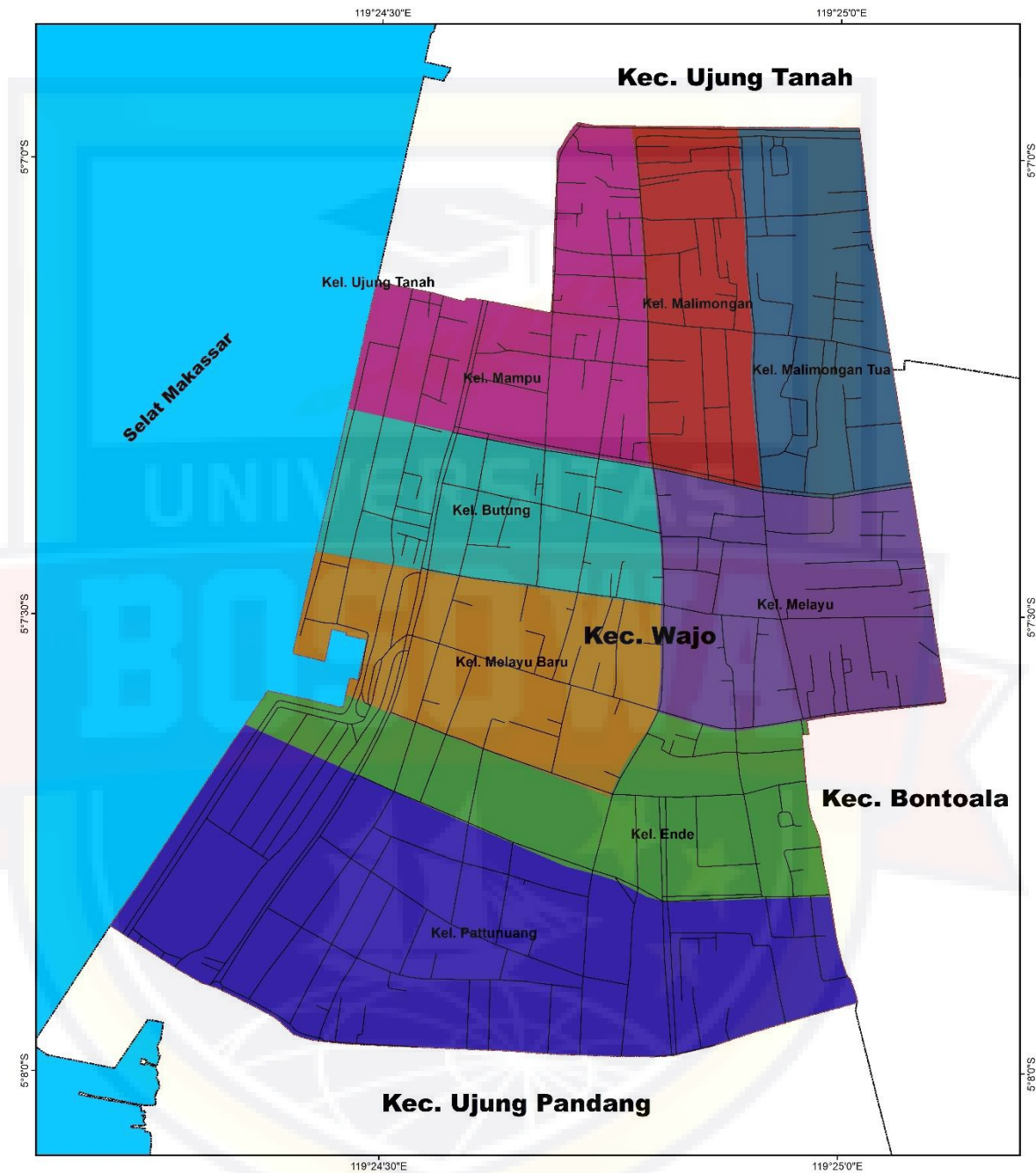
a. Letak Geografis dan Administratif

Kecamatan Wajo memiliki luas wilayah + 1,99 km² dengan posisinya yang terletak di bagian pesisir sebelah Utara Kota. Adapun batas-batas geografis Kecamatan Wajo adalah sebagai berikut :

- Di sebelah utara : Kecamatan Ujung Tanah
- Disebelah timur : Kecamatan Bontoala
- Di sebelah selatan : Kecamatan Ujung Pandang
- Di sebelah Barat : Selat Makassar

Dari luas kecamatan yang dimiliki tersebut, Kecamatan Wajo dibagi menjadi 8 (delapan) Kelurahan yang terdiri dari jumlah RW 45, RT sebanyak 169 dimana jumlah penduduk pada akhir tahun 2016 mencapai 32.868 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk 25 persen pertumbuhan pertahun. Berdasarkan jenis kelaminnya, jumlah penduduk laki-laki sekitar 16.474 jiwa dan perempuan sekitar 16.395 jiwa dengan rasio perbandingan 99%. Ini berarti bahwa setiap 100 orang penduduk perempuan terdapat sekitar 99 orang penduduk laki-laki. Adapun jumlah Rumah Tangga sebesar 8.091 KK.

Peta 4.1 (PETA KECAMATAN WAJO)



**PETA ADMINISTRASI
KECAMATAN WAJO KOTA MAKASSAR**

Judul Tesis : **Analisis Kecenderangan Perubahan Fungsi Bangunan**
(Studi Kasus Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo Kota Makassar)

Nama Mahasiswa / SImbuk :
Muhammad Adhlm Halim / 4619102014

Dosen Pembimbing :
Dr. Ir. Syafrl, M.SI
Dr. Ir. Rudi Latief, M.SI

Keterangan

Batas

- Batas Kecamatan
- Jalan
- Laut

KELURAHAN

- Kel. Butung
- Kel. Ende
- Kel. Malimongan
- Kel. Malimongan Tua
- Kel. Mampu
- Kel. Melayu
- Kel. Melayu Baru
- Kel. Pattunuang



Skala : 1:5,000

Sumber Peta :

1. Peta RTRW Kota Makassar 2015 -2034
2. Open Street Map 2021

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana
Universitas Bosowa
Makassar
2022

b. Guna Lahan

Kecamatan Wajo merupakan kawasan perkotaan atau kawasan pusat kota, menurut Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2015 dan Rencana Tata Ruang Kota Makassar 2015-2034. Kecamatan Wajo harus didominasi oleh pelayanan pemerintah, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi sebagai kawasan pusat kota, dengan kegiatan pertanian atau non-pertanian mendominasi penggunaan lahan.

