

**STUDI ALIH FUNGSI RUMAH TINGGAL MENJADI FUNGSI  
KOMERSIL DI KORIDOR JALAN BUMI TAMALANREA PERMAI**

**SKRIPSI**

Oleh

**KHAERUDIN IBRAHIM**

**NIM 45 12 042 019**

**UNIVERSITAS**

**BOSOWA**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR  
2019**

**STUDI ALIH FUNGSI RUMAH TINGGAL MENJADI FUNGSI KOMERSIL  
DI KORIDOR JALAN BUMI TAMALANREA PERMAI**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Teknik (S.T.)

**UNIVERSITAS**

**BOSOWA**

Oleh

**KHAERUDIN IBRAHIM**

**NIM. 45 12 042 019**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

**2019**

## HALAMAN PENERIMAAN

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar, Nomor : A.978/SK/FT/UNIBOS/IX/2019 Pada Tanggal 16 September 2019 Tentang PANITIA DAN PENGUJI TUGAS AKHIR MAHASISWA JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA, Maka :

Pada Hari/Tanggal : Rabu, 29 Januari 2020

Skripsi Atas Nama : Khaerudin Ibrahim

Nomor Pokok : 4512042019

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

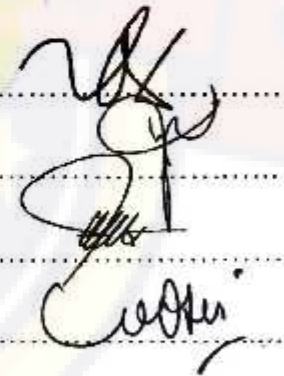
### TIM PENGUJI

Ketua : Dr.Ir.Muh Fuad Azis,DM,ST .M.Si.

Sekretaris : Dr.Ir. Syahriar Tato, MS.,MH.

Anggota : 1. Dr.Ir.Rudi latief,M.,Si.

2. Jufriadi ST, MSP



DEKAN FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR



Dr. Ridwan, ST, M.Si  
NIDN : 0910127101

KETUA JURUSAN  
TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA



Dr.Ir.Rudi latief.,M.Si.  
NIDN : 0917076801

# SKRIPSI

## STUDI ALIH FUNGSI RUMAH TINGGAL MENJADI FUNGSI KOMERSIL DI KORIDOR JALAN BUMI TAMALANREA PERMAI


Disusun dan diajukan oleh

**KHAERUDIN IBRAHIM**


**NIM. 45 12 042 019**

Menyetujui

Pembimbing I


  
**Dr. Ir. Rudy Latief., M.Si.**  
NIDN. 0910127101

Pembimbing II

  
**Jufriadi, ST., MSP.**  
NIDN. 09-310168-02

Menyetujui

Dekan  
Fakultas Teknik

  
**Dr. Ridwan, ST., M.Si.**  
NIDN. 09-101271-01

Ketua Prodi  
Perencanaan Wilayah dan Kota

  
**Dr. Ir. Rudy Latief., M.Si.**  
NIDN : 0910127101



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : KHAERUDIN IBRAHIM

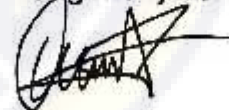
NIM : 45 12 042 019

Program Studi : PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, September 2019

Yang Menyatakan,



KHAERUDIN IBRAHIM

## **ABSTRAK**

Khaerudin Ibrahim (45 12 042 019) Studi Alih Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Menjadi Fungsi Komersil, di koridor Jalan Poros Bumi Tamalanrea Permai(dibimbing oleh Rudi Latief dan Jufriadi). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya alih fungsi rumah tinggal menjadi fungsi komersil khususnya di koridor Jalan poros Bumi Tamalanrea Permai dan Untuk merumuskan arahan tata guna lahan terhadap alih fungsi rumah tinggal. Jenis penelitian ini adalah kualitatif riset dengan menggunakan analisis overlay peta, dimana overlay adalah prosedur penting dalam analisis SIG (Sistem Informasi Geografis), dengan kemampuan untuk menempatkan grafis satu peta diatas grafis peta yang lain dan menampilkan hasilnya di layar komputer atau pada plot. Selain itu analisis Chi Square digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan alih fungsi rumah tinggal di sepanjang jalan poros Bumi Tamalanrea Permai. Penelitian ini menyimpulkan bahwa terjadi alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan poros Bumi tamalanrea Permai, Berdasarkan hasil analisis che square tidak ada pengaruh signifikan antara semua variabel X terhadap Y, untuk itu diperlukan regulasi yang dapat mengatur akan fenomena alih fungsi bangunan rumah tinggal di jalan poros Bumi Tamalanrea Permai.

**Kata Kunci : Studi alih fungsi bangunan Rumah Tinggal, overlay,Kualitatif (Deskriptif).**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa, karena atas berkat Rahmat dan Hidayah-nya, sehingga saya dapat menyusun Skripsi ini dengan judul **“Studi Alih Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Fungsi Komersil di Koridor Jalan Bumi Tamalanrea Permai (BTP)”**. Tugas akhir ini merupakan salah satu syarat yang wajib di penuhi untuk memperoleh gelar Sarjana STRATA SATU (S1) pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar dan merupakan salah satu proses akhir dari kegiatan pembelajaran di Universitas pada umumnya dan Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota pada khususnya.

Penulis menyadari telah mengerahkan segala kemampuan dan usaha, namun sebagai manusia biasa yang tak luput dari salah dan lupa serta keterbatasan pengetahuan yang penulis miliki, masih banyak terdapat kekurangan -kekurangan dari tugas akhir ini.

Oleh karenanya, dengan rasa tulus dan ikhlas, selayaknyalah penulis menghanturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Terkhusus penulis menghanturkan terima kasih yang setulus dan sedalam-dalamnya kepada Orang tua tercinta **Ibrahim Hamim dan Munira Husein** selaku Ayah dan Ibu saya dan keluargaku yang terkasih.
2. Bapak **Dr. Ridwan, ST. Msi** selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar.
3. Bapak **Ir. Jufriadi, ST. M.SP** selaku Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar.
4. Bapak **Dr.Ir.Rudi Latief, M,Si** selaku pembimbing I, dan Bapak **Ir.Jufriadi,ST.,M.SP** selaku pembimbing II, Yang telah meluangkan Waktu, tenaga dan pikiran serta kesabaran dalam memberikan bimbingan kepada penulis sejak awal penulisan skripsi.
5. Bapak dan ibu Staf pengajar serta Karyawan (i) Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Bosowa Makassar, terima kasih atas segala bimbingan, didikan dan bantuan selama penulis menuntut ilmu di bangku perkuliahan sejak awal hingga selesai.
6. Abang edi 03 Planologi yang sudah turut memberi nasihat dan masukan dalam pekerjaan skrpsi ini.
7. Untuk teman-teman **012 Ketapang** (Adan, Akbar, Kiki, Derham, Moce) Yang banyak memberikan semangat dan membantu penulis menyelesaikan tugas akhir.
8. Saudara- saudari seperjuanganku **Teknik Planologi 2012** Yang begitu banyak memberikan dorongan, semangat dan masukan sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
9. Dan satunya lagi buat sahabat terspesial dalam hidup saya yang setia sampai saat ini selalu menemani saya, Seorang perempuan tangguh **Fitria Munawir** yang juga selalu memberikan dorongan dan semangat kepada saya terima kasih dari sekian banyak orang terdekat dan yang paling mengerti dan terspesial.

10. Pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu terima kasih atas bantuannya dalam penyusunan tugas akhir ini.
11. Akhir kata, semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu Amien.

Makassar, 13 September 2019





## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN .....	i
HALAMAN JUDUL DALAM .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
HALAMAN ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Ruang Lingkup Penelitian.....	6
F. Sistematika Pembahasan.....	7
BAB I Pendahuluan .....	7
BAB II Tinjauan Pustaka .....	7
BAB III Metode Penelitian .....	7
BAB IV Hasil dan Pembahasan .....	7
BAB V Penutup .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
A. Produksi Ruang .....	9
1. Praktik Spasial ( <i>Spatial Practice</i> ).....	9
2. Representasi Ruang( <i>Representations of Space</i> )	10
3. Ruang Representasional ( <i>Representational Space</i> ) .....	10
B. <i>Neighborhood</i> .....	14
C. Perubahan Guna Lahan .....	28
D. Perumahan Dan Permukiman.....	34
E. Perdagangan Dan Jasa Komersil .....	40
F. Penelitian Terdahulu .....	42
G. Kerangka Pikir .....	47
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>48</b>
A. Jenis Penelitian .....	48

B. Lokasi Dan Waktu Penelitian .....	49
C. Variabel Penelitian.....	50
D. Jenis Dan Sumber Data.....	50
1. Data Primer .....	50
2. Data Sekunder .....	50
E. Metode Pengumpulan Data.....	51
1. Survei Lapangan .....	51
2. Wawancara .....	51
3. Dokumentasi .....	52
4. Telaah Pustaka .....	52
F. Metode Analisis Data .....	52
1. Overlay Peta .....	52
2. Analisis Kualitatif (Deskriptif) .....	56
3. Analisis Chi Square (Chi Kuadrat) .....	57
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>59</b>
A. Gambaran Umum Wilayah Kota Makassar .....	59
1. Aspek Fisik Dasar.....	59
2. Aspek Kependudukan.....	68
3. Aspek Tata Guna Lahan.....	70
4. Infrastruktur Perkotaan Di Kota Makassar Dirinci Perkecamatan .....	70
B. Gambaran Umum Kecamatan Tamalanrea .....	77
1. Aspek Fisik Dasar.....	77
2. Aspek Kependudukan.....	82
C. Gambaran Wilayah Lokasi Penelitian (Jalan Koridor Bumi Tamalanrea Permai).....	83
D. Hasil Penelitian .....	88
1. Deskripsi Variabel Penelitian .....	88
a. Pekerjaan .....	88
b. Pendapatan.....	88
c. Lama Tinggal.....	89
d. Status Kepemilikan Rumah.....	90
e. Arahan Alih Fungsi Bangunan Di Sepanjang Koridor Jalan Bumi Tamalanrea Permai .....	90
2. Arahan Pemanfaatan Lahan .....	91
3. Arahan Perubahan Pemanfaatan Kawasan Perdagangan Dan Kegiatan Ekonomi .....	91

4. Arahan Perubahan Pemanfaatan Alih Fungsi Bangunan Menjadi Kawasan Komersil .....	92
5. Mengawal Mekanisme Arahan Pemanfaatan Lahan .....	93
a. Pemerintah .....	93
b. Swasta .....	93
c. Masyarakat .....	94
E. Analisis Perubahan Fungsi Ruang Berdasarkan Overlay Peta .....	94
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	98
A. Kesimpulan .....	98
B. Saran.....	99
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	100
<b>LAMPIRAN</b> .....	

**BOSOWA**



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 4.1</b>	Luas Wilayah Dan Persentase Terhadap Luas Wilayah Menurut Kecamatan Di Kota Makassar Tahun 2019 .....	62
<b>Tabel 4.2</b>	Jumlah Penduduk Per-Kecamatan Di Kota Makassar Tahun 2019 .....	69
<b>Tabel 4.3</b>	Jumlah Fasilitas Pendidikan Di Kota Makassar Tahun 2019 ..	71
<b>Tabel 4.4</b>	Jumlah Fasilitas Kesehatan Di Kota Makassar Tahun 2019 ...	73
<b>Tabel 4.5</b>	Jumlah Fasilitas Peribadatan Di Kota Makassar Tahun 2019.	75
<b>Tabel 4.6</b>	Jumlah Fasilitas Peribadatan Lanjutan Per-kecamatan Di Kota Makassar Tahun 2019 .....	76
<b>Tabel 4.7</b>	Jumlah Letak Dan Status Kelurahan Di Kecamatan Tamalanrea Keadaan Akhir Tahun 2018 .....	79
<b>Tabel 4.8</b>	Luas Wilayah Menurut Kelurahan Di Kecamatan Tamalanrea Tahun 2018.....	80
<b>Tabel 4.9</b>	Luas Wilayah Kecamatan Tamalanrea Per-Kelurahan Tahun 2018 .....	82
<b>Tabel 4.10</b>	Jumlah Rumah Tangga Penduduk Dan Kepadatan Penduduk Menurut Kelurahan Di Kecamatan Tamalanrea Tahun 2018.....	84
<b>Tabel 4.11</b>	Perubahan Alih Fungsi Bangunan Di Sepanjang Koridor Jalan Bumi Tamalanrea Permai Tahun 2018 .....	85
<b>Tabel 4.12</b>	Jenis Pekerjaan X1 Terhadap Alih Fungsi Bangunan Y .....	89
<b>Tabel 4.13</b>	Tingkat Pendapatan Analisis Crosstab Variabel X2 Terhadap Y.....	90
<b>Tabel 4.14</b>	Lama Tinggal Terhadap Alih Fungsi Bangunan Analisis Crosstab .....	90
<b>Tabel 4.15</b>	Fungsi Bangunan Analisis Corrtab .....	91
<b>Tabel 4.16</b>	Hasil Overlay Perubahan Alih Fungsi Bangunan Di Sepanjang Koridor Jalan Bumi Tamalanrea Permai .....	97

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 4.1</b>	Peta Administrasi Kota Makassar.....	61
<b>Gambar 4.2</b>	Peta Administrasi Kecamatan Tamalanrea.....	80
<b>Gambar 4.3</b>	Gambar Lokasi Penelitian .....	84
<b>Gambar 4.4</b>	Peta Kondisi Eksisting Koridor Bumi Tamalanrea Permai Tahun 2008 .....	86
<b>Gambar 4.5</b>	Peta Pengguna Lahan Tahun 2018 .....	87
<b>Gambar 4.6</b>	Peta Overlay Koridor Jalan Bumi Tamalanrea Permai .	96

UNIVERSITAS

**BOSOWA**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kota mengalami perkembangan sebagai akibat dari penambahan penduduk perubahan sosial, ekonomi dan budayanya serta interaksinya dengan kota-kota lain dan daerah di sekitarnya. Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang semakin bertambah dan semakin padat bangunan-bangunannya dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi.

Fenomena urbanisasi penduduk di kota-kota besar menyebabkan peningkatan kebutuhan ruang yang ada di kota. Salah contoh seperti kebutuhan lahan sebagai tempat bermukim yang menjadi salah satu kebutuhan primer manusia. Semakin besar tingkat urbanisasi pada suatu kota maka semakin tinggi kebutuhan akan lahan. Pada akhirnya lahan yang ada di kota tidak mampu mencukupi kebutuhan akan lahan. Sehingga terjadi pelebaran kota dan mengambil area di pinggiran kota (Susetyo, 2018 : 1).

Tingginya harga tanah di kawasan perkotaan ternyata sesuai dengan teori von Thunen yang menjelaskan bahwa lokasi satu persil tanah dalam ruang memiliki konsekuensi terhadap harganya. Menurut von Thunen, kedekatan tanah dengan daerah pemasaran, seperti halnya kawasan

perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relatif banyak akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, seperti kawasan perdesaan terutama di pusat bisnis (*Central Business District* atau CBD) . Di lain pihak, ketersediaan infrastruktur di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek “saling ketergantungan” dengan harga tanah

Kawasan perumahan mempunyai fungsi yang beraneka ragam, disamping sebagai tempat tinggal, juga tersedia sarana pendidikan, perdagangan yang mempunyai aksesibilitas maksimum. Di samping itu kawasan perumahan dapat berkembang lebih cepat apabila di dalam kawasan tersebut terdapat akses yang mudah ke pusat-pusat kegiatan perkotaan. Oleh karena itu penduduk perkotaan memanfaatkan tanah untuk perumahan yang mengikuti jalur transportasi kota atau tempat-tempat yang mempunyai kemudahan untuk mencapai jalur utama transportasi dalam kota (Northam, 1975).

Pertumbuhan penduduk Kecamatan Tamalanrea berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2018 sebanyak 36.274 jiwa yang terdiri atas 18.326 jiwa perempuan dan 17.948 jiwa laki-laki. Dibandingkan proyeksi jumlah penduduk tahun 2015, penduduk Kecamatan Tamalanrea mengalami pertumbuhan sebesar 1,21 persen dengan masing-masing persentase pertumbuhan penduduk laki-laki sebesar

1,08 persen dan penduduk perempuan sebesar 1,34 persen. Sementara itu besarnya angka rasio jenis kelamin tahun 2018 penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 96. Sedangkan kepadatan penduduk di kabupaten Tamalanrea tahun 2018 mencapai 3.523 jiwa/km<sup>2</sup>, dengan rata-rata jumlah penduduk per rumah tangga 4 orang. Kepadatan penduduk di 2 kelurahan cukup beragam dengan kepadatan tertinggi terletak di Kelurahan Tamalanrea , dengan kepadatan sebesar 445,36 jiwa/km<sup>2</sup> dan terendah di Kelurahan Buntusu sebesar jiwa/km<sup>2</sup>.

Data BPS Kecamatan Tamalanrea menunjukkan bahwa tanah kosong yang tersedia di Kecamatan Tamalanrea semakin berkurang pada tahun 2018. Semakin berkurangnya tanah kosong yang ada di kecamatan Tamalanrea menunjukkan bahwa telah terjadi perubahan fungsi lahan. Terjadinya perubahan fungsi lahan ini semakin menguatkan posisi kecamatan Tamalanrea sebagai salah satu pusat pertumbuhan di Wilayah Kota Makassar.

Dengan dibangunnya kawasan pusat-pusat komersil dalam beberapa tahun terakhir telah terjadi perubahan orientasi ekonomi masyarakat di Kecamatan Tamalanrea, terjadi fenomena perubahan pada fungsi ruang, yaitu berubahnya fungsi lahan dari lahan perumahan menjadi lahan komersil di sepanjang jalan poros Bumi Tamalanrea Permai (BTP). Hal ini terjadi pada rumah-rumah

penduduk hampir sepanjang koridor jalan BTP Kecamatan Tamalanrea. Tentunya dengan fenomena ini, akan berdampak pada naiknya nilai jual lahan, pendapatan masyarakat juga akan meningkat, terjadi perubahan mata pencaharian, munculnya para pedagang baru dan bahkan berpengaruh pada pendapatan daerah (PDRB).

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan diatas maka penulis akan melakukan penelitian tentang **“Studi Alih Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Fungsi Komersil di Koridor Jalan Bumi Tamalanrea Permai (BTP) ”** dengan harapan bahwa hasil penelitian ini akan mampu menjawab persoalan perubahan Alih fungsi Bangunan menjadi fungsi komersil di sepanjang koridor jalan BTP, Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Seberapa besar perubahan Alih fungsi rumah tinggal menjadi fungsi komersil di sepanjang koridor jalan BTP?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi perubahan Alih fungsi rumah tinggal menjadi fungsi komersial di sepanjang koridor jalan poros BTP?
3. Bagaimana arahan Tata guna lahan terhadap alih fungsi rumah tinggal di sepanjang koridor jalan BTP?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui seberapa besar perubahan alih fungsi rumah tinggal menjadi fungsi komersil di sepanjang koridor jalan BTP.
2. Untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan alih fungsi rumah tinggal menjadi fungsi komersial di sepanjang koridor jalan BTP.
3. Untuk merumuskan arahan tata guna lahan terhadap perubahan alih fungsi rumah tinggal menjadi fungsi komersil di sepanjang koridor jalan BTP

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang akan didapat dalam penelitian di bidang akademik, instansi pemerintah maupun masyarakat umum akan di jelaskan sebagai berikut :

#### **1. Akademik**

Terkait dengan bidang akademik perencanaan wilayah dan kota, penelitian ini bermanfaat untuk semakin memperdalam pemahaman tentang bagaimana hubungan perencanaan wilayah dan kota dengan keberadaan permukiman untuk masyarakatnya, yang di dalam penelitian ini yaitu, perubahan alih fungsi rumah tinggal menjadi fungsi komersil.



## 2. Pemerintah

Bagi instansi pemerintah, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam perubahan alih fungsi rumah tinggal, sebagai suatu lingkungan bermukim yang selaras dengan latar belakang budaya masyarakatnya, jumlah penduduk, harga lahan maupun mata pencaharian.

## 3. Masyarakat

Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi tentang keberadaan tempat tinggal masyarakat di Kecamatan Tamanlarea Kota Makassar khususnya di jalan poros Bumi Tamalanrea Permai (BTP) terkait dengan perubahan alih fungsi rumah tinggal menjadi fungsi komersil yang ada.

### **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian ini dibatasi pada fokus kajian untuk mengetahui seberapa besar alih fungsi rumah tinggal dan faktor-faktor apa yang berpengaruh terhadap alih fungsi rumah tinggal di kecamatan Tamalanrea, Bumi Tamalanrea Permai (BTP) khususnya di sepanjang koridor jalan BTP. serta merumuskan konsep arahan perencanaan tata guna lahan yang akan digunakan dalam mengatur perubahan alih fungsi rumah tinggal di sepanjang koridor jalan BTP .

## **F. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan penelitian ini dilakukan dengan mengurut data sesuai dengan tingkat kebutuhan dan kegunaan, sehingga semua aspek yang dibutuhkan dalam proses selanjutnya terangkum secara sistematis, dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi mengenai penjabaran dari kajian literatur mengenai dasar-dasar teori dan referensi yang berkaitan dengan materi penelitian. Pada akhir bab ini akan dirumuskan variabel amatan yang digunakan dalam penelitian.

### **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini berisikan tentang lokasi dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, variabel penelitian, metode pengolahan dan analisis data.

### **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisikan tentang pembahasan akan menjabarkan mengenai analisa data yang telah diperoleh untuk mengetahui faktor-faktor yang

menyebabkan rumah tinggal tersebut mengubah fungsi menjadi perdagangan dan jasa komersil.

## **BAB V : PENUTUP**

Pada bab kesimpulan akan membahas tentang kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan yaitu faktor-faktor yang menyebabkan rumah tinggal tersebut mengubah fungsinya menentukan. Kemudian akan diajukan pula beberapa arahan yang diharapkan dapat memberikan bahan masukan dalam menentukan pertimbangan teknis perubahan fungsi rumah tinggal.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Produksi Ruang**

Memahami kota merupakan kumpulan relasi-relasi serta pengalaman sehari-hari warganya, maka ruang kota tak dapat dilihat berdasarkan kondisi geografisnya. Permasalahan mengenai kota ini di dikaji menggunakan prepektif produksi ruang yang dikemukakan oleh Henri Lefebvre sosiolog asal Perancis. Menurut Henri Lefebvre bahwa kota tak lebih dari komoditas yang merupakan instrumen dari sistem kapitalisme. Menurut Lefebvre, ruang kota tidak lagi diuraikan berdasarkan kondisi geografis dan fisiknya melainkan perluasan dari produk kapitalis.

#### **1. Praktik Spasial (*Spatial Prattice*)**

Sebuah praktik atau aktivitas yang dilakukan manusia terhadap tempat fisik dimana aktivitas yang dilakukannya berpengaruh terhadap proses pemaknaan ruang secara lebih spesifik.

Pada penelitian ini contoh dari praktik spasial adalah ketika seseorang melakukan aktivitas berjualan di tempat tinggalnya tanpa melihat status ada tidaknya ijin usaha pada tempat tinggalnya hanya dengan alasan kebebasan rumah milik pribadi. Dapat dikatakan bahwa orang tersebut sedang melakukan pemaknaan ruang. Berjalannya waktu,

ada beberapa bangunan yang berada di sepanjang koridor jalan Bumi Tamalanrea Permai kemudian mulai menjamur dengan adanya usaha-usaha dari usaha perseorangan hingga mulai dibangunnya ruko-ruko untuk mendirikan usaha. Lahan yang sudah dibangun menjadi rumah tempat tinggal kemudian dijadikan tempat usaha ini memunculkan proses interaksi sosial-ekonomi di dalamnya.

## **2. Representasi Ruang (*Representations of Space*)**

Pemaknaan manusia terhadap ruang secara simbolik dalam bentuk wacana dan konsepsi yang kemudian dipraktikkan secara konkret melalui sistem tanda dan bahasa.

Contoh dari konsep representasi ruang ini adalah adanya bentuk konsep mengenai penataan ruang di wilayah Kecamatan Tamalanrea terutama pada alih fungsi rumah tinggal di sepanjang jalan poros ***Bumi Tamalanrea Permai (BTP)***.

## **3. Ruang Representasional (*Representational Space*)**

Ruang yang penuh dinamika, karena dalam ruang ini dihuni dengan berbagai kepentingan yang diartikulasikan melalui hasrat dan tindakan. Bentuk tindak lanjut atas wacana dan konsepsi yang dibangun pada tahapan representasi ruang.

Pada ruang representasional merupakan bentuk implementasi dari konsep yang dicanangkan oleh aktor yang terlibat. Selain itu dengan



dasar ketiga konsep produksi sosial tersebut, Lefebvre merumuskan tiga karakter dari ruang sebagai produksi sosial yaitu (*Perceived Space*), (*Conceived Space*) dan (*Lived Space*).

1. *Perceived Space*.

Setiap ruang memiliki aspek perseptif dalam arti ia bisa diakses oleh panca indera sehingga memungkinkan terjadinya praktik sosial. Ini merupakan elemen material yang dapat menghubungkan antara ruang dengan aktivitas manusia.

2. *Conceived Space*.

Ruang merupakan suatu produksi yang muncul dari adanya konsepsi orang yang kemudian ruang ini disebut dengan ruang yang dikonsepsikan.

3. *Lived Space*.

Dimensi ketiga dari produksi ruang adalah pengalaman kehidupan. Dimensi ini merujuk pada dunia sebagaimana dialami oleh manusia dalam praktik kehidupan sehari-hari. Kehidupan dan pengalaman manusia menurutnya tidak dapat sepenuhnya dijelaskan oleh analisa teoritis.

Ruang dapat tercipta karena cara kehidupan sosial dimana kita tinggal di dalamnya (*lived space*), dan kehidupan sosial tersebut bersinggungan dengan aspek material dari ruang yang dirasakan

oleh indera kita (*perceived space*) dan aspek-aspek non material atau mental dari ruang yang terkonsepsi dalam benak kita (*conceived space*). Ruang diproduksi secara dinamis oleh hubungan timbal balik antara representasi ruang (*representations of space*), *representasional* ruang (*representational space*), dan praktik (*practice*) seiring waktu. Gambaran ruang dimulai dari angan-angan, bayangan, dan gambaran masa depan yang ideal tentang apa yang kita rasakan atau (*perceived*). Selanjutnya, direpresentasikan ke dalam ruang melalui gambar rencana, peta, model, dan desain.

Dalam penelitian ini, peneliti mengangkat tema mengenai alih fungsi rumah tinggal (rumah non komersial menjadi kombinasi antara non komersial dan komersial). Fungsi rumah menurut Gunawan adalah, rumah diartikan sebagai tempat tinggal yang dapat memenuhi kebutuhan-kebutuhan jasmani manusia, maka rumah harus dapat memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. dapat memberikan perlindungan dari gangguan cuaca,
- b. dapat memenuhi kebutuhan-kebutuhan penghuninya untuk melakukan kegiatan pekerjaan rumah tangga yang lazim,
- c. dapat digunakan sebagai tempat istirahat yang tenang diwaktu lelah atau sakit.

Rumah yang telah dikonstruksi oleh masyarakat hanya sebagai tempat tinggal kini mulai bergeser fungsinya. Kini ruang diproduksi oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan ekonomi bagi anggota keluarga yang menghuninya.

Niracanti (Hapsari, dkk : 2013) menjelaskan bahwa faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan fungsi rumah adalah adanya pengaruh dari struktur sosial masyarakat. Struktur sosial ekonomi masyarakat yang mempengaruhi diantaranya adalah :

- Jenis pekerjaan.
- Tingkat pendapatan.
- Lama tinggal.
- Status kepemilikan rumah.

Perubahan baik dari segi fisik maupun fungsional rumah tergantung dari sikap penghuninya. Perubahan yang dilakukan tentunya memiliki tujuan tertentu dari penghuni rumah. Alasan seseorang untuk melakukan alih fungsi rumah berasal dari hubungan timbal balik antara penghuni dengan tempat tinggalnya.

Alasan ini juga bergantung kepada kondisi penghuni, aspek fisik dari tempat tinggal, dan persyaratan sosio budaya dari penghuni itu sendiri. Seperti yang disebutkan pada pendekatan produksi ruang bahwa area yang aktual dari pembangunan

perkotaan tergantung pada keputusan yang dibuat dalam hubungannya dengan konteks regional atau kedaerahan termasuk pada kedekatan kota dengan keberadaan sarana kebutuhan.

Pendekatan ini menekankan pada keputusan letak lokasi yang dibentuk oleh lingkungan pada sebuah permukiman yang kemudian berkembang mengikuti aktivitas-aktivitas manusianya.

### **B. Neighborhood**

Dalam bahasa Indonesia neighbour diartikan sebagai tetangga. Maka kata *neighborhood* memiliki arti kata sebagai kehidupan bertentangan. Suzzane Keller dalam buku *Cities, Communities and the Young (1973)* menelaah *neighborhood* dari sudut sosiologi. *Neighborhood* adalah sebuah area yang memiliki properti fisik tertentu. *Neighborhood* juga merupakan sebuah rangkaian kegiatan atau hubungan kedekatan antar manusia. Bila pengertian tersebut digabung, *neighborhood* adalah sebuah area tempat terjadinya kegiatan atau hubungan kedekatan antar manusia.

Terbentuknya sebuah neighborhood bukanlah berasal dari perancang maupun pengembang tetapi oleh kedekatan yang terbina antar manusia. Hal inilah karena perancang dan pengembang hanya menyediakan kebutuhan-kebutuhan fisik dari sebuah pembangunan. Masyarakat tersebut saling berbagi

kehidupan sosial dan bekerjasama dalam membangun sebuah tujuan bersama. Sebuah *neighborhood* tidak hanya menggambarkan mengenai kedekatan fisik melainkan juga menggambarkan kedekatan emosional antar penghuni yang tinggal di dalamnya.

Clarence Arthur Perry mengembangkan sebuah ide yang signifikan mengenai penciptaan *neighborhood*. Ide ini dia kembangkan pada awal tahun 1929 dan menjadi sebuah alat dalam pengorganisasian dan pengembangan kota. Pengembangan ide mengenai desain fisik dan sebuah *neighborhood* juga diintegrasikan dengan adanya interaksi antar tetangga yang tinggal di dalamnya.

Dalam ide tersebut, Perry mengajukan gagasan bahwa setiap unit *neighborhood* harus memiliki elemen dasar yaitu:

- 1) Keberadaan pusat kawasan berupa fungsi sekolah : yang memungkinkan anak sekolah dapat menjangkau fasilitas tersebut serta dapat melakukan interaksi terhadap teman sebayanya.
- 2) Keberadaan taman-taman : sebagai area bermain untuk anak-anak yang memungkinkan untuk menciptakan tempat berinteraksi dan bermain bagi anak-anak.
- 3) Keberadaan tempat usaha : di dalam kawasan perumahan terdapat batasan fungsi komersil. Hal ini karena untuk membatasi



lalu lintas yang dapat mengganggu wilayah rumah tinggal serta mengganggu interaksi warga yang bermukim di sekitaran jalan poros tersebut.

- 4) Akses pejalan kaki yang cukup aman dimana para penghuni dapat menggunakan fasilitas dengan aman.

Adanya keempat elemen dasar tersebut sangat penting bagi interaksi antar tetangga. Interaksi dapat berjalan karena adanya elemen pendukung masyarakat dalam menggunakan fasilitas untuk keberlangsungan kehidupan masyarakat.

Posisi *neighborhood* sebagai tempat manusia hidup di sini berarti suatu ruang di mana segala jenis kegiatan bermukim yang relatif permanen berlangsung.