Berdasarkan pengujian pada aplikasi GIS, tabel berikut menggambarkan luas penggunaan lahan saat ini di Kecamatan Wajo.

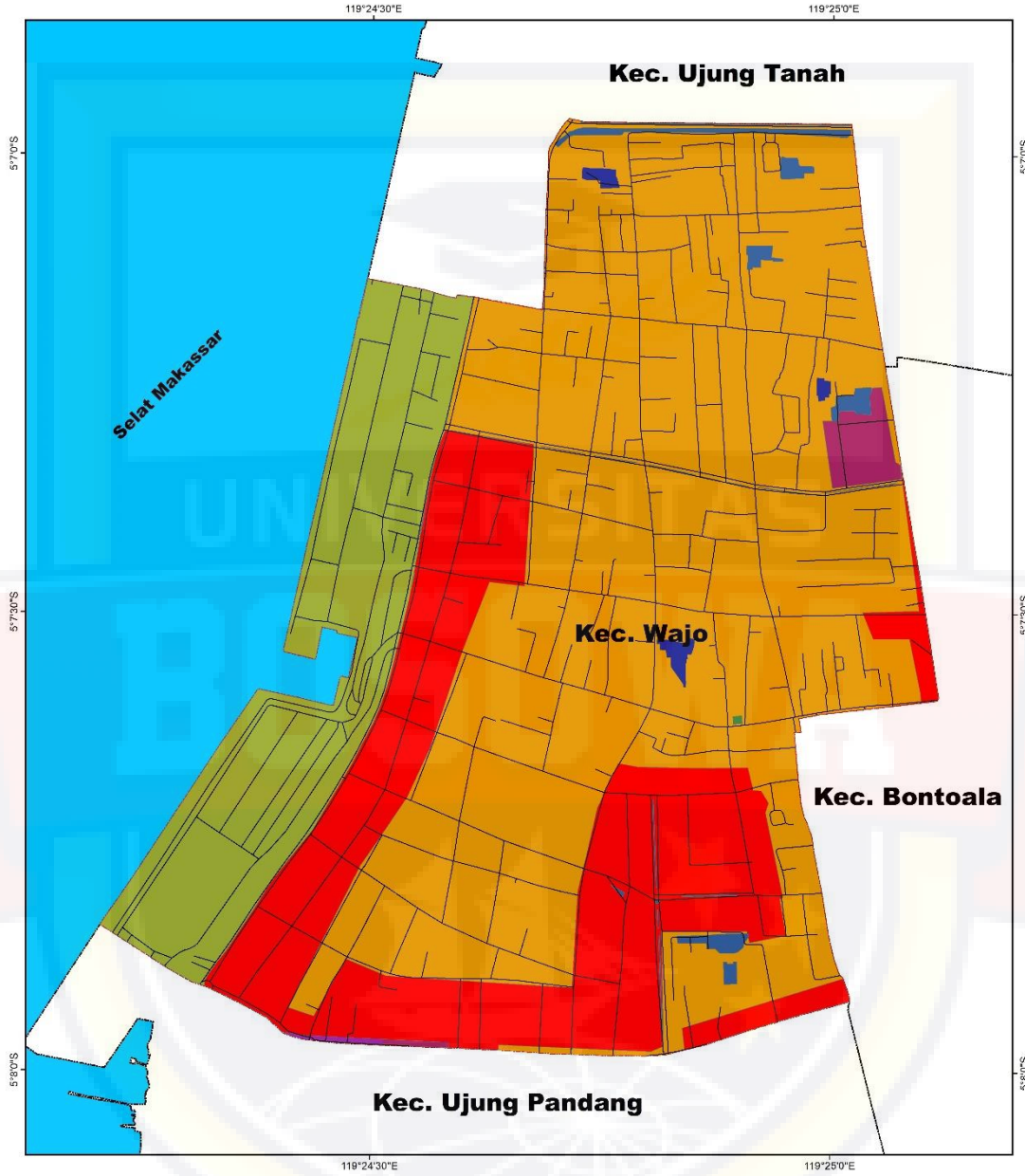
Tabel 4.1 Luas Guna Lahan Kecamatan Wajo

No.	Guna Lahan	Luas (Ha)	Persentase
1	Bakau	0.001	0.0005
2	Komersil	45.07	22.647
3	Makam	0.03	0.0150
4	Pelabuhan	31.8	15.979
5	Pendidikan	2.15	3.5174
6	Perkantoran	0.21	0.1055
7	Permukiman	117.22	58.902
8	Semak	0.3	0.0005
9	Taman	2.227	0.1507
Kecamatan Wajo		199	100

Sumber SHP Kota Makassar 2015 - 2034

Berdasarkan tabel 1, permukiman mendominasi penggunaan lahan di Kecamatan Wajo, mencapai 117,22 hektar atau 58,9% dari total penggunaan lahan di Kecamatan tersebut. Penggunaan lahan komersial mencapai 45,07 hektar atau 22,64 persen dari total penggunaan lahan di Kecamatan Wajo, sedangkan penggunaan lahan perkantoran mencapai 0,21 hektar atau 0,1 persen.

Peta 4.2 (PETA GUNA LAHAN KECAMATAN WAJO)



PETA TATA GUNA LAHAN KECAMATAN WAJO KOTA MAKASSAR			
<p>Judul Tesis : Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan (Studi Kasus Ruas Jalan Subwasal Kecamatan Wajo Kota Makassar)</p> <p>Nama Mahasiswa / Stambuk : Muhammad Adhim Halim / 4619102014</p> <p>Dosen Pembimbing : Dr. Ir. Syafril, M.Si Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si</p>	<p>Keterangan</p> <p>Batas</p> <p>Batas Kecamatan</p> <p>Jalan</p> <p>Laut</p> <p>SATA GUNA LAHAN</p> <ul style="list-style-type: none"> Perumahan Perkotaan Perindustrial Perkotaan Perdesa Perikanan Perkebunan Perairan Taman 	<p>Inset Peta</p>	<p>Skala : 1:5,000</p> <p>Sumber Peta :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Peta RTRW Kota Makassar 2015-2034 2. Open Street Map 2021 <p>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar 2022</p>

c. Demografi

Kecamatan Wajo berpenduduk 30.933 jiwa, dengan 15.164 laki-laki dan 15.769 perempuan, menurut prakiraan demografi tahun 2016. Kecamatan Wajo mengalami pertumbuhan penduduk 30.722 jiwa, atau 0,69 persen, jika dibandingkan dengan prakiraan penduduk tahun 2015. Rasio penduduk laki-laki-perempuan di Kecamatan Wajo pada tahun 2016 adalah 96. Desa Melayu memiliki kepadatan penduduk tertinggi sebesar 96.283,33 jiwa per km², sedangkan Desa Mampu paling rendah sebesar 8.295 jiwa per km². km². Tabel 13 menggambarkan pertumbuhan penduduk Kecamatan Wajo selama lima tahun terakhir..