Dalam pengertian ini, aktor-aktor yang berada dalam suatu neighborhood merupakan aktor tetap yang kegiatannya berpusat pada neighborhood tempat ia tinggal. Untuk mendukung fungsi dari neighborhood tersebut dituntut untuk menyediakan sarana prasarana yang mengutamakan penghuninya. Neighborhood merupakan suatu unit komunitas yang besar dari rumah tangga namun tidak berada di bawah aturan pemerintah kota ataupun daerah. Dapat dikatakan bahwa posisinya hanya sebagai komunitas tidak resmi yang terbentuk atas dasar toleransi sesama manusia yang hidup berdampingan.

Pengembangan permukiman ini digunakan untuk menampung kegiatan sehari-hari dalam suasana yang nyaman, manusiawi, serta mementingkan hubungan komunitas antar sesama warganya. Neighborhood dapat berupa ruang kota bersuasana kampung halaman yang dibuat untuk mengembalikan komunitas sosial yang sehat dalam kehidupan urban. Bentuk dari perumahan itu sendiri berupa klaster-klaster yang mengelilingi jalan-jalan kecil yang menghubungkan dengan jalan raya yang menuju pada wilayah perkotaan. Para penghuni dapat berada pada jangkauan yang strategis dalam menggunakan fasilitas-fasilitas umum.

Pada pembahasan penelitian ini, neighborhood yang dimaksud adalah daerah permukiman yang dikembangkan sesuai pola perencanaan yang terdiri dari hunian dan fasilitas-fasilitas. Lambat laun mulai terjadi alih fungsi rumah menjadi tempat usaha di daerah permukiman seperti yang ada di Jalan poros **Bumi Tamalanrea Permai (BTP)**.

Bangunan rumah tinggal yang ada di jalan poros BTP dapat disebut neighborhood apabila di dalam bangunan atau rumah tinggal tersebut terdapat fasilitas-fasilitas yang dapat mengembangkan aktivitas rutin masyarakat dalam mendukung interaksi masyarakat. Jenis hunian yang seperti ini kemudian

menjadi salah satu favorit bagi masyarakat Indonesia karena lebih efektif dan efisien dalam memobilisasi kegiatan masyarakat..

Segala pengembangan perkotaan dikembangkan guna melengkapi kebutuhan para penghuni perumahan. Pengembangan-pengembangan tersebut dimaksudkan agar interaksi yang terjalin antar sesama penghuni perumahan dapat berjalan dan saling menciptakan komunikasi yang baik diantara warga masyarakat perumahan. Pengembangan terjadi terutama pada sarana dan prasana perumahan yang terjadi alih fungsi rumah tinggal menjadi tempat usaha. Alih fungsi rumah menjadi tempat usaha kemudian berpengaruh pada keadaan interaksi diantara sesama penghuni rumah tinggal.

### **1. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan**

- a) Apabila melihat kecenderungan perkembangan sekarang ini, terlihat bahwa penggunaan lahan selalu dimulai dari wilayah yang lingkungan fisiknya paling baik. Setelah wilayah tersebut habis dimanfaatkan, baru kemudian bergerak ke wilayah margin Barlowe.
- b) Lebih lanjut dikatakan oleh Silalahi, mengemukakan bahwa faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap penggunaan lahan dapat disebutkan secara berurutan adalah faktor institusi, hukum pertanahan, faktor fisik, faktor ekonomi dan faktor kependudukan.

Berbeda yang dikemukakan oleh *Barlowe* bahwa faktor fisiklah yang merupakan faktor penentu utama yang paling berpengaruh terhadap perkembangan penggunaan lahan disamping faktor ekonomi dan penduduk. Penggunaan lahan juga di tentukan pula oleh keadaan topografi, kemampuan dan kesesuaian lahan serta tekanan penduduk. Tanah yang subur lebih banyak digunakan untuk pertanian, biasanya berpenduduk padat Soerianegara. Sementara *Sandy* mengatakan bahwa penggunaan lahan semakin meningkat bersamaan terjadinya peningkatan jumlah penduduk.

## **2. Struktur Tata Ruang Kota**

Struktur tata ruang kota dapat membantu dalam memberi pemahaman tentang perkembangan suatu kota. Ada 3 (tiga) teori struktur tata ruang kota yang berhubungan erat dengan perkembangan guna lahan kota dan perkembangan kota, yaitu (Chapin, 1979).

## **3. Teori Konsentrik (*concentriczone concept*)**

Dalam teori konsentrik ini, *Burgess* mengemukakan bahwa bentuk guna lahan kota membentuk suatu zona konsentrik. Dia mengemukakan wilayah kota dibagi dalam 5 (lima) zona penggunaan lahan yaitu:

- a. Lingkaran dalam terletak pusat kota (central business distric atau CBD) yang terdiri bangunan-bangunan kantor, hotel, bank, bioskop, pasar dan pusat perbelanjaan
- b. Lingkaran kedua terdapat jalur peralihari yang terdiri dari: rumah-rumah sewaan, kawasan industri, dan perumahan buruh
- c. Lingkaran ketiga terdapat jalur wisma buruh, yaitu kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik
- d. Lingkaran keempat terdapat kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja kelas menengah
- e. Lingkaran kelima merupakan zona penglaju yang merupakan tempat kelas menengah dan kaum berpenghasilan tinggi.

#### **4. Permukiman**

- a) Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU No. 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).
- b) Permukiman adalah kawasan yang didominasi oleh lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja

yang terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan, sehingga fungsinya dapat berdaya guna dan berhasil guna. Permukiman ini dapat berupa permukiman perkotaan maupun permukiman perdesaan (Kamus Tata Ruang). Permukiman adalah tempat atau daerah untuk bertempat tinggal dan menetap (Kamus Tata Ruang). Permukiman di dalam kamus tata ruang terdiri dari tiga pengertian yaitu:

- c) Bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
- d) Kawasan yang didomisili oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.
- e) Tempat atau daerah untuk bertempat tinggal atau tempat untuk menetap.

Permukiman adalah suatu lingkungan hidup yang meliputi masalah lapangan kerja, struktur perekonomian dan masalah

kependudukan yang bukan saja mencakup mengenai pemerataan dan penyebaran penduduk melainkan juga menyangkut kualitas manusia yang diharapkan pada generasi mendatang (Hamid 1981 : 17).

#### **5. Teori banyak pusat (*multiple-nuclei concept*)**

Menurut McKenzie teori banyak pusat ini didasarkan pada pengamatan lingkungan sekitar yang sering terdapat suatu kesamaan pusat dalam bentuk pola guna lahan kota daripada satu titik pusat yang dikemukakan pada teori sebelumnya. Dalam teori ini pula McKenzie menerangkan bahwa kota meliputi pusat kota, kawasan kegiatan ekonomi, kawasan hunian dan pusat lainnya. Teori banyak pusat ini selanjutnya dikembangkan oleh Chancy Harris dan Edward Ullman yang kemudian membagi kawasan kota menjadi beberapa penggunaan lahan, yaitu:

- a. Pusat kota atau CBD
- b. Kawasan perdagangan dan industri
- c. Kawasan tempat tinggal kelas rendah
- d. Kawasan tempat tinggal kelas menengah
- e. Kawasan tempat tinggal kelas atas
- f. Pusat industri berat
- g. Pusat niaga/perbelanjaan lain di pinggiran

- h. Kawasan tempat tinggal sub-urban
- i. Kawasan industri suburban

## 6. Konsep Guna Lahan

Lahan merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dikatakan sebagai sumber daya alam yang penting karena lahan tersebut merupakan tempat manusia melakukan segala aktifitasnya.

Pengertian lahan dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi fisik geografi, lahan adalah tempat dimana sebuah hunian mempunyai kualitas fisik yang penting dalam penggunaannya.

Sementara ditinjau dari segi ekonomi lahan adalah suatu sumber daya alam yang mempunyai peranan penting dalam produksi (Lichrield dan Drabkin, 1980). Beberapa sifat atau karakteristik lahan yang dikemukakan oleh Sujarto (1985) dan Drabkin (1980) adalah sebagai berikut:

- 1) Secara fisik, lahan merupakan aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga, dan tidak terpengaruhi oleh waktu, Lahan juga merupakan aset yang terbatas dan tidak bertambah besar kecuali melalui reklamasi.
- 2) Perbedaan antara lahan tidak terbangun dan lahan terbangun adalah lahan tidak terbangun tidak akan dipengaruhi oleh



kemungkinan penurunan nilai, sedangkan lahan terbangun nilainya cenderung turun karena penurunan nilai struktur bangunan yang ada di atasnya. Tetapi penurunan nilai struktur bangunan juga dapat meningkatkan nilai lahannya karena adanya harapan peningkatan fungsi penggunaan lahan tersebut selanjutnya.

- 3) Lahan tidak dapat dipindahkan tetapi sebagai substitusinya intensitas penggunaan lahan dapat ditingkatkan. Sehingga faktor lokasi untuk setiap jenis penggunaan lahan tidak sama.
- 4) Lahan tidak hanya berfungsi untuk tujuan produksi tetapi juga sebagai investasi jangka panjang (long-term investment) atau tabungan. Keterbatasan lahan dan sifatnya yang secara fisik tidak terdepresiasi membuat lahan menguntungkan sebagai tabungan. Selain itu investasi lahan berbeda dengan investasi barang ekonomi yang lain, dimana biaya perawatannya (maintenance cost) hanya meliputi pajak dan interest charges. Biaya ini relatif jauh lebih kecil dibandingkan dengan keuntungan yang akan diperoleh dari penjualan lahan tersebut.

Penggunaan lahan adalah suatu proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan bagi maksud-maksud pembangunan secara optimal dan efisien (Sugandhy, 1989) selain itu penggunaan lahan dapat diartikan pula suatu aktivitas manusia pada lahan yang langsung berhubungan dengan lokasi dan kondisi lahan (Soegino,

1987). Penggunaan lahan dapat diartikan juga sebagai wujud atau bentuk usaha kegiatan, pemanfaatan suatu bidang tanah pada suatu waktu (Jayadinata, 1992).

## **7. Jenis Penggunaan Lahan**

Lahan kota terbagi menjadi lahan terbangun dan lahan tak terbangun. Lahan Terbangun terdiri dari perumahan, industri, perdagangan, jasa dan perkantoran. Sedangkan lahan tak terbangun terbagi menjadi lahan tak terbangun yang digunakan untuk aktivitas kota (kuburan, rekreasi, transportasi, ruang terbuka) dan lahan tak terbangun non aktivitas kota (pertanian, perkebunan, area perairan, produksi dan penambangan sumber daya alam). Untuk mengetahui penggunaan lahan di suatu wilayah, maka perlu diketahui komponen-komponen penggunaannya. Berdasarkan jenis pengguna lahan dan aktivitas yang dilakukan di atas lahan tersebut, maka dapat diketahui komponen-komponen pembentuk guna lahan (Chapin dan Kaiser, 1979). Menurut Maurice Yeates, komponen penggunaan lahan suatu wilayah terdiri atas (Yeates, 1980):

- a. Permukiman
- b. Industri
- c. Komersial
- d. Jalan
- e. Tanah publik
- f. Tanah kosong

Sedangkan menurut Hartshorne, komponen penggunaan lahan dapat dibedakan menjadi (Hartshorne, 1980):

- a. Private Uses, penggunaan lahan untuk kelompok ini adalah penggunaan lahan permukiman, komersial, dan industri.
- b. Public Uses, penggunaan lahan untuk kelompok ini adalah penggunaan lahan rekreasi dan pendidikan.
- c. Jalan, Sedangkan menurut Lean dan Goodal, (1976), komponen penggunaan lahan dibedakan menjadi

### **8. Penggunaan lahan yang menguntungkan**

Penggunaan lahan yang menguntungkan tergantung pada penggunaan lahan yang tidak menguntungkan. Hal ini disebabkan guna lahan yang tidak menguntungkan tidak dapat bersaing secara bersamaan dengan lahan untuk ftmgsi yang menguntungkan.

Komponen penggunaan lahan ini meliputi penggunaan lahan untuk

pertokoan, perumahan, industri, kantor dan bisnis. Tetapi keberadaan. guna lahan ini tidak lepas dari kelengkapan penggunaan lahan lainnya yang cenderung tidak menguntungkan, yaitu penggunaan lahan untuk sekolah, rumah sakit, taman, tempat pembuangan sampah, dan sarana prasarana. Pengadaan sarana dan prasarana yang lengkap merupakan suatu contoh bagaimana. guna lahan yang menguntungkan dari suatu lokasi dapat inempengaruhi guna lahan yang lain. Jika lahan digunakan untuk suatu tujuan dengan membangun kelengkapan untuk guna.lahan disekitarnya, maka hal ini dapat meningkatkan nilai keuntungan secara umum, dan meningkatkan nilai-lahan. Dengan demikian akan memungkinkan beberapa guna lahan bekerjasama meningkatkan keuntungannya dengan berlokasi dekat pada salah satu guna lahan.

#### **9. Penggunaan lahan yang tidak menguntungkan**

Komponen penggunaan lahan ini meliputi penggunaan lahan untuk jalan, taman, pendidikan dan kantor pemerintahan.

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa guna lahan yang menguntungkan mempunyai keterkaitan yang besar dengan guna lahan yang tidak menguntungkan. Guna lahan utama yang dapat dikaitkan dengan fungsi perumahan adalah guna lahan komersial, guna lahan industri, dan guna lahan publik maupun semi publik (Chajin dan Kaiser, 1979). Adapun penjelasan masing masing

guna lahan tersebut adalah:

1) Guna lahan komersial

Fungsi komersial dapat dikombinasikan dengan perumahan melalui pencampuran secara vertikal. Guna lahan komersial yang harus dihindari dari perumahan adalah perdagangan grosir dan perusahaan besar.

2) Guna lahan industri

Keberadaan industri tidak saja dapat memberikan kesempatan kerja namun juga memberikan nilai tambah melalui *landscape* dan bangunan yang megah yang ditampilkannya. Jenis industri yang harus dihindari dari perumahan adalah industri pengolahan minyak, industri kimia, pabrik baja dan industri pengolahan hasil tambang.

3) Guna lahan publik maupun semi publik

Guna lahan ini meliputi guna lahan untuk pemadam kebakaran, tempat ibadah, sekolah, area rekreasi, kuburan, rumah sakit, terminal dan lain-lain.

### **C. Perubahan Guna Lahan**

Pengertian perubahan guna lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lainnya. Namundalam kajian land economics, pengertiannya difokuskan pada proses dialih

gunakannya lahan dari lahan pertanian atau perdesaan ke penggunaan non pertanian atau perkotaan. Perubahan guna lahan ini melibatkan baik reorganisasi struktur fisik kota secara internal maupun ekspansinya ke arah luar (Pierce, 1981). Perubahan guna lahan. ini dapat terjadi karena ada beberapa faktor yang menjadi penyebab. Ada empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan yaitu (Bourne. 1982):

- 1) Perluasan batas kota
- 2) Peremajaan di pusat kota
- 3) Perluasan jaringan infrastruktur
- 4) Tumbuh dan hilangnya purnusatan aktivitas tertentu

Menurut Chapin, Kaiser, dan Godschalk perubahan guna lahan juga dapat terjadi karena pengaruh perencanaan guna lahan setempat yang merupakan rencana dan kebijakan guna lahan untuk masa mendatang, proyek pembangunan, program perbaikan pendapatan, dan partisipasi dalam proses pengambilan keputusan dan pemecahan masalah dari pemerintah daerah. Perubahan guna lahan juga terjadi karena kegagalan mempertermukan aspek dan politis dalam suatu manajemen perubahan guna lahan.

Menurut Chapin, 1996, perubahan guna lahan adalah interaksi yang disebabkan oleh tiga komponen pembentuk guna lahan, yaitu sistem pembangunan, sistem aktivitas dan sistem lingkungan hidup.