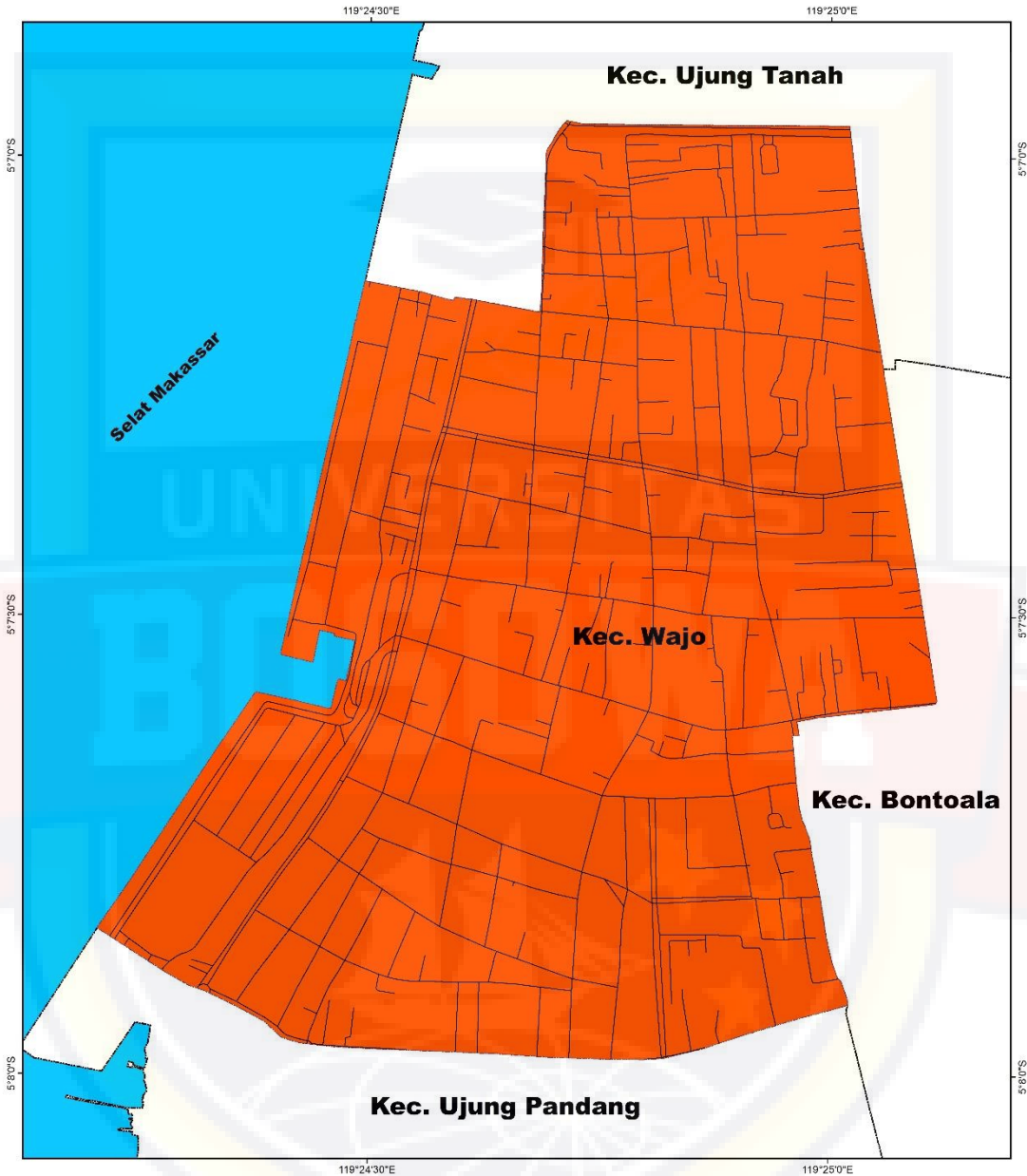
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Kecamatan Wajo 2017-2021

No.	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Pattunuang	3.106	3.127	3.158	3.176	3.197
2	Ende	3.146	3.191	3.222	3.240	3.263
3	Melayu Baru	3.228	3.312	3.343	3.362	3.385
4	Melayu	5.435	5.652	5.653	5.738	5.577
5	Butung	2.261	2.380	2.411	2.416	2.433
6	Mampu	3.205	3.247	3.278	3.296	3.318
7	Malimongan	4.392	4.405	4.436	4.472	4.503
8	Malimongan Tua	4.857	4.944	5.004	5.022	5.057
Kecamatan Wajo		29.630	30.258	30.505	30.722	30.933

Sumber : Makassar Dalam Angka 2020, BPS 2020.

Menurut Tabel 4.2 Pada tahun 2021, Kelurahan Melayu memiliki jumlah penduduk terbesar yaitu 5.577 jiwa, sedangkan Kelurahan Butung memiliki jumlah penduduk terendah yaitu 2.433 jiwa pada tahun 2021.

Peta 4.3 (PETA KEPADATAN PENDUDUK)



**PETA KEPADATAN PENDUDUK
KECAMATAN WAJO KOTA MAKASSAR**

Judul Tesis :
 Analisis Kecenderungan Perubahan
 Fungsi Bangunan
 (Studi Kasus Rias Jalan Baluwesi Kecamatan Wajo Kota Makassar)

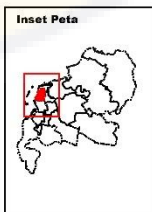
Nama Mahasiswa / Stambuk :
Muhammad Adhim Halim / 4619102014

Dosen Pembimbing :
Dr. Ir. Syafri, M.Si
Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si