Didalam sistem aktivitas, konteks perekonomian aktivitas perkotaan dapat dikelompokkan menjadi kegiatan produksi dan konsumsi. Kegiatan produksi membutuhkan lahan untuk berlokasi dimana akan mendukung aktivitas produksi diatas. Sedangkan pada kegiatan konsumsi membutuhkan lahan untuk berlokasi dalam rangka pemenuhan kepuasan.

### **1. Model Manajemen Perubahan Pemanfaatan Lahan**

Menurut Kaiser (Zulkaidi, 1999:113) secara substansif, dalam menangani perubahan pemanfaatan lahan, perencana harus berurusan dengan tiga jenis nilai lahan yang amat kuat, yaitu nilai sosial, nilai pasar (ekonomi), dan nilai ekologi (fisik). Nilai sosial lahan memandang pemanfaatan lahan sebagai fasilitator pola kegiatan dan aspirasi sosial yang diinginkan, sedangkan nilai pasar memandang pemanfaatan lahan sebagai media keuntungan real estate. Nilai ekologi memandang pemanfaatan lahan sebagai ancaman potensial terhadap lingkungan yang harus dikurangi.

Menurut Kaiser (Zulkaidi, 1999:114), manajemen perubahan pemanfaatan lahan yang menjadi tanggung jawab pemerintah daerah bergantung pada kemampuan memadukan pemanfaatan lahan, perubahan lahan dan pandangan ekologis lahan ke dalam sistem yang berimbang.

Model manajemen perubahan pemanfaatan lahan terdiri atas dua model. Model pertama yaitu model dengan memasukkan perhatian struktural dari teori-teori ekologi manusia dan ekonomi politik ke dalam konsep pemanfaatan lahan. Model ini memandang bahwa pengelolaan perubahan pemanfaatan lahan perlu mempertimbangkan kedudukan nilai sosial, nilai pasar, dan nilai ekologi secara tepat; proporsi yang sama, dan keterhubungannya yang tepat. Jika tidak ada keterpaduan struktur dari ketiga nilai tersebut, maka tidak mungkin menyelesaikan konflik pemanfaatan lahan melalui proses manajemen lahan. Model kedua adalah musyawarah perencanaan (planning discourse) yang menganggap rencana pembangunan dapat berhasil jika rencana didukung, dipahami dan „dimiliki“ oleh masyarakat, serta diikuti dengan program yang sistematis untuk memastikan rencana yang disepakati digunakan dalam pengambilan keputusan operasional. Menurut Kaiser (Zulkaidi, 1999:114) untuk keberhasilannya maka model ini memerlukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Musyawarah antara masyarakat dengan pengembang yang berorientasi pasar, pemerhati manfaat sosial, dan pejabat pemerintah daerah.
- b. Pertukaran informasi, peranserta, pengaruh dan usulan secara teratur.



Hasil musyawarah selanjutnya dituangkan ke dalam rencana, kebijaksanaan dan tindakan pengembangan

## **2. Pertimbangan Penanganan Perubahan Pemanfaatan Lahan**

penanganan perubahan pemanfaatan lahan, campur tangan pemerintah ini sedikitnya adalah dalam perlindungan kepentingan masyarakat umum; pengaturan kegiatan sektor swasta melalui kendali administratif, insentif dan disinsentif; serta faktor produksi (Zulkaidi; 1999:120). Beberapa pertimbangan dalam penanganan perubahan pemanfaatan lahan dapat didasarkan pada prinsip di bawah ini:

### **1) Prioritas**

Prioritas utama adalah untuk kepentingan umum. Semakin tinggi/luas skala kepentingan umum, maka semakin tinggi tingkat prioritasnya.

### **2) Penyembuhan (Curative)**

Perubahan pemanfaatan lahan dianalogikan sebagai penyakit pada tubuh manusia. Salah satu upaya untuk memeperbaikinya adalah dengan metoda penyembuhan dan pembedahan. Salah satu contoh metoda tersebut adalah peremajaan kota (urban renewal). Namun, kadangkala saat penyembuhan dilaksanakan, penyakit yang ada telah mencapai tingkat yang sangat parah dan berbahaya sehingga

sebaik apapun diagnosis persoalan kota, belum ada kota yang dinamis yang terselamatkan dengan metoda ini (Zulkaidi, 1999:121).

### 3) Pencegahan (*Preventive*)

Metoda ini memiliki prinsip lebih baik mencegah daripada mengobati. Menurut Doxiadis (Zulkaidi, 1999:121), penyembuhan memerlukan pengalaman dan kebijakan yang lebih tinggi, terutama kemampuan meramalkan dan melihat ke depan. Terapi ini dapat mudah dilakukan bila laju pertumbuhan kota lambat, sehingga perencanaan seluruh kota relatif sederhana dan menampung perubahan yang normal seperti yang diharapkan. Metoda ini tidak akan berarti banyak bagi kawasan/kegiatan yang dinamis dan tingkat perubahannya sangat cepat.

### 4) Pengembangan (*Development*)

Metoda terapi yang paling logis adalah melalui pengembangan, karena selalu ada perlawanan dalam metoda penyembuhan dan terlalu sulit untuk melakukan pencegahan dalam pertumbuhan permukiman yang dinamis tanpa mengetahui arah perkembangannya (Zulkaidi; 1999:121). Jika kita dapat melihat arah perkembangan dan mengetahui terjadinya kesalahan, maka kita dapat mengarahkannya menuju tujuan yang tepat. Meskipun metoda ini paling tepat, tindakan terapi bisa mencakup metoda

penyembuhan, pencegahan dan pengembangan sekaligus, yaitu sebagai berikut:

- 1) Metoda penyembuhan dan pembedahan dapat diterapkan untuk persoalan yang sifatnya darurat dan segera
- 2) Metoda pencegahan diperlukan untuk menghindari penyebaran persoalan atau tekanan pada bagian atau kawasan yang tidak tertulari tetapi mudah tertular
- 3) Pengembangan merupakan satu-satunya metoda yang dapat menyelamatkan permukiman dalam jangka panjang, membuat metoda penyembuhan dan pembedahan tidak diperlukan, dan mengubah metoda preventive menjadi alat bantu saja.

#### **D. Perumahan dan Permukiman**

Menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Selain berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga, perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat dalam lingkup terbatas.

Perumahan merupakan suatu kelompok rumah yang memiliki fungsi lingkungan tempat hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Selain berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga, perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat dalam lingkup terbatas. Dari penjelasan tersebut tampak bahwa batasan aspek perumahan sangat berkaitan dengan konsep lingkungan hidup dan penataan ruang (Koestoer, 1997).

Pengertian perumahan menurut Catense (1992), dalam pengertian tradisional perumahan adalah tempat berlindung (shelter), tetapi dalam dunia modern perumahan digunakan untuk melayani berbagai kebutuhan dan bukan hanya melindungi manusia dari alam. Perumahan menyediakan ruang untuk berbagai kegiatan seperti memasak, makan, bekerja, rekreasi dan tidur.

Sedangkan menurut Budiharjo (2004), perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat.

Menurut Sumantri (1996), bahwa kawasan perumahan mempunyai hubungan erat dengan struktur dan perkembangan kota. Keberadaan kawasan perumahan akan memberikan dampak atau pengaruh berkembangnya wilayah sekitar perumahan tersebut.

Sedangkan permukiman menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut Budiharjo (2000), yaitu sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya.

Permukiman yang dimaksud dalam Undang-undang ini mempunyai lingkup tertentu yaitu kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

Sedangkan menurut Turner (1972), pembangunan permukiman merupakan bagian integral dari kehidupan seseorang yang dapat berkembang dan meningkat sesuai kondisi sumber daya serta pandangan atas kebutuhan yang sesuai persepsinya. Rumah tidak dapat dipandang sebagai bentuk fisik bangunan menurut standar tertentu, tetapi merupakan proses interaksi rumah dengan penghuninya dalam siklus waktu.

Lebih lanjut turner (1972), menyatakan bahwa hubungan antara rumah dengan penghuninya adalah:

- 1) rumah memberikan perlindungan
- 2) rumah memberikan kenyamanan, sehingga penghuninya dapat mengerjakan kegiatan sehari-hari
- 3) rumah juga memberikan rasa memiliki asset pada penghuninya

#### **1. Pola Persebaran Permukiman**

Pola permukiman menunjukkan tempat bermukim manusia dan bertempat tinggal menetap dan melakukan kegiatan/aktivitas sehari-harinya (Subroto, 1983:176). Permukiman dapat diartikan sebagai suatu tempat (ruang) atau suatu daerah dimana penduduk terkonsentrasi dan hidup bersama menggunakan lingkungan setempat, untuk mempertahankan, melangsungkan, dan mengembangkan hidupnya (Martono dan Dwi, 1996). Pengertian

pola dan sebaran permukiman memiliki hubungan yang sangat erat. Sebaran permukiman membicarakan hal dimana terdapat permukiman dan atau tidak terdapat permukiman dalam suatu wilayah, sedangkan pola permukiman merupakan sifat sebaran, lebih banyak berkaitan dengan akibat faktor-faktor ekonomi, sejarah dan faktor budaya.

## **2. Pemanfaatan Lahan untuk Perumahan**

Menurut Camm dan Irwin (1990), kawasan perumahan mempunyai fungsi yang beraneka ragam, disamping sebagai tempat tinggal, juga tersedia sarana pendidikan, perdagangan yang mempunyai aksesibilitas maksimum. Di samping itu kawasan perumahan dapat berkembang lebih cepat apabila didalam kawasan tersebut terdapat akses yang mudah kepusat-pusat kegiatan perkotaan. Oleh karena itu penduduk perkotaan memanfaatkan tanah untuk perumahan yang mengikuti jalur transportasi kota atau tempat-tempat yang mempunyai kemudahan untuk mencapai jalur utama transportasi dalam kota (Northam, 1975).

Menurut Charles Colby dalam Yunus (1999), menjelaskan bahwa didalam kota terdapat kekuatan-kekuatan dinamis yang mempengaruhi pola penggunaan lahan perumahan, oleh karena

perubahan yang dinamis tersebut terjadi perubahan bangunan sesuai aspek-aspek kehidupan (politik, ekonomi, budaya, teknologi, religius dan fiskal).

Pertambahan jumlah penduduk yang meningkat pada setiap kurun waktu mengakibatkan area kawasan perumahan juga mengalami perkembangan agar dapat mengakomodasi penduduk tambahan tersebut. Perluasan kawasan perumahan umumnya berupa pemekaran areal pusat kota yang telah ada. Kawasan perumahan berkembang ke arah luar pusat kota. Hal ini mengakibatkan sebagian penduduk tinggal relatif jauh dari tempat kerja dan pusat kegiatan perdagangan.

Pembangunan dan pengembangan kawasan lingkungan perumahan pada dasarnya memiliki dua fungsi yang saling berkaitan satu dengan yang lain, yaitu fungsi pasif dalam artian penyediaan sarana dan prasarana fisik, serta fungsi aktif yakni penciptaan lingkungan yang sesuai dengan kehidupan penghuni. Kedua fungsi ini lebih lanjut dijabarkan dalam suatu pedoman pokok perumahan atau "*Habitat Bill of Right*" yang mengemukakan pedoman menyangkut lingkungan permukiman dan bangunan perumahan. Dalam pedoman mengenai lingkungan permukiman disebutkan (Budiharjo, 1991) :



## E. Perdagangan dan Jasa Komersial

Kawasan perdagangan merupakan suatu bentuk fasilitas perekonomian baik terencana maupun tidak terencana dan para pengunjung dapat melihat, menawar harga barang dan jasa, membandingkan harga serta membeli barang-barang yang ditawarkan oleh penjual. Sebelum berkembang uang sebagai alat tukar menukar perdagangan dilakukan dengan cara barter dan dilakukan dilokasi terbuka dan strategis yang merupakan cikal bakal pasar terbuka. Karakteristik perdagangan dan jasa komersial terbagi menjadi yaitu karakteristik fisik dan non fisik, sedangkan karakteristik fisik terbagi dua sesuai fasilitasnya yaitu tradisional dan modern (Purwanto dalam F.X.Gunarsalrianto, 2002), fasilitas perdagangan tradisional terdiri dari bazaar, pasar dan shopping street sedangkan perdagangan modern terdiri dari shopping center, Mall dan arcade sedangkan karakteristik non fisik yang merupakan kegiatan dan pengunjung perdagangan (Purwanto dalam F.X.Gunarsalrianto, 2002), terdiri dari kaki lima, kios/dept/booth, kiosderet, toko/shop, shopping street, shopping centre, shopping prescient, departmentstore, supermarket, superstore, shopping mall.

Perdagangan yang berpengaruh pada struktur kota dalam hal ini adalah perdagangan ecerannya itu salah satu bentuk

perdagangan yang menjual barang yang dibutuhkan konsumen akhir merupakan ujung dari rangkaian kegiatan pendistribusian barang perdagangan eceran tersebut membutuhkan ruang dan lokasi perdagangan yang dinamis, hal itu terjadi karena kegiatan manusia yang selalu bertindak aktif demi memenuhi kehidupan dan meningkatkan kualitas hidupnya. Berkembangnya Perdagangan dan jasa komersial dipengaruhi oleh faktor-faktor yaitu:

### **1. Pemasaran**

Suatu kegiatan usaha ditujukan untuk merencanakan, menentukan harga, mempromosikan dan mendistribusikan barang dan jasa yang dapat memuaskan pembeli (Lamarto, 1996)

### **2. Segmentasi pasar**

Yaitu terdiri dari orang-orang yang mempunyai kebutuhan untuk di puaskan, mempunyai uang untuk di belanjakan dan kemauan untuk membelanjakan (Staton, 1996)

### **3. Prilaku konsumen**

Adalah suatu sebagai proses pengambilan keputusan dan kegiatan individu secara fisik yang dilibatkan dalam evaluasi, memperoleh, menggunakan barang dan jasa (Staton, 1996).

## F. Penelitian Terdahulu

Sehubungan dengan permasalahan mengenai perubahan lahan permukiman menjadi lahan komersil, ataupun kombinasi antara komersil dan non komersil dalam memperkuat pandangan mengenai hal tersebut terdapat beberapa hasil penelitian terdahulu yang relevan untuk dikemukakan dalam kajian ini adalah penelitian yang membahas terkait tema alih fungsi ruang dan diantaranya sebagai berikut:

Penelitian terdahulu yang pertama adalah penelitian yang dilakukan oleh Ni Wayan Handayani dari Jurusan Pendidikan Geografi, FIS Undiksha dengan judul “Perubahan Orientasi Fungsi Rumah di Kota Singaraja” ini menjelaskan bahwa hal yang telah mendorong alih fungsi rumah menjadi tempat usaha karena adanya faktor ekonomi yang mempengaruhi pendapatan dari para penghuninya. Penduduk dengan pendapatan yang minim melakukan perubahan fungsi rumah agar mendapatkan pendapatan tambahan dalam memenuhi kebutuhan keluarga.

Sementara keadaan sosial tidak mendominasi masyarakat dalam melakukan perubahan fungsi rumah non komersial menjadi komersial ataupun kombinasi antara non komersial dan komersial. Pada penelitian ini faktor yang mendorong terjadinya perubahan fungsi rumah didominasi oleh faktor ekonomi seperti jenis pekerjaan dan tingkat penghasilan sedangkan faktor sosial seperti dekatnya lokasi rumah dengan pusat aktivitas masyarakat hanya sebagai pendukung dari adanya perubahan fungsi rumah. Fokus dari penelitian ini adalah mengenai seberapa besar pengaruh faktor

sosial ekonomi dalam mempengaruhi alih fungsi rumah dan variasi yang terjadi dalam alih fungsi rumah. Pada penelitian ini metode yang digunakan untuk melihat seberapa besar pengaruh yang dapat mempengaruhi peralihan fungsi rumah menggunakan metode kuantitatif dan dalam menganalisis menggunakan analisis kualitatif.