Keterangan

Batas
 - - - - - Batas Kecamatan
 ———— Jalan
 Laut

Kepadatan Penduduk
 27558



Skala : 1:5.000

Sumber Peta :
 1. Peta KTRW Kota Makassar 2015-2034
 2. Open Street Map 2021

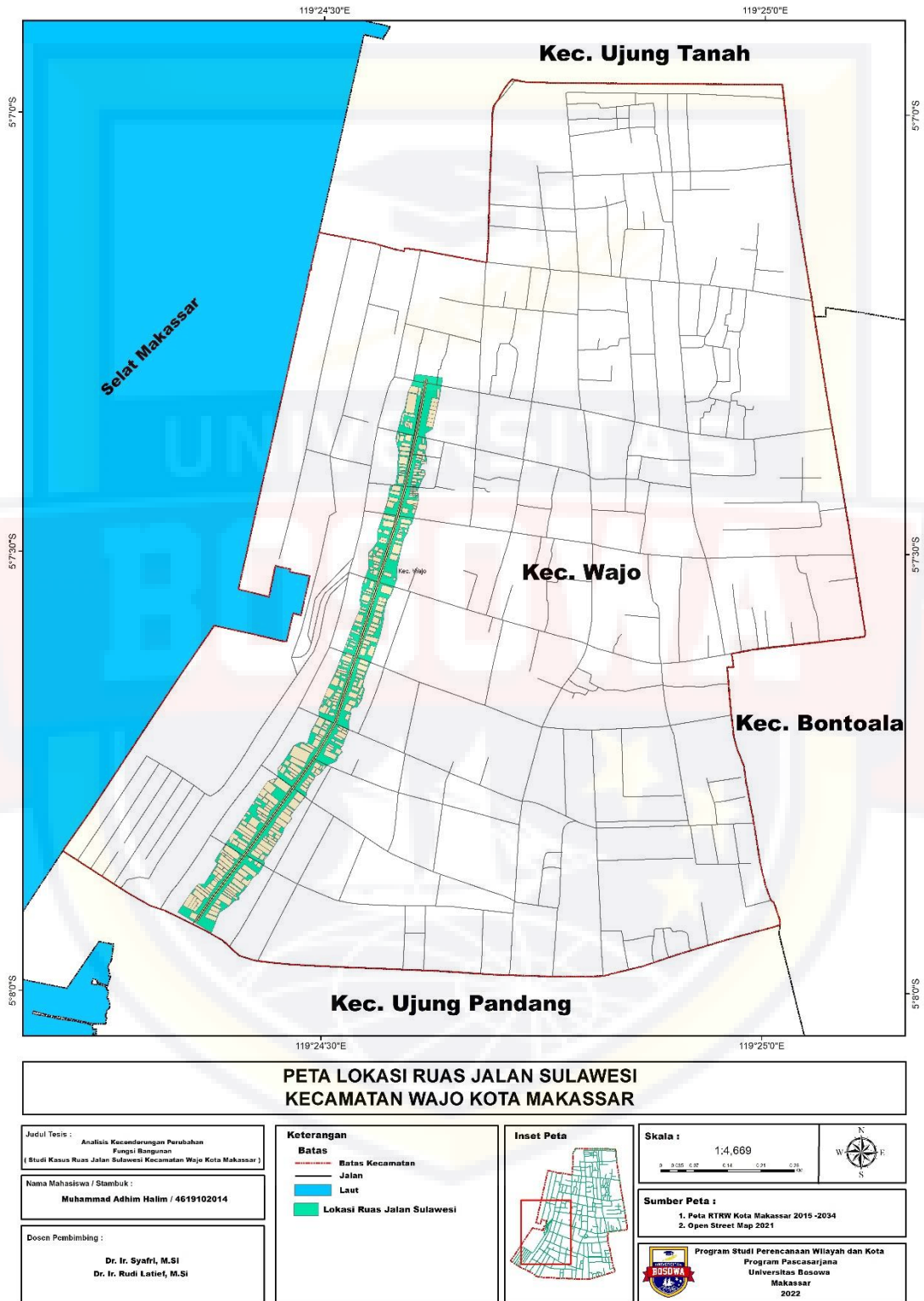
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
 Program Pascasarjana
 Universitas Bosowa
 Makassar
 2022

2. Gambaran Kondisi Ruas Jalan Sulawesi

Secara spasial, penataan kawasan di ruas Jalan Sulawesi Makassar berbeda dengan kota tradisional di Cina. Pada pemukiman ideal sesuai Feng Shui, seperti bangunan diatur sedapat mungkin berorientasi sepenuhnya ke laut yang disimbolkan merak merah yang membawa keberuntungan. Kemudian, dilatarbelakangi oleh pegunungan atau perbukitan sebagai pertahanan terhadap angin yang dapat membawa pergi semua keberuntungan. Sedangkan, pada permukiman di ruas Jalan Sulawesi yaitu bangunan lebih kepada pendekatan penyesuaian lahan dan sesuai aturan pada zaman kolonial Belanda.

Adapun Ruas jalan Sulawesi terdiri dari 4 kelurahan yaitu; Kelurahan Butung, Kelurahan Melayu Baru, Kelurahan Ende, dan Kelurahan Pattunuang. Identifikasi fungsi kegiatan Pecinan di ruas Jalan Sulawesi dengan panjang 1.212 Km dan lebar 11 m . Ruas Jalan Sulawesi merupakan salah satu pusat perdagangan dan perniagaan dengan banyak toko yang menyediakan berbagai macam jualan. Jumlah bangunan di sepanjang ruas jalan Sulawesi yaitu 362 bangunan.

Peta 4.4 (PETA LOKASI RUAS JALAN SULAWESI)



B. Analisis Tinjauan Lokasi Penelitian Terhadap Tata Ruang Kota Makassar

Dari arahan rencana tata ruang, maka lokasi penelitian Jalan Sulawesi memiliki arahan yaitu :

Dalam Rencana Sistem Pusat Pelayanan Kota merupakan bagian dari pusat kegiatan di kawasan perkotaan inti berdasarkan rencana sistem pusat permukiman Kawasan Perkotaan Mamminasata. Pada PPK 1 yang berfungsi pemerintahan kota, pusat kegiatan budaya, dan pusat perdagangan dan jasa, landmark kota dan ruang terbuka hijau di kawasan pusat kota dan bagian Barat Kota. Kecamatan Wajo ditetapkan sebagai Kawasan Perdagangan dan Jasa Bersama dengan Kecamatan Bontoala dan Sebagian Kecamatan Ujung Pandang. Kecamatan Wajo juga ditetapkan sebagai Kawasan pecinan.

Dalam Rencana Pola Ruang wilayah Kota Makassar ditetapkan dengan tujuan mengoptimalkan pemanfaatan ruang sesuai dengan peruntukannya sebagai kawasan lindung dan Kawasan budidaya berdasarkan daya dukung dan daya tampung lingkungan. Adapun Kecamatan Wajo dalam Pola Ruang Kota Makassar ditetapkan sebagai Kawasan Perdagangan dan Jasa yang bertujuan menyediakan ruang bagi pengembangan sektor ekonomi melalui lapangan usaha perdagangan dan jasa. Kecamatan Wajo dalam hal ini ditetapkan sebagai Kawasan dalam skala pelayanan lingkungan dan skala pelayanan regional

Dalam rencana fungsi ruang RTRW Kota Makassar 2015-2034 ditetapkan bahwa Jalan Sulawesi di Kecamatan Wajo yang awalnya sebagai jalan Lokal akan diubah statusnya menjadi jalan Kolektor Sekunder.