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti ini terdapat perbedaan dengan penelitian yang terdahulu. Pada penelitian dengan judul “Perubahan Orientasi Fungsi Rumah di Kota Singaraja” yang di tulis oleh Ni Wayan Handayani menempatkan fokus penelitian pada faktor sosial-ekonomi sebagai penyebab terjadinya alih fungsi rumah menjadi tempat usaha. Pada penelitian ini, peneliti memfokuskan penelitian pada pola alih fungsi rumah terhadap praktik ruang serta melihat interaksi masyarakat perumahan Perumnas ketika terjadi alih fungsi rumah menjadi tempat usaha. Objek penelitian yang di tulis oleh Ni Wayan Handayani berada di Kota Singaraja dan menggunakan metode kuantitatif untuk melihat seberapa besar pengaruh dari faktor sosial-ekonomi tersebut sedangkan objek penelitian yang dilakukan peneliti berada di Perumahan Perumnas Yogyakarta dengan menggunakan metode kualitatif untuk menggali informasi yang lebih mendalam.

Agung Susetyo (2018) meneliti tentang Perubahan Orientasi Penggunaan Rumah Tinggal Di Desa Bangunharjo Dan Panggunharjo. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk 1) Mengetahui variasi penggunaan rumah tinggal di Desa Panggunharjo dan Bangunharjo Kecamatan Sewon, 2)

Mengetahui jenis perubahan variasi penggunaan rumah di Desa Panggunharjo dan Bangunharjo dan Bangunharjo Kecamatan Sewon di Tahun 2009 dan 2014.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian survei untuk mengidentifikasi objek penggunaan rumah serta alasan tentang penggunaan rumahnya. Metode penelitian survei ini adalah metode penelitian yang mengambil sampel dari satu populasi dan menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpul data dan informasi yang pokok. Identifikasi diperoleh dari lapangan dengan cara wawancara terstruktur langsung kepada masyarakat pemilik rumah. Pengambilan sampel dilakukan dengan metode Stratified Random Sampling. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perkembangan Desa Bangunharjo dan Panggunharjo mendorong munculnya berbagai aktifitas masyarakat dan menarik migrasi penduduk dari daerah lain sehingga membuat daerah tersebut semakin padat. Kenyataan.

ini menuntut adanya sarana akomodasi yang memadai di kawasan tersebut sehingga memicu kesadaran penduduk setempat untuk mengubah orientasi penggunaan rumah (OPR) dari non komersial menjadi komersial yang mampu menambah pendapatan rumah tangganya. Hadi Sabari Yunus (1994) mengemukakan bahwa kegiatan penduduk perkotaan telah mempengaruhi tingkah laku penduduk kawasan desa-kota di sekitarnya, terutama dalam bidang sosial ekonomi.

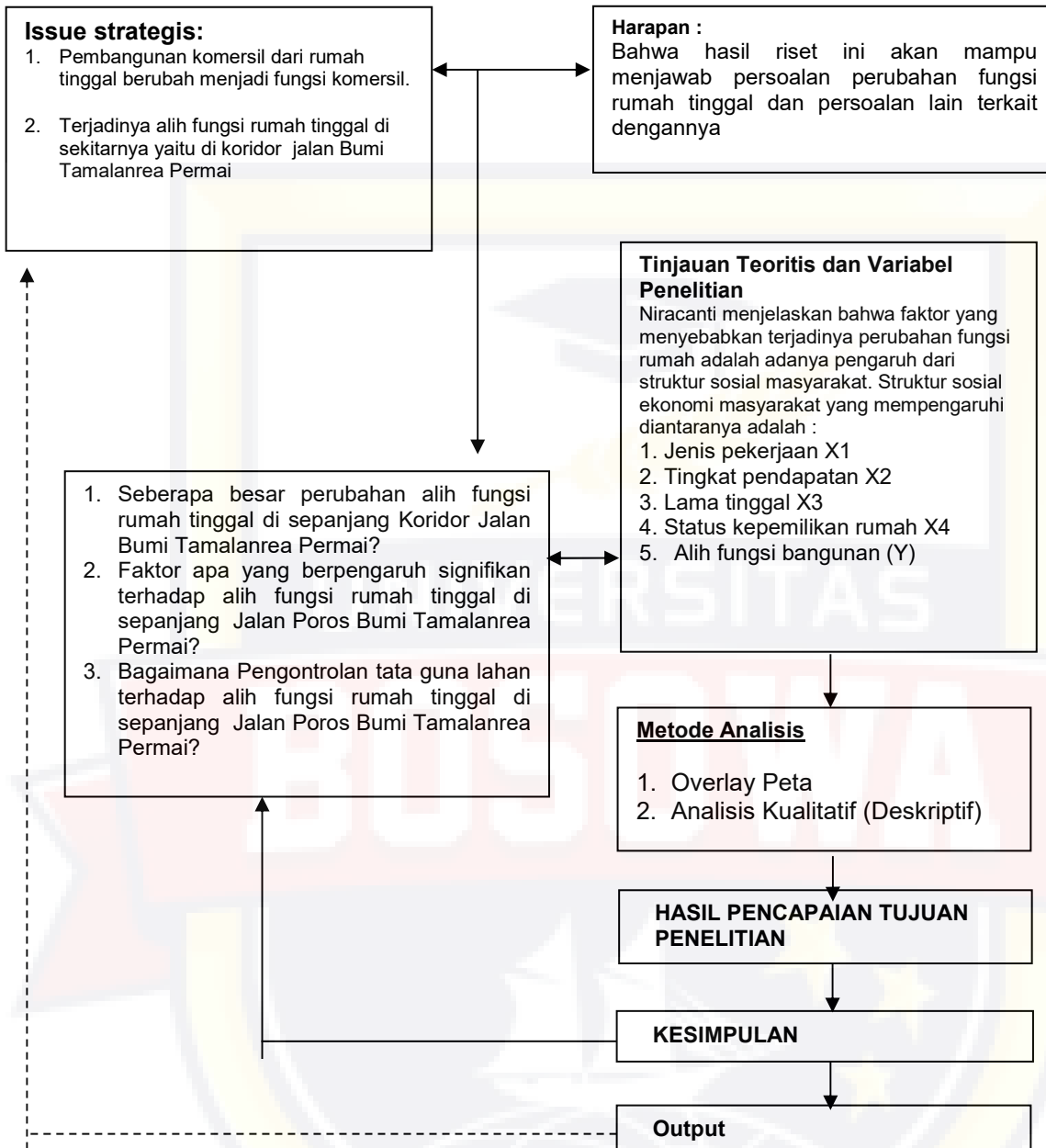
Seli Naswati (2010) Universitas Negeri Padang, meneliti tentang Alih Fungsi Bangunan di Padang Kota Lama; Dari Gudang

ke Aset Pariwisata dan Pendidikan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Perubahan fungsi satu wilayah ternyata berpengaruh terhadap bangunan dan gedung yang ada di kawasan tersebut. Ketika Pasar Hilir dan Pasar Mudik tak lagi menjadi pasar, rumah toko (Ruko) yang dulu berfungsi sebagai tempat tinggal dan berdagang itu ternyata juga berubah fungsi. Banyak bangunan Ruko yang ada di kawasan pasar lama ini berubah fungsi hanya sebagai tempat penumpukan barang, bahkan semenjak gempa bangunan semakin ditinggal karena masuk dalam kriteria berbahaya untuk dihuni atau malah tak layak huni sama sekali.

The logo of Universitas Bosowa is a large, semi-transparent watermark in the center of the page. It features a shield-shaped emblem with a yellow border. Inside the shield, there is a white sailboat on the left and three yellow stars on the right. Below the shield is a red banner with the word "BOSOWA" in white, bold, uppercase letters. Above the banner, the word "UNIVERSITAS" is written in a smaller, white, sans-serif font.

**BOSOWA**

## G. Kerangka Pikir



Gambar 2.1. Kerangka Pikir Penelitian

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan Metode *deskriptif kualitatif* yang merupakan salah satu dari jenis penelitian yang termasuk dalam jenis penelitian kualitatif. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengungkapkan kejadian atau fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berlangsung dengan menyuguhkan apa yang sebenarnya terjadi.

Menurut Nazir (1988), metode *deskriptif Kualitatif* merupakan suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Sedangkan menurut Sugiyono (2005) menyatakan bahwa metode deskriptif adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas. Menurut Whitney (1960), metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat.

Dengan pendekatan ini akan diuraikan secara jelas fenomena yang ditemukan di lapangan melalui penggunaan teknik-teknik analisis terapan yang sesuai dengan ketersediaan data, lingkungan, dan fokus penelitian, yang akan digunakan sebagai dasar penelitian untuk



menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi Alih fungsi rumah tinggal, serta merumuskan konsep arahan - arahan pemanfaatan lahan perubahan/permukiman di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar khususnya di sepanjang jalan poros Bumi Tamalanrea Permai (BTP).

Langkah-langkah pendekatan yang digunakan dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui seberapa besar perubahan Alih fungsi Rumah Tinggal menjadi fungsi komersil di sepanjang koridor jalan BTP.
2. Untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh signifikan terhadap alih fungsi rumah tinggal menjadi fungsi komersial di sepanjang jalan koridor jalan BTP

#### **B. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini akan dilaksanakan ± dua bulan yaitu pada bulan November 2018 – Januari 2019. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar Khususnya di sepanjang koridor Bumi Tamalanrea Permai (BTP). Dengan melalui pertimbangan pemilihan lokasi ini karena Perumahan Bumi Tamalanrea Permai (BTP) merupakan salah satu pusat kegiatan di Kecamatan Tamaanrea. hal ini di pengaruhi oleh bertambahnya jumlah penduduk dari tahun ke tahun, mata pencarian masyarakat yang semakin meningkat, dan lain sebagainya.

Oleh sebab itu peneliti di lakukan di sepanjang jalan koridor Bumi Tamalanrea Permai (BTP), bertujuan untuk mengetahui factor-faktor

yang berhubungan dengan perubahan alih fungsi rumah tinggal perumahan/permukiman di Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar.

### C. Variabel Penelitian

proses perubahan Fungsi Rumah menurut *Niracanti* dipengaruhi oleh beberapa faktor penting yaitu :

- a. Jenis Pekerjaan
- b. Tingkat Pendapatan
- c. Lama Tinggal
- d. Status Kepemilikan Rumah
- e. Alih Fungsi Bangunan

### D. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### 1. Data Primer

Adapun data primer yang akan diambil adalah:

- 1) Kondisi eksisting tata guna lahan Kecamatan Tamalanrea
- 2) Kondisi eksisting permukiman Kecamatan Tamalanrea
- 3) Kondisi eksisting perumahan Bumi Tamalanrea Permai (BTP)

#### 2. Data Sekunder

Adapun data sekunder yang akan diambil adalah:

- 1) Peta dasar lokasi penelitian (Kota, Kecamatan, dan kelurahan).
- 2) Peta tata guna lahan Kecamatan Tamalanrea

- 3) Jumlah penduduk 10 tahun terakhir (karakteristik dan distribusi penduduk).
- 4) Harga bangunan atau rumah tinggal.
- 5) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar

## **E. Metode Pengumpulan Data**

Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka dilakukan suatu teknik pengumpulan data, metode pengumpulan data yang dilakukan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Survei Lapangan**

Survei lapangan dilakukan untuk memperoleh data yang lebih akurat dan sekaligus membandingkan atau mencocokkan data dari instansi terkait dengan kondisi eksisting tata guna lahan di kecamatan Tamalanrea.

### **2. Wawancara**

Pada penelitian ini, wawancara dilakukan untuk mengetahui sifat-sifat masyarakat terhadap perubahan alih fungsi rumah tinggal dengan menggunakan kuisisioner. Sehingga mendapatkan informasi yang akan dikaji. Teknik wawancara dilakukan dengan cara mewawancarai masyarakat dimana dengan adanya bangunan atau rumah tinggal sebagai kebutuhan tempat tinggal.

### **3. Dokumentasi**

merupakan sumber data yang digunakan untuk melengkapi penelitian, baik berupa sumber tertulis, filem, gambar, foto dan karya-karya monumental yang semua itu memberikan informasi bagi proses penelitian. Pengambilan dokumentasi penulis lakukan dengan beberapa alat yaitu kamera, alat tulis, GPS dan buku catatan.

### **4. Telaah Pustaka**

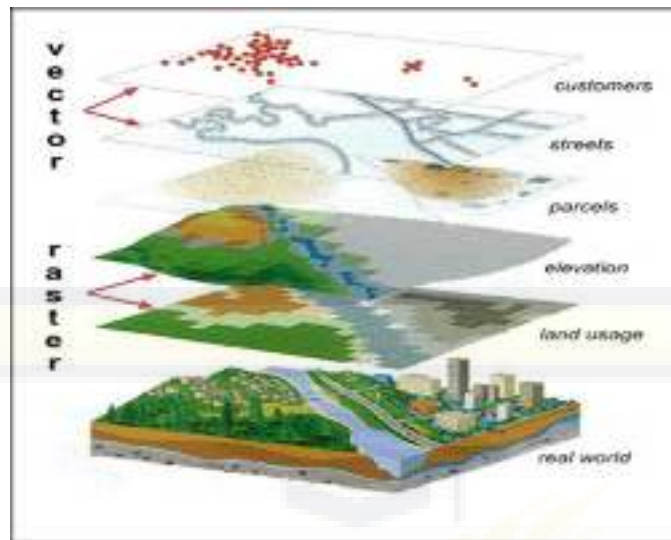
Telaah pustaka adalah cara pengumpulan data informasi dengan jalan membaca atau mengambil literatur artikel, kumpulan jurnal ilmiah, laporan, bahan-bahan seminar dan sebagainya.

## **F. Metode Analisis Data**

### **1. Overlay Peta.**

Untuk menjawab rumusan masalah pertama alat analisis yang di gunakan yaitu Overlay Peta. Alat analisis ini di gunakan untuk mengetahui seberapa besar terjadinya perubahan alih fungsi rumah tinggal menjadi fungsi komersial di kecamatan tamalanrea khususnya di koridor jalan Bumi Tamalanrea Permai (BTP).

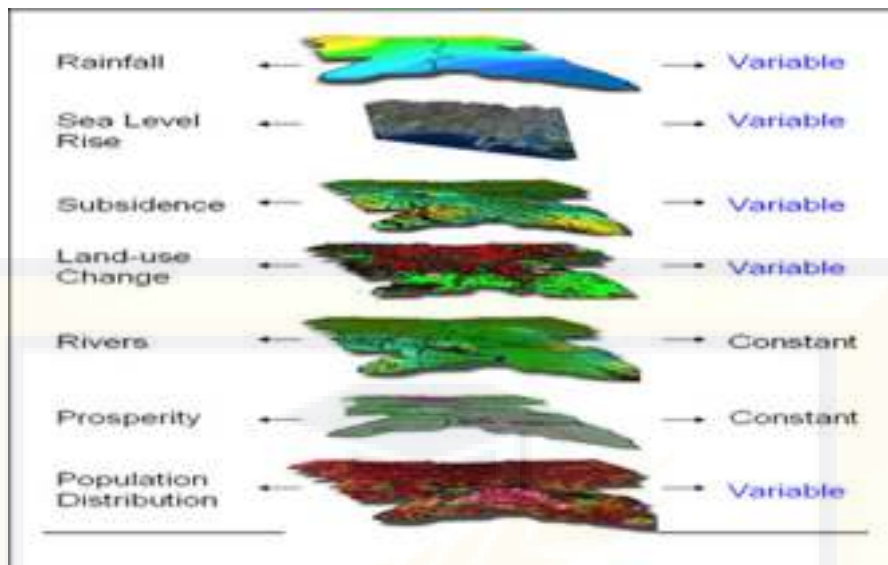
Overlay adalah prosedur penting dalam analisis SIG (Sistem Informasi Geografis). Overlay yaitu kemampuan untuk menempatkan grafis satu peta diatas grafis peta yang lain dan menampilkan hasilnya di layar komputer atau pada plot. Secara singkatnya, overlay menampilkan suatu peta digital pada peta digital yang lain beserta atribut-atributnya dan menghasilkan peta gabungan 2 data, keduanya yang memiliki informasi atribut dari kedua peta tersebut.



**Gambar 3.1 Teknik Overlay dalam SIG**

Overlay merupakan proses penyatuan data dari lapisan layer yang berbeda. Secara sederhana overlay disebut sebagai operasi visual yang membutuhkan lebih dari satu layer untuk digabungkan secara fisik. Pemahaman bahwa overlay peta (minimal 2 peta) harus menghasilkan peta baru adalah hal mutlak. Dalam bahasa teknis harus ada poligon yang terbentuk dari 2 peta yang di-overlay. Jika dilihat data atributnya, maka akan terdiri dari informasi peta pembentuknya. Misalkan Peta Lereng dan Peta Curah Hujan, maka di peta barunya akan menghasilkan poligon baru berisi atribut lereng dan curah hujan.

Teknik yang digunakan untuk overlay peta dalam SIG ada 2 yakni union dan intersect. Jika dianalogikan dengan bahasa Matematika, maka union adalah gabungan, intersect adalah irisan. Hati-hati menggunakan union dengan maksud overlay antara peta penduduk dan ketinggian. Secara teknik bisa dilakukan, tetapi secara konsep overlay tidak.



**Gambar 3.2 Variabel Overlay dalam SIG**

Ada beberapa fasilitas yang dapat digunakan pada overlay untuk menggabungkan atau melapiskan dua peta dari satu daerah yang sama namun beda atributnya yaitu :

1. *Dissolve themes.*

Dissolve yaitu proses untuk menghilangkan batas antara poligon yang mempunyai data atribut yang identik atau sama dalam poligon yang berbeda. Peta input yang telah di digitasi masih dalam keadaan kasar, yaitu poligon-poligon yang berdekatan dan memiliki warna yang sama masih terpisah oleh garis *poligon*. Kegunaan *dissolve* yaitu menghilangkan garis-garis *poligon* tersebut dan menggabungkan *poligon-poligon* yang terpisah tersebut menjadi sebuah *poligon* besar dengan warna atau atribut yang sama.

## 2. *Merge Themes.*

*Merge themes* yaitu suatu proses penggabungan 2 atau lebih layer menjadi 1 buah layer dengan atribut yang berbeda dan atribut-atribut tersebut saling mengisi atau bertampalan, dan layer-layeranya saling menempel satu sama lain.

## 3. *Clip One Themes.*

*Clip One themes* yaitu proses menggabungkan data namun dalam wilayah yang kecil, misalnya berdasarkan wilayah administrasi desa atau kecamatan. Suatu wilayah besar diambil sebagian wilayah dan atributnya berdasarkan batas administrasi yang kecil, sehingga layer yang akan dihasilkan yaitu layer dengan luas yang kecil beserta atributnya.

## 4. *Intersect Themes.*

*Intersect* yaitu suatu operasi yang memotong sebuah tema atau *layer input* atau masukan dengan atribut dari tema atau *overlay* untuk menghasilkan output dengan atribut yang memiliki data atribut dari kedua *theme*.

## 5. *Union Themes.*

Union yaitu menggabungkan fitur dari sebuah tema input dengan *poligon* dari tema *overlay* untuk menghasilkan output yang mengandung tingkatan atau kelas atribut.

## 6. *Assign Data Themes.*

Assign data adalah operasi yang menggabungkan data untuk fitur theme kedua ke fitur theme pertama yang berbagi lokasi yang sama. Secara mudahnya yaitu menggabungkan kedua tema dan atributnya.

## 2. Analisis Kualitatif (Deskriptif)

### A. Pengertian Kualitatif.

Data kualitatif berbentuk deskriptif, berupa kata-kata lisan maupun tulisan tentang tingkah laku manusia yang dapat diamati (Taylor dan Bogdan 1984) data kualitatif dapat dipilah menjadi 3 jenis (Patton, 1990):

1. Hasil pengamatan: uraian rinci tentang situasi, kejadian, interaksi, dan tingkah laku yang diamati di lapangan.
  2. Hasil pembicaraan: Kutipan Langsung dari pembicaraan orang-orang tentang pengalaman dan pemikiran mereka dalam kesempatan wawancara mendalam.
  3. Bahan tertulis: petikan atau keseluruhan dokumen, surat menyurat, rekaman dan studi kasus.
- b. Data kualitatif adalah data mentah dari dunia empiris. Data kualitatif itu berujud uraian terinci, kutipan langsung, dan dokumentasi kasus. Data ini di kumpulkan sebagai suatu cerita terbuka (open – ended narrative), tanpa mencoba mencocokkan suatu gejala dengan kategori baku yang telah di tetapkan sebelumnya, sebagaimana jawaban pertanyaan dalam kuesioner.
  - c. Data kualitatif adalah tangkapan atas perkataan subyek penelitian dalam bahasanya sendiri. Pengalaman orang di terangkan secara mendalam. Menurut makna kehidupan, pengalaman, dan interaksi sosial dari subyek penelitian sendiri.
  - d. Data kualitatif bersifat mendalam dan rinci, sehingga juga bersifat panjang lebar, akibatnya analisis data kualitatif bersifat spesifik, terutama untuk meringkas data dan menyatukannya dalam suatu alur analisis yang mudah di pahami pihak lain.

### 3. Analisis *Chi Square* (chi kuadrat)

Untuk menjawab rumusan masalah pertama apa yang menyebabkan sehingga rendahnya peran serta masyarakat dalam pengelolaan sampah di Kelurahan Tamalanrea Kecamatan Tamalanrea alat analisis yang di gunakan yaitu Chi Kuadrat/*Chi Square*. Alat analisis ini di gunakan untuk megetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan bumi tamalanrea permai, maka rumus yang digunakan untuk analisis Chi-Kuadrat /*Chi Square* dengan formula sebagai berikut :



$$X^2 = \sum \frac{(f_o - f_h)^2}{f_h}$$

Dimana :

$X^2$  = Chi- Square

$f_o$  = Frekuensi Observasi

(jumlah kasus yang diamati didalam tiap kategori)

$f_h$  = Frekuensi Harapan

(jumlah kasus yang diharapkan didalam setiap kategori)

**Prosedur Chi- Square :**

1. Untuk menentukan taraf signifikansi ( $X^2$ ), maka penulis melakukan konsultasi pada tabel nilai kritis *chi- Square* dengan probabilitas 0.05

2. Ketentuan ;

$H_0$  diterima apabila  $X^2$  hitung <  $X^2$  Tabel, maka tidak ada hubungan antara variabel X dengan variabel Y.

$H_0$  ditolak apabila  $X^2$  hitung >  $X^2$  Tabel, maka terdapat hubungan antara variabel X dengan variabel Y.

Selanjutnya untuk mengetahui derajat hubungan antara variabel X dengan variabel Y digunakan koefisien kontigensi dengan rumus :

Dimana:

$C$  = Koefisien Kontigensi

$X^2$  = Hasil perhitungan uji Chi Kuadrat

$N$  = Jumlah responden

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A Gambaran Umum Kota Makassar**

Kota Makassar merupakan salah satu pemerintahan kota dalam wilayah Provinsi Sulawesi Selatan yang terbentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi, sebagaimana yang tercantum dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822.

Kota Makassar menjadi ibukota Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1965, (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 94), dan kemudian berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 Daerah Tingkat II Kotapraja Makassar diubah menjadi Daerah Tingkat II Kotamadya Makassar.

#### **a. Geografis Wilayah Kota Makassar**

##### **2. Aspek Fisik Dasar**

Letak geografis adalah letak suatu daerah dilihat dari kenyataannya di bumi atau posisi daerah itu pada bola bumi dibandingkan dengan posisi daerah lain. Letak geografis ditentukan pula oleh segi astronomis, geologis, fisiografis dan sosial budaya.

Kota Makassar Merupakan salah satu kota yang terletak di wilayah Provinsi Sulawesi Selatan. Makassar terletak di pesisir barat Provinsi Sulawesi Selatan pada koordinat 119°18'30.18" sampai 119°32' 31.03" BT dan 5°00'30.18" sampai 5°14' 6.49" LS, Dengan batas Administrasi wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kabupaten Maros
- Sebelah Selatan : Kabupaten Gowa
- Sebelah Timur : Kabupaten Gowa dan Maros
- Sebelah Barat : Selat Makassar

Secara administratif Kota Makassar terbagi atas 14 Kecamatan dan 143 Kelurahan. Bagian utara kota terdiri atas Kecamatan Biringkanaya, Kecamatan Tamalanrea, Kecamatan Tallo, dan Kecamatan Ujung Tanah. Di bagian selatan terdiri atas Kecamatan Tamalate dan Kecamatan Rappocini. Di bagian Timur terbagi atas Kecamatan Manggala dan Kecamatan Panakkukang. Bagian barat adalah Kecamatan Wajo, Kecamatan Bontoala, Kecamatan Ujung Pandang, Kecamatan Makassar, Kecamatan Mamajang, dan Kecamatan Mariso.



**PEMERINTAH KOTA MAKASSAR**  
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH  
**(B A P E D A )**  
**KOTA MAKASSAR**

RENCANA TATA RUANG WILAYAH  
KOTA MAKASSAR

**PETA ADMINISTRASI  
KOTA MAKASSAR**

**KETERANGAN:**

- Batas Kecamatan
- Batas Kota
- Garis Pantai
- Sungai Utama
- Groyong
- Pulau

**Ratusan M**  
Kedalaman (m)

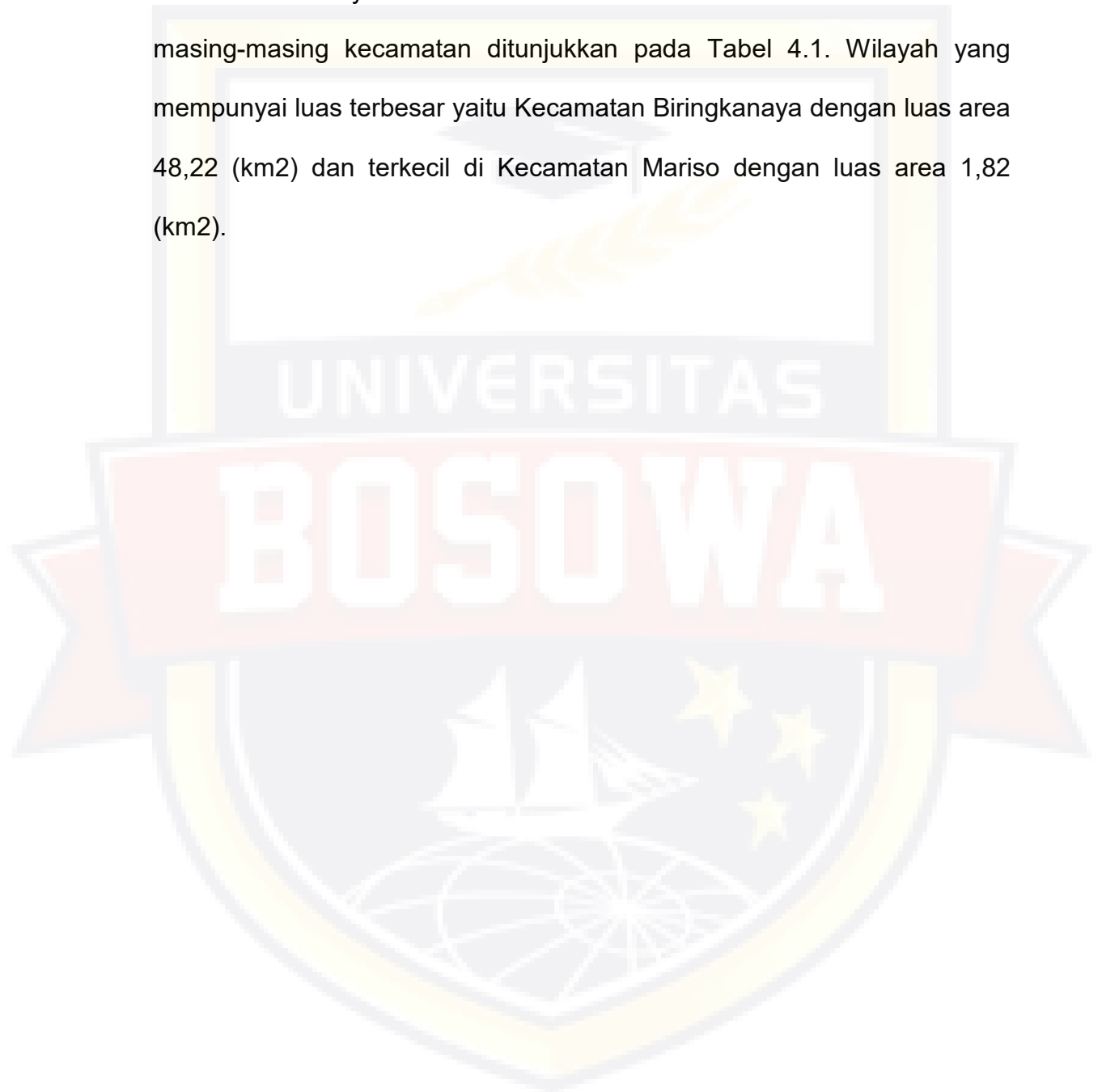
0,0 - 2,5
2,5 - 5,0
5,0 - 10,0
10,0 - 15,0
15,0 - 20,0
20,0 - 25,0
25,0 - 30,0
30,0 - 35,0
35,0 - 40,0
40,0 - 45,0
45,0 - 50,0
50,0 - 55,0
55,0 - 60,0
60,0 - 65,0
65,0 - 70,0
70,0 - 75,0
75,0 - 80,0
80,0 - 85,0
85,0 - 90,0
90,0 - 95,0
95,0 - 100,0

**PETA LOKASI**

Skala: 1:100.000  
Proyeksi: UTM  
Datum: WGS 1984  
Elevasi: 1000 m

Skala: 1:100.000  
Proyeksi: UTM  
Datum: WGS 1984  
Elevasi: 1000 m

Luas wilayah kota Makassar seluruhnya berjumlah kurang lebih 175.77 Km<sup>2</sup> daratan dan termasuk 11 (sebelas) pulau di selat Makassar ditambah luas wilayah perairan kurang lebih 100 Km<sup>2</sup>. Jumlah kecamatan di kota Makassar sebanyak 14 kecamatan dan memiliki 143 kelurahan. Luas masing-masing kecamatan ditunjukkan pada Tabel 4.1. Wilayah yang mempunyai luas terbesar yaitu Kecamatan Biringkanaya dengan luas area 48,22 (km<sup>2</sup>) dan terkecil di Kecamatan Mariso dengan luas area 1,82 (km<sup>2</sup>).



**Tabel 4.1 Luas Wilayah dan Persentase terhadap Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Makassar Tahun 2018**

<b>Kode Wilayah</b>	<b>Kecamatan</b>	<b>Luas Area 2 (km )</b>	<b>Persentase Terhadap Luas Kota Makassar</b>
<b>010</b>	Mariso	1,82	<b>1,04</b>
<b>020</b>	Mamajang	2,25	<b>1,28</b>
<b>030</b>	Tamalate	20,21	<b>11,50</b>
<b>031</b>	Rappocini	9,23	<b>5,25</b>
<b>040</b>	Makassar	2,52	<b>1,43</b>
<b>050</b>	Ujung Pandang	2,63	<b>1,50</b>
<b>060</b>	Wajo	1,99	<b>1,13</b>
<b>070</b>	Bontoala	2,10	<b>1,19</b>
<b>080</b>	Ujung Tanah	5,94	<b>3,38</b>
<b>090</b>	Tallo	5,83	<b>3,32</b>
<b>100</b>	Panakukang	17,05	<b>9,70</b>
<b>101</b>	Manggala	24,14	<b>13,73</b>
<b>110</b>	Biringkanaya	48,22	<b>27,43</b>
<b>111</b>	Tamalanrea	31,84	<b>18,12</b>
<b>7371</b>	<b>Kota Makassar</b>	<b>17.577</b>	<b>100,00</b>

*Sumber RTRW Kota Makassar*

## **b. Topografi**

Peta terdiri berbagai macam jenis. Namun secara garis besar, peta terbagi menjadi 2 yaitu peta umum dan peta khusus.