Peta 4.5 (PETA RUAS JALAN SULAWESI)



**PETA LOKASI RUAS JALAN SULAWESI
KECAMATAN WAJO KOTA MAKASSAR**

Judul Tesis : Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan
(Studi Kasus Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo Kota Makassar)

Nama Mahasiswa / Stambuk :
Muhammad Adhim Halim / 4619102014

Dosen Pembimbing :
**Dr. Ir. Syafri, M.Si
Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si**

Keterangan

Batas

- Batas Kecamatan
- Jalan
- Laut
- Lokasi Ruas Jalan Sulawesi



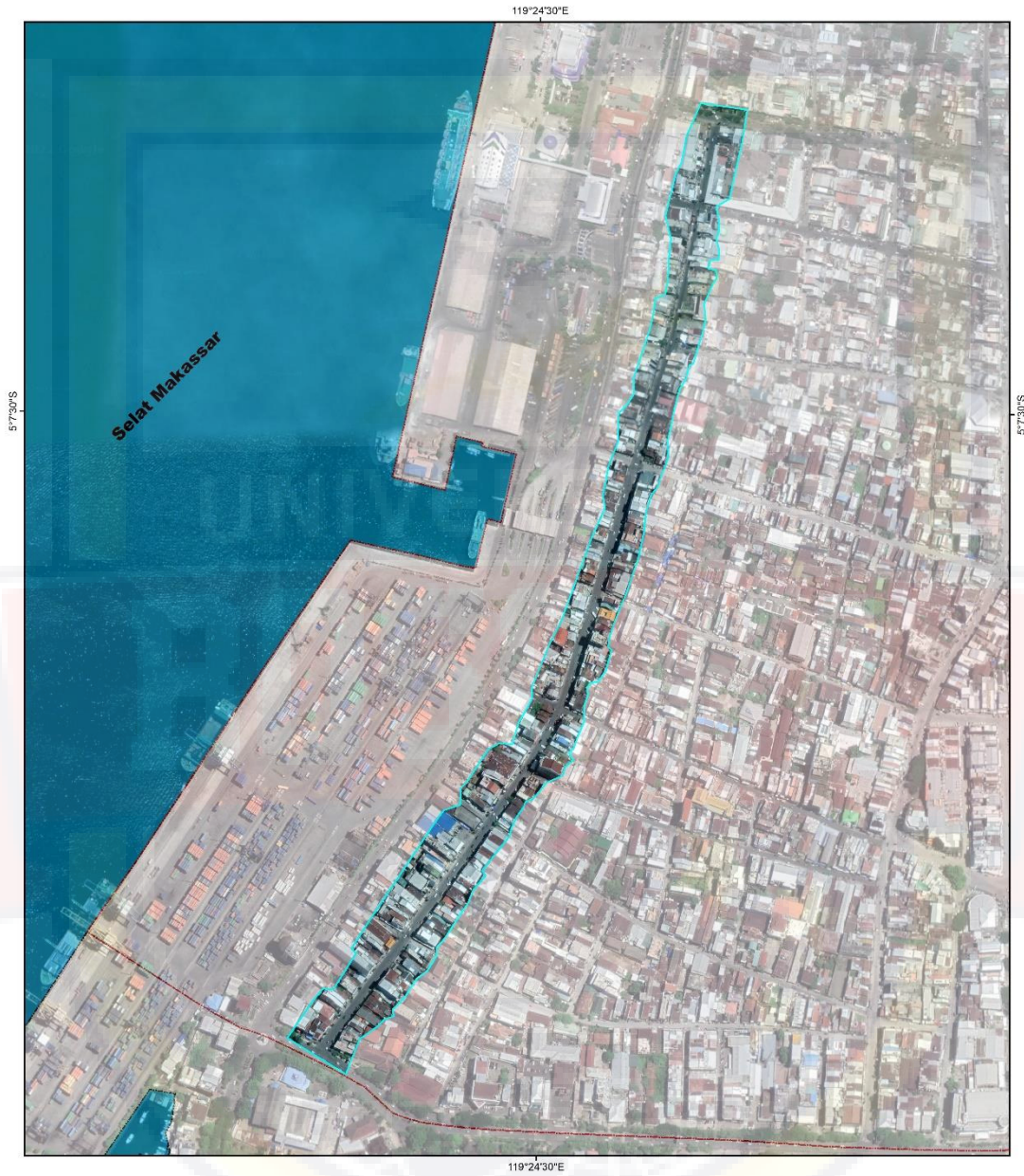
Skala :
1:2.825

Sumber Peta :

1. Peta RTRW Kota Makassar 2015 -2034
2. Open Street Map 2021

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana
Universitas Bosowa
Makassar
2022

Peta 4.6 (PETA RUAS JALAN SULAWESI)



PETA LOKASI RUAS JALAN SULAWESI KECAMATAN WAJO KOTA MAKASSAR			
<p>Judul Tesis : Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan (Studi Kasus Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo Kota Makassar)</p> <p>Nama Mahasiswa / Stambuk : Muhammad Adhim Halim / 4619102014</p> <p>Dosen Pembimbing : Dr. Ir. Syafril, M.Si Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si</p>	<p>Keterangan</p> <p>Batas</p> <ul style="list-style-type: none"> Batas Kecamatan Jalan Laut Lokasi Ruas Jalan Sulawesi 	<p>Inset Peta</p> 	<p>Skala : 1:3.000</p> <p>0 3000 6000 9000 12000 15000 18000 21000 24000 27000 30000</p> <p>Sumber Peta : 1. Peta RTRW Kota Makassar 2015 -2034 2. Open Street Map 2021</p> <p style="text-align: center;"> Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar 2022</p>

Peta 4.7 (PETA PENGGUNAAN LAHAN RUAS JALAN SULAWESI)