Peta umum merupakan peta yang menggambarkan permukaan bumi secara umum dan keseluruhan. Sedangkan peta khusus adalah peta yang menggambarkan 1 kenampakan saja, salah satunya adalah peta topografi.

Dari berbagai jenis peta, tentu memiliki fungsi dan tugas yang berbeda-beda tidak terkecuali peta topografi.

Di dalam peta ini, terdapat pemetaan tepat di permukaan bumi dengan menunjukkan bentuk serta ketinggian dengan garis-garis ketinggian.

Peta topografi sangat berbeda dengan peta umum yang tidak kaya antar warna dengan kata lain warnanya hanya sedikit. Hal ini di karenakan fungsi pokok dari peta tersebut adalah hanya untuk kontur tanah saja. Sehingga garis-garis kontur harus tercetak jelas agar pembaca dapat memahami dengan betul.

Salah satu ciri dari topografi adalah penggunaan skalanya harus besar. Dimana skala ini merupakan perbandingan ukuran antara gambar dengan keadaan sesungguhnya. Skala pada peta pun bervariasi. Semakin kecil skala maka informasi yang diberikan

tidak banyak. Dan sebaliknya, semakin besar skalanya maka informasi yang diberikan sangat detail dan akurat. Peta topografi sendiri menggunakan skala besar dikarenakan disesuaikan dengan informasi yang diberikan. Karena peta ini bertujuan menginformasi tentang kontur tanah. Tidak hanya itu, dalam pembuatannya proses pembuatannya harus dilakukan secara teliti agar konsumen dapat melihat keadaan topografi tanah dengan jelas.

Ciri khusus lainnya adalah adanya garis kontur pada peta jenis topografi. Garis kontur tidak dimiliki oleh peta jenis lainnya. Garisnya halus namun tegas di dalam peta dan jumlahnya sangat banyak hingga memenuhi peta. Garis ini merupakan kombinasi dari 2 segmen garis yang saling berhubungan tanpa adanya perpotongan. Hal ini menunjukkan titik elevasi atau titik pada peta topografi agar kita mengetahui jelas keadaan pada wilayah yang dimaksud.

Di dalam peta topografi menjelaskan mengenai kontur tanah atau sebuah keadaan tanah yang ada di suatu wilayah. Seperti tinggi rendahnya jenis tanah pada suatu wilayah tertentu. Sehingga akan sangat bermanfaat untuk peruntukannya.



Topografi wilayah Kota Makassar memiliki ciri-ciri sebagai berikut : tanah relatif datar, bergelombang, berbukit dan berada pada ketinggian 0–25 m di atas permukaan laut dengan tingkat kemiringan lereng berada pada kemiringan 0-15%. Sementara itu, dilihat dari klasifikasi kelerengannya, menunjukkan bahwa kemiringan 0-2%=85%; 2-3%=10%; 3-15%=5%. Hal ini memungkinkan Kota Makassar berpotensi pada pengembangan permukiman, perdagangan, jasa, industri, rekreasi, pelabuhan laut, dan fasilitas penunjang lainnya.

**c. Geologi**

Wilayah Kota Makassar terbagi dalam berbagai morfologi bentuk lahan. Satuan-satuan morfologi bentuk lahan yang terdapat di Kota Makassar dikelompokkan menjadi dua yaitu:

- a. Satuan morfologi dataran aluvial pantai; dan
- b. Satuan morfologi perbukitan bergelombang.

Kedua satuan morfologi diatas dikontrol oleh batuan, struktur, dan formasi geologi yang ada di wilayah Kota Makassar dan sekitarnya. Secara geologis Kota Makassar terbentuk dari batuan hasil letusan gunung api dan endapan dari angkutan sedimen Sungai Jeneberang dan Sungai Tallo. Sedangkan struktur batuan yang terdapat di kota ini dapat dilihat dari batuan hasil letusan gunung api dan endapan aluvial pantai dan sungai. Struktur batuan ini penyebarannya dapat dilihat

sampai ke wilayah Bulurokeng, Daya, dan Biringkanaya. Selain itu, terdapat juga tiga jenis batuan lainnya seperti breksi dan konglomerat yang merupakan batuan berkomponen kasar dari jenis batuan beku, andesit, basaltik, batu apung, dan gamping.

#### **d. Hidrologi**

Kota Makassar memiliki garis pantai sepanjang 32 km dengan kondisi hidrologi Kota Makassar dipengaruhi oleh 2 (dua) sungai besar yang bermuara di pantai sebelah barat kota. Sungai Jene'berang yang bermuara di sebelah selatan dan Sungai Tallo yang bermuara di sebelah utara. Sungai Je'neberang misalnya, mengalir melintasi wilayah Kabupaten Gowa dan bermuara di bagian Selatan Kota Makassar merupakan sungai dengan kapasitas sedang (debit air 1-2 m<sup>3</sup>/detik). Sedangkan Sungai Tallo dan Pampang yang bermuara di bagian Utara Makassar adalah sungai dengan kapasitas rendah berdebit kira-kira hanya mencapai 0-5 m<sup>3</sup>/detik di musim kemarau. Selain itu, dipengaruhi juga oleh sistem hidrologi saluran perkotaan, yakni kanal-kanal yang hulunya di dalam kota dan bermuara di laut.

#### **e. Klimatologi**

Kota Makassar termasuk daerah yang beriklim sedang hingga tropis. Suhu udara rata-rata Kota Makassar dalam 10 tahun terakhir berkisar antara 24,5°C sampai 28,9°C dengan intensitas curah hujan yang bervariasi. Intensitas curah hujan tertinggi berlangsung antara bulan November hingga Februari. Tingginya intensitas curah hujan menyebabkan timbulnya genangan air di sejumlah wilayah kota ini. Selain itu, kurangnya daerah resapan dan drainase yang tidak berfungsi dengan baik memicu timbulnya bencana banjir.

#### **2. Aspek Kependudukan.**

Penduduk merupakan sumber daya yang potensial dalam proses pembangunan suatu bangsa atau daerah. Jumlah penduduk yang besar dapat dikembangkan sebagai tenaga kerja produktif sehingga berfungsi sebagai pengelolaan sumber daya alam. Namun jumlah penduduk yang besar juga dapat menimbulkan berbagai permasalahan sosial dalam proses pembangunan suatu bangsa atau daerah.

Dalam melakukan penelitian aspek kependudukan merupakan salah satu aspek yang harus dikaji, karena dapat memberikan gambaran perkembangan suatu kawasan., Faktor perubahan penduduk perlu mendapat perhatian karena memegang peranan penting dalam penyelesaian suatu

penelitian pada suatu kawasan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.2 berikut:

**Tabel 4.2 Jumlah Penduduk per-Kecamatan di Kota Makassar Tahun 2019**

Kode Wilay	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk
010	Mariso	59721	32814
020	Mamajang	61186	27194
030	Tamalate	198210	9808
031	Rappocini	66480	18037
040	Makassar	85052	33751
050	Ujung Pandang	28696	10911
060	Wajo	31121	15639
070	Bontoala	56784	27040
080	Ujung Tanah	49528	11256
090	Tallo	139624	23949
100	Panakukang	148482	8709
101	Manggala	142252	5893
110	Biringkanaya	208436	4323
111	Tamalanrea	113439	3563
<b>7371</b>	<b>Kota Makassar</b>	<b>1489011</b>	<b>8471</b>

Sumber BPS Kota Makassar 2019

### **3. Aspek Tata Guna Lahan**

Penggunaan lahan merupakan aktivitas kekayaan yang terdapat di suatu wilayah. Penggunaan lahan di kota Makassar sangat beragam. Keragaman itu terdiri dari kawasan lindung, kawasan budidaya, perumahan dan permukiman warga, Kawasan perdagangan dan jasa, kawasan perkantoran, kawasan industri, kawasan peruntukan pergudangan, kawasan pariwisata, kebun campuran, mangrove, tegalan, semak belukar, hutan dan persawaha

### **4. Infrastruktur Perkotaan di kota makassar Dirinci Per Kecamatan**

Fasilitas sosial, ekonomi dan pemerintahan menjadi infrastruktur kota yang saling berhubungan, dalam melayani kebutuhan masyarakat kota maupun di sekitar kota. Kota merupakan tempat-tempat pusat sebagai suatu tempat yang menyediakan barang dan jasa-jasa bagi penduduk daerah belakangnya. Untuk itu maka, ketersediaan fasilitas perkotaan sangat penting adanya dalam melayani penduduk kota dan wilayah belakangnya (Hinterland). Berikut jumlah fasilitas ekonomi, sosial dan pemerintahan yang ada di Makasar dirinci per Kecamatan sebagai berikut:

**i. Jumlah Fasilitas Pendidikan di Kota Makassar**  
**Tabel 4.3 Jumlah Fasilitas Pendidikan Di Kota Makassar**

No.	KECAMATAN	<u>SD Sederajat</u>			<u>SMP Sederajat</u>			<u>SMA Sederajat</u>			SMK			TOTAL
		N	S	JML	N	S	JML	N	S	JML	N	S	JML	
		<b>TOTAL</b>	365	207	572	57	212	269	26	136	162	13	75	
1	<u>Kec. Mariso</u>	16	9	25	1	7	8	1	4	5	0	2	2	40
2	<u>Kec. Mamajang</u>	21	6	27	2	9	11	2	9	11	0	4	4	53
3	<u>Kec. Tamalate</u>	35	23	58	8	19	27	3	9	12	2	14	16	113
4	<u>Kec. Makassar</u>	30	14	44	2	19	21	0	12	12	1	4	5	82
5	<u>Kec. Ujung Pandang</u>	16	17	33	4	15	19	2	10	12	1	1	2	66
6	Kec. Wajo	10	4	14	3	6	9	0	7	7	0	1	1	31

7	<u>Kec. Bontoala</u>	11	19	30	1	19	20	1	12	13	1	5	6	69
8	<u>Kec. Ujung Tanah</u>	19	8	27	6	8	14	1	7	8	0	1	1	50
9	<u>Kec. Tallo</u>	39	14	53	4	16	20	1	6	7	1	2	3	83
10	<u>Kec. Panakukkang</u>	34	23	57	2	20	22	1	14	15	1	12	13	107
11	<u>Kec. Biringkanaya</u>	38	31	69	10	24	34	6	12	18	3	9	12	133
12	<u>Kec. Tamalanrea</u>	26	11	37	3	15	18	2	10	12	0	5	5	72
13	<u>Kec. Rappocini</u>	40	12	52	6	17	23	2	14	16	3	8	11	102
14	<u>Kec. Manggala</u>	30	16	46	5	18	23	4	10	14	0	7	7	90
15	<u>Kec. Kep. Sangkarrang</u>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

9	<u>Kec. Tallo</u>	39	14	53	4	16	20	1	6	7	1	2	3	83
10	<u>Kec. Panakukkang</u>	34	23	57	2	20	22	1	14	15	1	12	13	107
11	<u>Kec. Biringkanaya</u>	38	31	69	10	24	34	6	12	18	3	9	12	133
12	<u>Kec. Tamalanrea</u>	26	11	37	3	15	18	2	10	12	0	5	5	72
13	<u>Kec. Rappocini</u>	40	12	52	6	17	23	2	14	16	3	8	11	102
14	<u>Kec. Manggala</u>	30	16	46	5	18	23	4	10	14	0	7	7	90
15	<u>Kec. Kep. Sangkarrang</u>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

*Sumber BPS 2018 (diolah)*



j. Jumlah Fasilitas Kesehatan.

a. Tabel 4.4 Jumlah Fasilitas Kesehatan Di Kota Makassar Tahun 2019

Kecamatan	RS umum	RS ibu dan anak	Puskesmas	Posyandu	Klinik
Mariso	1	-	3	52	6
Mamajang	2	1	2	60	13
Tamalate	3	-	4	89	33
Rappocini	3	6	4	119	40
Makassar	1	2	3	92	15
Ujung pandang	3	6	1	32	16
Wajo	1	1	2	35	3
Bontoala	1	1	2	55	2
Ujung tanah	2	-	2	37	3
KEP.Sangkarrang	-	-	2	13	-
Tallo	-	-	3	84	4
Panakkukang	2	2	4	108	40
Manggala	1	2	5	52	13
Biringkanaya	3	1	4	107	14
Tamalanrea	2	2	5	65	21
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>46</b>	<b>1000</b>	<b>223</b>

Sumber BPS 2018 (diolah)

Tabel 4.4 menunjukkan jumlah fasilitas kesehatan di Kota Makassar, total jumlah fasilitas di 15 Kecamatan. Terdapat lima

(5) jenis fasilitas kesehatan yaitu :

- RS Umum
- RS Ibu dan anak
- Puskesmas
- Posyandu
- Klinik

Rs umum sebanyak 25 unit, Rs ibu dan anak 24 unit, Puskesmas 46, posyandu 1000 dan klinik sebanyak 223 unit.

#### k. Jumlah Fasilitas Peribadatan

**Tabel 4.5 Jumlah Fasilitas Peribadatan Di Kota Makassar Tahun 2018**

Kecamatan	Mesjid	Mushallah	Jumlah
Mariso	3	1	4
Mamajang	35	-	35
Tamalate	165	6	171
Rappocini	128	15	143
Makassar	37	2	39
Ujung pandang	23	10	33
Wajo	27	11	38
Bontoala	22	9	31
Ujung tanah	33	6	39
KEP.Sangkarrang	-	-	-
Tallo	80	1	81
Panakkukang	98	7	105
Manggala	111	-	111
Biringkanaya	213	9	222
Tamalanrea	111	22	133
<b>Total</b>	<b>1.086</b>	<b>99</b>	<b>1.185</b>

*Sumber BPS 2018 (diolah)*

Pada tabel 4.6 menggambarkan banyaknya fasilitas peribadatan di Kota Makassar dari seluruh kecamatan total fasilitas peribadatan seperti mesjid dan mushallah berjumlah 1.185 unit.

**Tabel 4.6 Lanjutan**

Kecamatan	Gereja		Pura	Wihara	Klenteng
	P	K	Hindu	Budha	
Mariso	2	2	-	1	-
Mamajang	1	7	-	-	-
Tamalate	7	1	-	1	-
Rappocini	1	5	-	-	-
Makassar	-	11	-	1	-
Ujung pandang	18	1	-	7	-
Wajo	-	3	-	7	8
Bontoala	-	-	-	-	-
Ujung tanah	1	-	-	-	-
KEP.Sangkarrang	-	-	-	-	-
Tallo	4	-	-	-	-
Panakkukang	-	34	-	-	-
Manggala	-	4	-	-	-
Biringkanaya	21	1	-	-	-
Tamalanrea	7	3	1	-	-
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>72</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>8</b>

Sumber : Kantor Kementerian Agama Kota Makassar 2018

Sedangkan yg kita lihat di atas seperti fasilitas peribadatan seperti Gereja yaitu secara keseluruhan 134 unit sedangkan pura hanya berjumlah 1 unit, wihara budha 17 unit dan klenteng sebanyak 8 unit

## **B Gambaran Umum Kecamatan Tamalanrea**

Tamalanrea adalah sebuah kecamatan di Kota Makassar, Sulawesi Selatan, Kecamatan Tamalanrea terbentuk sejak 7 Januari 1998 yang merupakan pemekaran dari kecamatan Biringkanaya.

### **a. Geografis Kecamatan Tamalanrea**

#### **1. Aspek Fisik Dasar**

Kecamatan Tamalanrea terdiri dari 6 kelurahan dengan luas wilayah 31,86 km<sup>2</sup> yang terbagi di daerah Pantai dan bukan pantai dengan topografi ketinggian antara permukaan laut. Adapun Empat Kelurahan daerah bukan pantai yaitu Kelurahan Tamalanrea Indah, Kelurahan Tamalanrea Jaya, Kelurahan Tamalanrea dan Kelurahan Kapasa. Sedangkan daerah lainnya yaitu Kelurahan Parangloe dan Kelurahan Bira merupakan daerah pantai. Dengan batas administrasi kecamatan sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Birangkanaya
- Sebelah Timur : Kabupaten Maros
- Sebelah Selatan : Kecamatan Panakkukang
- Sebelah barat : Selat Makassar.