PETA GUNA LAHAN DI JALAN SULAWESI KECAMATAN WAJO KOTA MAKASSAR			
<p>Judul Tesis : Analisis Kacenderungan Perubahan Fungsi Bangunan (Studi Kasus Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo Kota Makassar)</p> <p>Nama Mahasiswa / Stambuk : Muhammad Adhim Halim / 4619102014</p> <p>Dosen Pembimbing : Dr. Ir. Syafri, M.Si Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si</p>	<p>Keterangan</p> <p>Batas</p> <ul style="list-style-type: none"> Batas Kecamatan Jalan Laut Lokasi Ruas Jalan Sulawesi <p>Guna_Lahan</p> <ul style="list-style-type: none"> Perdagangan Dan Jasa Perkantoran Peribadatan 	<p>Inset Peta</p>	<p>Skala : 1:3,000</p> <p>Sumber Peta :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Peta RTRW Kota Makassar 2015 -2034 2. Open Street Map 2021 <p style="text-align: center;"> </p>

C. Analisis Pertumbuhan dan Perubahan Fungsi Bangunan pada Ruas Jalan Sulawesi

Jalan Sulawesi yang menghubungkan antara Jalan Riburane dan Jalan Tentara Pelajar dengan Panjang 1.2 km dengan lebar 11 m. dengan status jalan adalah Kolektor Sekunder maka sepanjang jalan ini memiliki akses pemanfaatan lahan yang padat, akan tetapi pada kondisi eksisting terjadinya perubahan pemanfaatan fungsi bangunan Ruko dan Rukan yang diakibatkan oleh menurunnya aktifitas perekonomian. Adapun fungsi bangunan di ruas Jalan Sulawesi di dominasi oleh Ruko dan Rukan dengan hal ini banyak membuat penduduk sekitar menutup ruko dan rukan serta usaha lainnya dan hanya mengfungsikan sebagai rumah tinggal dan Gudang (Survey Lapangan, 2021). Adapun dari perubahan fungsi bangunan di ruas jalan Sulawesi dapat dilihat pada table berikut :

Tabel 4.3 Perkembangan jumlah aktifitas kegiatan perdagangan dan jasa di Ruas Jalan Sulawesi

Tahun	Rumah Toko	Rumah Kantor	Berubah Fungsi	Jumlah
2018	310	30	-	340
2019	314	37	-	351
2020	325	38	-	363
2021	256	35	72	363

Sumber : Kantor Kecamatan Wajo dan Survey Lapangan 2021

Dari tabulasi perkembangan diatas maka tren perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa dari tahun ke tahun semakin meningkat namun pada tahun 2021 terjadi penurunan aktifitas kegiatan dikarenakan oleh adanya himbauan dari pemerintah terkait pembatasan aktivitas sehingga banyak pelaku usaha yang menghentikan aktivitas sehingga hanya berfungsi sebagai rumah tinggal dan Gudang.



Peta 4.8 (PETA DISTRIBUSI FUNGSI BANGUNAN DI RUAS JALAN



PETA DISTRIBUSI FUNGSI BANGUNAN DI JALAN SULAWESI KECAMATAN WAJO KOTA MAKASSAR			
<p>Judul Tesis : Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan (Studi Kasus Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo Kota Makassar)</p> <p>Nama Mahasiswa / Stambuk : Muhammad Adhim Halim / 4619102014</p> <p>Dosen Pembimbing : Dr. Ir. Syafril, M.Si Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si</p>	<p>Keterangan</p> <p>Batas</p> <ul style="list-style-type: none"> Batas Kecamatan Jalan Laut <p>Fungsi Bangunan</p> <ul style="list-style-type: none"> Ruko Rukan Klereng Mall Masjid Lokasi Ruas Jalan Sulawesi 	<p>Inset Peta</p>	<p>Skala : 1:3,000</p> <p>Sumber Peta :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Peta RT/RW Kota Makassar 2015-2034 2. Open Street Map 2021 <p style="text-align: center;"> </p>

Peta 4.9 (PETA PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN)



**PETA PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN DI JALAN SULAWESI
KECAMATAN WAJO KOTA MAKASSAR**

Judul Tesis : Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan (Studi Kasus Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo Kota Makassar)

Nama Mahasiswa / Stambuk :
Muhammad Adhim Halim / 4619102014

Dosen Pembimbing :
**Dr. Ir. Syafri, M.Si
Dr. Ir. Rudi Latief, M.Si**

Keterangan

Batas

- Batas Kecamatan
- Batas Kecamatan
- Jalan
- Laut

Fungsi Bangunan

- Ruk
- Rukan
- Rukanterg
- Rukanm
- Rukanterong
- Rukan



Skala : 1:2.718

Sumber Peta :

- Peta RTRW Kota Makassar 2015 -2034
- Open Street Map 2021

**Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana
Universitas Bosowa
Makassar
2022**

D. Karakteristik Wilayah Studi

Karakteristik masyarakat di Kawasan Pecinaan Ruas Jalan Sulawesi dapat dikelompokkan berdasarkan Pendidikan, pekerjaan, penghasilan, lama tinggal, penambahan anggota keluarga dan status kepemilikan lahan. Dapat diketahui berdasarkan hasil kuesioner sebagai berikut :

1. Pendidikan

Pendidikan masyarakat yang didapat dari kuesioner sebanyak 78 responden, maka dapat dilihat bahwa tingkat Pendidikan di wilayah tersebut yaitu tamat SMA 32 % atau sama dengan 25 responden dan paling tinggi adalah S1/S2 dengan total 68% atau sama dengan 53 orang.

Tabel 4.4 Pendidikan

No	Pendidikan	Jumlah	Persentase
1	SD	-	0
2	SMP	-	0
3	SMA	23	29%
4	S1/S2	55	71%
TOTAL		78	100

Sumber : Hasil Kuesioner, 2021

2. Pekerjaan

Mata pencaharian/pekerjaan masyarakat diwilayah studi yang di dapat dari kuesioner sebanyak 78 responden, maka dapat dilihat bahwa mata pencaharian di wilayah tersebut yang paling banyak yaitu Pengusaha/pedangang/wirausaha sebesar 76% atau sama dengan 59 orang, sebagai karyawan dan PNS masing-masing terdiri dari 10%

dengan jumlah responden 8 orang dan sebagai pensiunan sebesar 3% atau dengan jumlah responden 4 orang.

Tabel 4.5 Pekerjaan

No	Pekerjaan	Jumlah	Persentase
1	Karyawan	8	10%
2	Pengusaha/Pedagan/Wirausaha	59	76%
3	PNS	8	10%
4	Pensiunan	3	4%
TOTAL		78	100%

3. Penghasilan

Penghasilan masyarakat diwilayah studi yang di dapat dari kuesioner sebanyak 78 responden, maka dapat dilihat bahwa penghasilan di wilayah tersebut yang paling dominan yaitu sebesar Rp. 3.000.000 – Rp. 5.000.000 sebesar 71% atau dengan jumlah 55 responden, kemudian diatas Rp. 5.000.0000 sebesar 27% dengan jumlah 21 responden dan kurang dari Rp. 3.000.000 sebesar 3% atau dengan jumlah 2 responden.

Tabel 4.6 Penghasilan

No	Penghasilan	Jumlah	Persentase
1	< 3.000.000	2	3%
2	3.000.000- 5.000.000	55	71%
3	> 5.000.000	21	27%
TOTAL		78	100%

4. Kependudukan

Responden Sebagian besar adalah penduduk asli dengan persentase 91% atau 71 responden dan bukan penduduk asli sebesar 9% atau 7 responden.

Tabel 4.7 Kependudukan

No	Status Kependudukan	Jumlah	Persentase
1	Penduduk asli	71	91%
2	Bukan penduduk asli	7	9%
TOTAL		78	100%

5. Lama Tinggal

Penduduk dominan telah tinggal selama 20 tahun dengan jumlah 68 responden atau 87% sedangkan 10 responden atau 13% bukan 20 tahun,

Tabel 4.8 Lama Tinggal

No	Lama tinggal	Jumlah	Persentase
1	20 Tahun	68	87%
2	Bukan 20 tahun	10	13%
TOTAL		78	100%

6. Status Kepemilikan Bangunan

Status kepemilikan bangunan di wilayah penelitian adalah dominan merupakan hak milik dengan persentase 91% atau 71 responden dan 9% atau 7 responden yang sewa/kontrak.

Tabel 4.9 Kepemilikan Bangunan

No	status kepemilikan bangunan	Jumlah	Persentase
1	Hak Milik	71	91%
2	sewa/kontrak	7	9%
TOTAL		78	100%

E. Perkembangan Penduduk terhadap Perubahan Fungsi Bangunan

Metode analisis Chi Square digunakan berdasarkan data kuesioner untuk mengetahui bagaimana hubungan antara variabel X dan Y bekerja. Hasil rekap kuesioner kemudian diolah menggunakan SPSS dengan hasil sebagai berikut :

Tabel. 4.10

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	.841 ^a	2	.657
Likelihood Ratio	1.200	2	.549
Linear-by-Linear Association	.389	1	.533
N of Valid Cases	78		

a. 2 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .41.

Symmetric Measures			
		Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	.104	.657
	Cramer's V	.104	.657
	Contingency Coefficient	.103	.657
N of Valid Cases		78	

asarkan table diatas, hasil uji independensi chi-square menginformasikan bahwa $X^2 (2) = 0,841$, $p = 0,657$, $V = 0,104$, sehingga tidak terdapat hubungan yang signifikan antara perkembangan penduduk dan perubahan fungsi bangunan sebab $p = 0,657 > 0,05$.

F. Dampak Aktivitas Ekonomi Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan

Metode analisis Chi Square digunakan berdasarkan data kuesioner untuk mengetahui bagaimana hubungan antara variabel X dan Y bekerja. Hasil rekap kuesioner kemudian diolah menggunakan SPSS dengan hasil sebagai berikut :

Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	4.522 ^a	1	.033		
Continuity Correction ^b	2.871	1	.090		
Likelihood Ratio	6.682	1	.010		
Fisher's Exact Test				.076	.036
Linear-by-Linear Association	4.464	1	.035		
N of Valid Cases	78				

a. 2 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.46.
b. Computed only for a 2x2 table

Symmetric Measures			
		Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	.241	.033
	Cramer's V	.241	.033
	Contingency Coefficient	.234	.033
N of Valid Cases		78	

Berdasarkan table diatas, hasil uji independensi chi-square menginformasikan bahwa $X^2 (2) = 4,522$, $p = 0,033$, $V = 0,241$, sehingga terdapat hubungan yang signifikan antara perkembangan penduduk dan perubahan fungsi bangunan sebab $p = 0,033 > 0,05$.

G. Peraturan Pemerintah Untuk Menutup Sementara dan Membatasi Kegiatan Operasional Perdagangan terhadap Perubahan Fungsi Bangunan

Untuk mengetahui bagaimana hubungan antara variabel X dan Y maka digunakan metode analisis Chi Kuadrat berdasarkan hasil kuesioner. Hasil rekap kuesioner kemudian diolah menggunakan SPSS dengan hasil sebagai berikut :

Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymptotic Significance (2- sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	.705 ^a	1	.401		
Continuity Correction ^b	.000	1	1.000		
Likelihood Ratio	1.065	1	.302		
Fisher's Exact Test				1.000	.590
Linear-by-Linear Association	.696	1	.404		
N of Valid Cases	78				
a. 2 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .41.					
b. Computed only for a 2x2 table					

		Symmetric Measures	
		Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	.095	.401
	Cramer's V	.095	.401
	Contingency Coefficient	.095	.401
N of Valid Cases		78	

Berdasarkan table diatas, hasil uji independensi chi-square menginformasikan bahwa $X^2(2) = 0,705$, $p = 0,401$, $V = 0,095$, sehingga tidak terdapat hubungan yang signifikan antara perkembangan penduduk dan perubahan fungsi bangunan sebab $p = 0,401 > 0,05$.

H. Aksebilitas Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan

Metode analisis Chi Square digunakan berdasarkan data kuesioner untuk mengetahui bagaimana hubungan antara variabel X dan Y bekerja. Hasil rekap kuesioner kemudian diolah menggunakan SPSS dengan hasil sebagai berikut :

Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	.272 ^a	1	.602		
Continuity Correction ^b	.078	1	.780		
Likelihood Ratio	.273	1	.601		
Fisher's Exact Test				.637	.392
Linear-by-Linear Association	.268	1	.605		
N of Valid Cases	78				

a. 0 cells (0.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 11.08.
b. Computed only for a 2x2 table

Symmetric Measures			Approximate Significance
		Value	
Nominal by Nominal	Phi	.059	.602
	Cramer's V	.059	.602
	Contingency Coefficient	.059	.602
N of Valid Cases		78	

Berdasarkan table diatas, hasil uji independensi chi-square menginformasikan bahwa $X^2 (2) = 0,272$, $p = 0,602$, $V = 0,59$, sehingga tidak terdapat hubungan yang signifikan antara perkembangan penduduk dan perubahan fungsi bangunan sebab $p = 0,602 > 0,05$.

I. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil dari seluruh hasil Analisa disini akan dijabarkan hasil penelitian yaitu bahwa factor yang mempengaruhi perubahan fungsi bangunan pada Kawasan pecinaan adalah aspek sosial ekonomi yang terdiri dari pertumbuhan penduduk, Aktivitas Ekonomi, dan Akseibilitas Kawasan pecinaan.

Tabel 4.10 Pengaruh Hubungan Variabel X terhadap Variabel Y

No	Variabel	Sub Variabel	Kesimpulan
1	Sosial Ekonomi	Pertumbuhan Penduduk	Tidak terdapat hubungan

No	Variabel	Sub Variabel	Kesimpulan
		Aktivitas Ekonomi	Terdapat Hubungan yang signifikan
2	Aksesibilitas	Lokasi Parkir	Tidak terdapat hubungan

Berdasarkan table diatas Aktivitas Ekonomi memiliki hubungan yang signifikan terhadap Perubahan Fungsi Bangunan di Kawasan Pecinaan Ruas Jalan Sulawesi Kota Makassar, sedangkan factor lain seperti pertumbuhan penduduk, dampak peraturan pemerintah dan aksesibilitas tidak memiliki hubungan terhadap keputusan masyarakat untuk melakukan perubahan fungsi bangunan.

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan Hasil Analisis dan Survey, Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan di Kawasan Ruas Jalan Sulawesi terjadi diakibatkan karena menurunnya aktivitas kegiatan Social dan Ekonomi walaupun tren perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa semakin meningkat dari tahun ke tahun, namun terjadi penurunan kegiatan pada tahun 2021 karena adanya himbauan dari pemerintah terkait pembatasan aktivitas sehingga banyak pelaku usaha yang menghentikan aktivitas ekonomi sehingga hanya mengfungsikan bangunan sebagai hanya sebagai rumah tinggal dan Gudang.
2. Berdasarkan Hasil Analisis Chi-Square untuk menjawab rumusan masalah ke dua bahwa Faktor Sosial Ekonomi memiliki hubungan terhadap Perubahan Fungsi Bangunan di Kawasan Pecinaan Ruas Jalan Sulawesi Lahan. Dalam hal ini Aktivitas Ekonomi memiliki hubungan yang signifikan terhadap Perubahan Fungsi Bangunan. Sedangkan faktor Aksesibilitas Lahan tidak memiliki hubungan yang signifikan terhadap Perubahan Fungsi Bangunan di Kawasan Ruas Jalan Sulawesi.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah, Diperlukan pengaturan zonasi yang lebih tepat untuk kawasan perkotaan yang selalu berubah dan bergerak sesuai dengan alur perencanaan.
2. Bagi Masyarakat, mengikuti arahan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, untuk mengatasi banyaknya (ruko) yang tidak berfungsi sebagaimana mestinya, sehingga lahan di perkotaan dapat dimanfaatkan secara optimal mengingat keterbatasan ruang di perkotaan.
3. Bagi Peneliti Selanjutnya, hasil penelitian ini bisa digunakan sebagai bahan perbandingan dan referensi untuk penelitian, dan sebagai pertimbangan untuk lebih memperdalam penelitian selanjutnya.

Daftar Pustaka

- Ansar, Zulqadri. 2011. Skripsi. Pengaruh Pembangunan Jalan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan (Studi Kasus: di Sepanjang Koridor Jalan Hertasning Baru
- Alexander, Christopher. 1987. A new theory of urban design. New York: Oxford University Press.
- Aryunto, P. (2011). Pengaruh Perkembangan Ekonomi Kota terhadap Struktur Ruang Kota (Studi Kasus Kabupaten Gresik). Jurnal Institut Teknologi Sepuluh November , 1-15.
- Bintarto,R.1977. Pengantar Geografi Kota, Yogyakarta: Spring.
- BPS Kota Makassar (2018,2019.2020). “Kota Makassar Dalam Angka Tahun 2018,2019 dan 2020”. Badan Pusat Statistik, Kota Makassar.
- BPS Kota Makassar (2020). “Kecamatan Wajo Dalam Angka Tahun 2020”. Badan Pusat Statistik, Kota Makassar.
- Doxiadis, Constantinos, A, 1968, Ekistic, An Introduction to the Science of Human Settlements, London, Hutchinson and Co, Ltd.
- Homer Hoyt, 1939, The Structure and Growth of Residential Areas In American Cities; Washington DC : Federal Housing Administration, 1939, “(Analisis Pemanfaatan Ruang di Kawasan Sekitar Jalan Lingkar Kota Manado)”, Jurnal Spasial Universitas Sam Ratulangi Manado.
- Jayadinata, T. Johara. 1999. “Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah.” Bandung : Penerbit ITB.
- Kurniawati, Feri Ema. 2010. “Perkembangan Struktur Ruang Kota Semarang Periode 1960-2007 (Studi Pengembangan Struktur Ruang dari Masa Pasca Kolonial Sampai 2007)”, Skripsi S-1 Fakultas Geografi Universitas Muhammad

- Munanta, Laode Atri Sarjani. 2013. Skripsi. Karakteristik Kemacetan Jalan Simpang Tidak Bersinyal (Studi Kasus : Simpang Jalan Inspeksi PAM – Jalan Antang Raya – Jalan Raya Baruga). Universitas Hasanuddin.
- Pontoh, Nia. K, dan Iwan Kustiawan.2008. pengantar Perencanaan Perkotaan. ITB Press. Bandung.
- Sakti, H. H. (2016). Fenomena Perubahan Pemanfaatan Ruang dan Pertumbuhan\ Aktivitas Perkotaan. Jurnal Plano Madani, 70-79
- Saputra, Dewa Putu Arwan,Dkk. 2012. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan Studi Kasus di Subak Daksina, Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung. Program Studi Agribisnis, Fakultas pertanian, Universitas Udayana.
- Spreiregen, Paul D. (1965) The Architecture of Towns and Cities, McGraw Hill.
- Sugiyono. (2014). Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Valeriana Darwis, 2008. Keragaan Penguasaan Lahan Sebagai Faktor Utama Penentu Pendapatan Petani. (Dinamika Pembangunan Pertanian dan Perdesaan: Tantangan dan Peluang Bagi Peningkatan Kesejahteraan Petani). Pusat Analisis Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pertanian. Bogor. 19 November 2008. (<http://MP Pros A8 2009>). Diakses tanggal 3 agustus 2009.
- Yusran, Aulia. 2006. “Kajian Perubahan Tata Guna Lahan Pada Pusat Kota Cilegon”. Tesis tidak diterbitkan. Program Pascasarjana Magister Pembangunan Wilayah dan kota Universitas Diponegoro Semarang.
- Ullman, Harris. 1945. Graphic repared by Department of Geography and Earth Sciences. Charlotte: University of North Carolina.
- Zulkaidi, Denny, 1999. Pemahaman Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota sebagai Dasar Bagi Kebijakan Penanganannya. Jurnal PWK. Vol. 10 No. 2. Hal 1