Secara Administratif, Kecamatan Tamalanrea terdiri dari 8 Kelurahan, yaitu: Kelurahan Tamalanrea Indah, Tamalanrea Jaya, Tamalanrea, Buntusu, Kapasa, Kapasa Raya, Parangloe, dan Bira. Pada tahun 2017, Jumlah Kelurahan di kecamatan Tamalanrea tercatat

hanya memiliki 6 kelurahan dengan 337 RW dan 67 RT. Kecamatan Tamalanrea merupakan daerah pantai dan bukan pantai dengan topografi ketinggian antara permukaan laut. Empat kelurahan daerah bukan pantai yaitu tamalanrea indah, tamalanrea jaya, tamalanrea dan kapasa. Sedang 2 daerah lainnya ( Parangloe dan Bira ) merupakan daerah pantai.

**Tabel 4.7 Letak Dan Status Kelurahan Di Kecamatan Tamalanrea Keadaan Akhir, Tahun 2018**

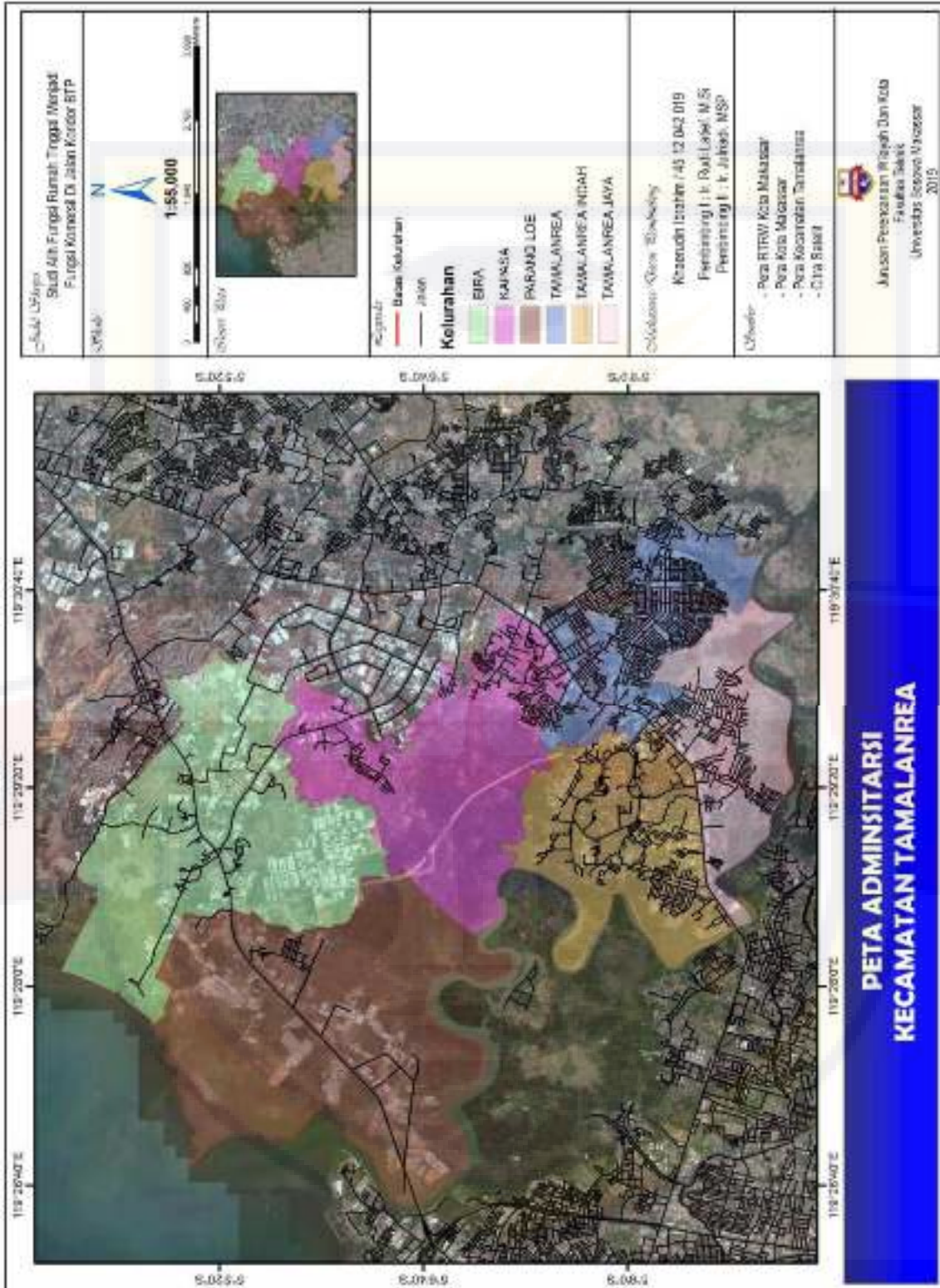
Kelurahan	Letak Kelurahan		Status Daerah	
	Pantai	Bukan Pantai	Kota	Pedesaan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Tamalanrea Indah	-	√	√	-
Tamalanrea Jaya	-	√	√	-
Tamalanrea	-	√	√	-
Buntusu				
Kapasa	-	√	√	-
Kapasa Raya				
Parangloe				-
Bira	√	-	√	-
<b>Kec.Tamalanrea 2018</b>				
<b>Kec.Tamalanrea 2017</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>-</b>

*Sumber : Desa/Kelurahan*

**Tabel 4.8 Luas Wilayah Menurut Kelurahan di Kecamatan Tamalanrea, Tahun 2018**

<b>Kelurahan</b>	<b>Luas Wilayah (km<sup>2</sup>)</b>	<b>Persentase wilayah Terhadap Kecamatan</b>
<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>
Tamalanrea indah	4,74	14,89%
Tamalanrea Jaya	2,98	9,36%
Tamalanrea	4,15	13,03%
Buntusu		
Kapasa	4,18	13,13%
Kapasa Raya		
Parangloe	6,53	20,51%
Bira	9,26	29,08%
<b>Kec.Tamalanrea 2018</b>		
<b>Kec.Tamalanrea 2017</b>	<b>31,84</b>	<b>100,00%</b>

Sumber : SK Gubernur Provinsi DKI Makassar No. 171/20



Kecamatan Tamalanrea memiliki luas wilayah 31,86 Km<sup>2</sup> atau 318.600,00 Ha yang tersebar pada enam kelurahan, perincian luasnya pada setiap kelurahan dapat disajikan dalam tabel 3.1 sebagai berikut:

**Tabel 4.9 Luas Wilayah Kecamatan Tamalanrea Per- Kelurahan Tahun 2018**

No.	Kelurahan	Luas ( Km <sup>2</sup> )
1.	Tamalanrea Indah	4,74
2.	Tamalanrea Jaya	2,98
3.	Tamalanrea	4,15
4.	Kapasa	4,18
5.	Parangloe	6,53
6.	Bira	9,28
<b>Jumlah</b>		<b>31,86</b>

*Sumber Kantor Camat Tamalanrea 2018*

Kecamatan Tamalanrea terdiri dari 6 kelurahan dengan luas wilayah menurut data statistik terakhir tahun 2010 yaitu 31,86 Km<sup>2</sup>, dimana Kelurahan Bira memiliki wilayah terluas yaitu 9,28 km<sup>2</sup>, terluas kedua adalah Kelurahan Parangloe dengan luas wilayah 6,53 km<sup>2</sup>, sedangkan yang paling sempit adalah Kelurahan Tamalanrea Jaya hanya 2,98 km<sup>2</sup>

#### **b. Topografi**

Topografi wilayah kecamatan dimulai dari dataran rendah hingga dataran tinggi dengan ketinggian elevasi 1-22 m di atas permukaan laut. Penggunaan lahan di kecamatan ini sangat bervariasi mulai permukiman, perkantoran, pertokoan hingga gedung pendidikan. Salah satunya adalah Universitas sebagai universitas terbesar di Kawasan Indonesia Timur. Ke arah



selatan kecamatan ini mengalir Sungai Tallo sehingga masyarakat yang bermukim di sekitar tepi sungai memiliki tambak

### **c. Klimatologi**

Kecamatan Tamalanrea beriklim tropis dengan curah hujan rata-rata 800-1200 mm/tahun. Biasanya musim kemarau dimulai pada bulan Mei hingga September, sedangkan musim hujan dimulai pada bulan Desember hingga April.

### **2. Aspek Kependudukan**

Kecamatan Tamalanrea dihuni oleh sebagian besar masyarakat suku Bugis Makassar, selebihnya merupakan pendatang dari suku Jawa, Toraja, Mandar dan keturunan Cina. Semuanya telah berasimilasi dalam interaksi sosial masyarakat dan pembangunan kota yang metropolis.

jumlah rumah tangga atau kepala keluarga (KK), jumlah penduduk, dan kepadatan penduduk per Km<sup>2</sup> distribusinya untuk setiap kelurahan dapat disajikan dalam table berikut.

**Tabel 4.10 Jumlah Rumah Tangga, Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kelurahan di Kecamatan Tamalanrea Tahun 2018**

No	Kelurahan	Luas ( Km <sup>2</sup> )	Rumah Tangga	Pendu- duk	Kepadatan Per Km <sup>2</sup>
1.	Tamalanrea Indah	4,74	5.519	14.055	2.965
2.	Tamalanrea Jaya	2,98	3.383	16.649	5.587
3.	Tamalanrea	4,15	6.964	31.142	7.504
4.	Kapasa	4,18	2.719	11.613	2.778
5.	Parangloe	6,53	1.360	6.121	937
6.	Bira	9,28	2.362	9.563	1.030
<b>Jumlah</b>		<b>31,86</b>	<b>22.307</b>	<b>89.143</b>	<b>2.798</b>

*Sumber Kantor Camat Tamalanrea 2019*

**C Gambaran Wilayah Lokasi Penelitian (Jalan Koridor Bumi Tamalanrea Permai)**

Guna menunjang kajian tentang alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan BTP, Kecamatan Tamalanrea, maka data ketersediaan fasilitas perkotaan, dan transportasi serta data perubahan fungsi bangunan (alih fungsi bangunan) di sepanjang koridor jalan BTP di sajikan dalam data berikut ini :

1. Alih Fungsi Lahan.

Penggunaan lahan 10 tahun terakhir di sepanjang koridor jalan BTP terdiri dari pendidikan, Perdagangan, peribadatan, perkantoran, permukiman. Penggunaan lahan yang lebih dominan atau terluas dari tahun ke tahun adalah perdagangan dan jasa.

2. Data Alih Fungsi Bangunan di Sepanjang Koridor Jalan BTP.

Perubahan fungsi bangunan atau alih fungsi bangunan dari fungsi tempat tinggal atau bermukim menjadi tempat usaha (warkop, toko, rumah makan, dll) adalah fenomena transformasi atas fungsi awal menjadi fungsi yang baru.

**Tabel 4.11 Perubahan Alih fungsi Bangunan DI Sepanjang Koridor Jalan BTP (Bumi Tamalanrea Permai)**

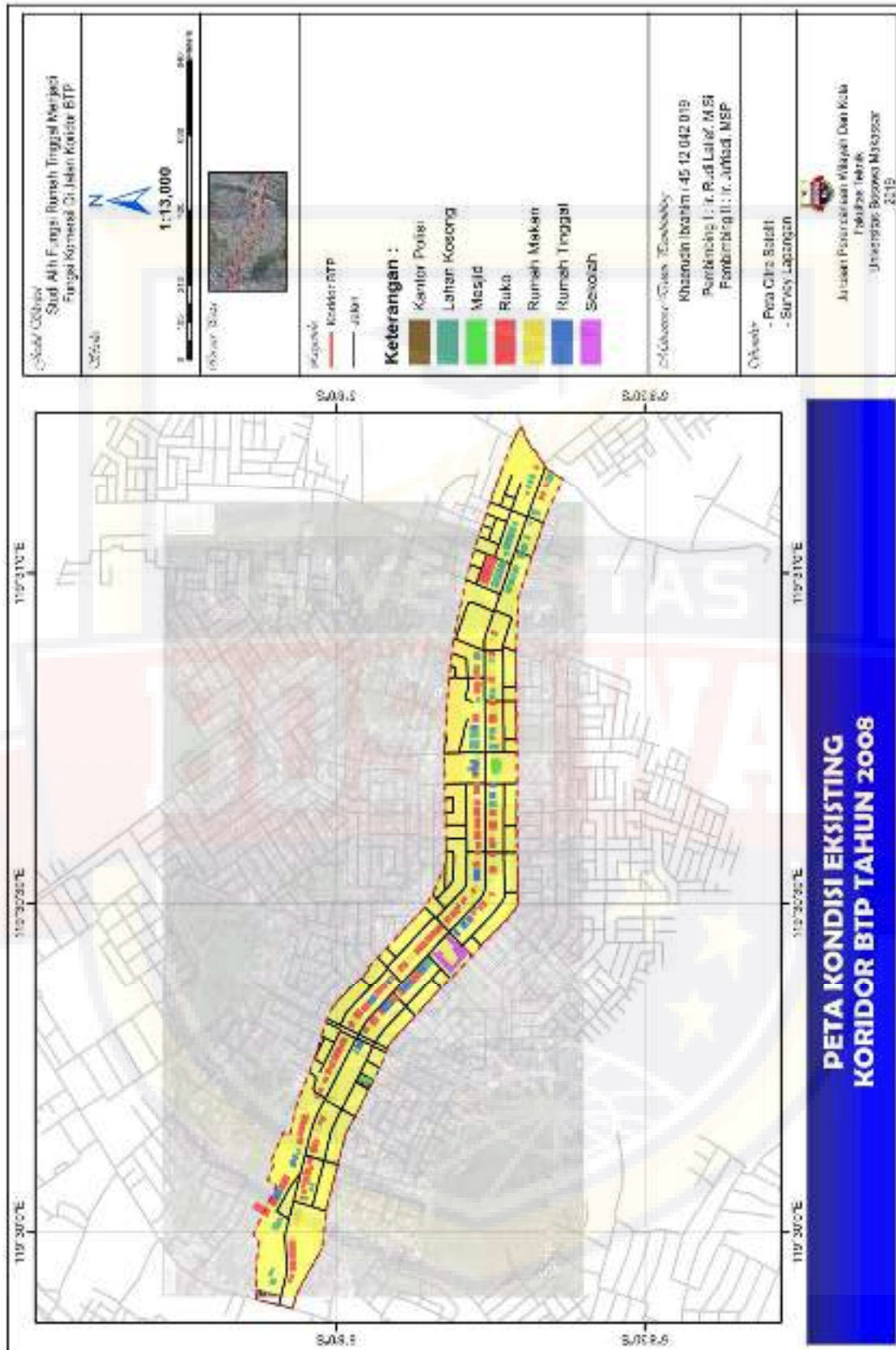
<b>Penggunaan Lahan 2008</b>	<b>Penggunaan Lahan 2018</b>	<b>Perubahan</b>
Lahan Kosong	Kantor Kelurahan Tamalanrea	Lahan Kosong - Ruko
Kantor Polisi	Kantor Polisi	Lahan Kosong - Rumah Makan
Rumah Makan	Rumah Makan	Lahan Kosong - Warkop
Rumah Tinggal	Ruko	Rumah tinggal - Ruko
Ruko	Warkop	Rumah Tinggal – Rumah Makan
Mesjid	Bengkel	Rumah Tinggal - Warkop
Sekolah	Mesjid	Rumah Tinggal - Bengkel
	Kantor Perumnas BTP	Mesjid
	Sekolah	Kantor Polisi

### Gambar 4.3 Lokasi Penelitian

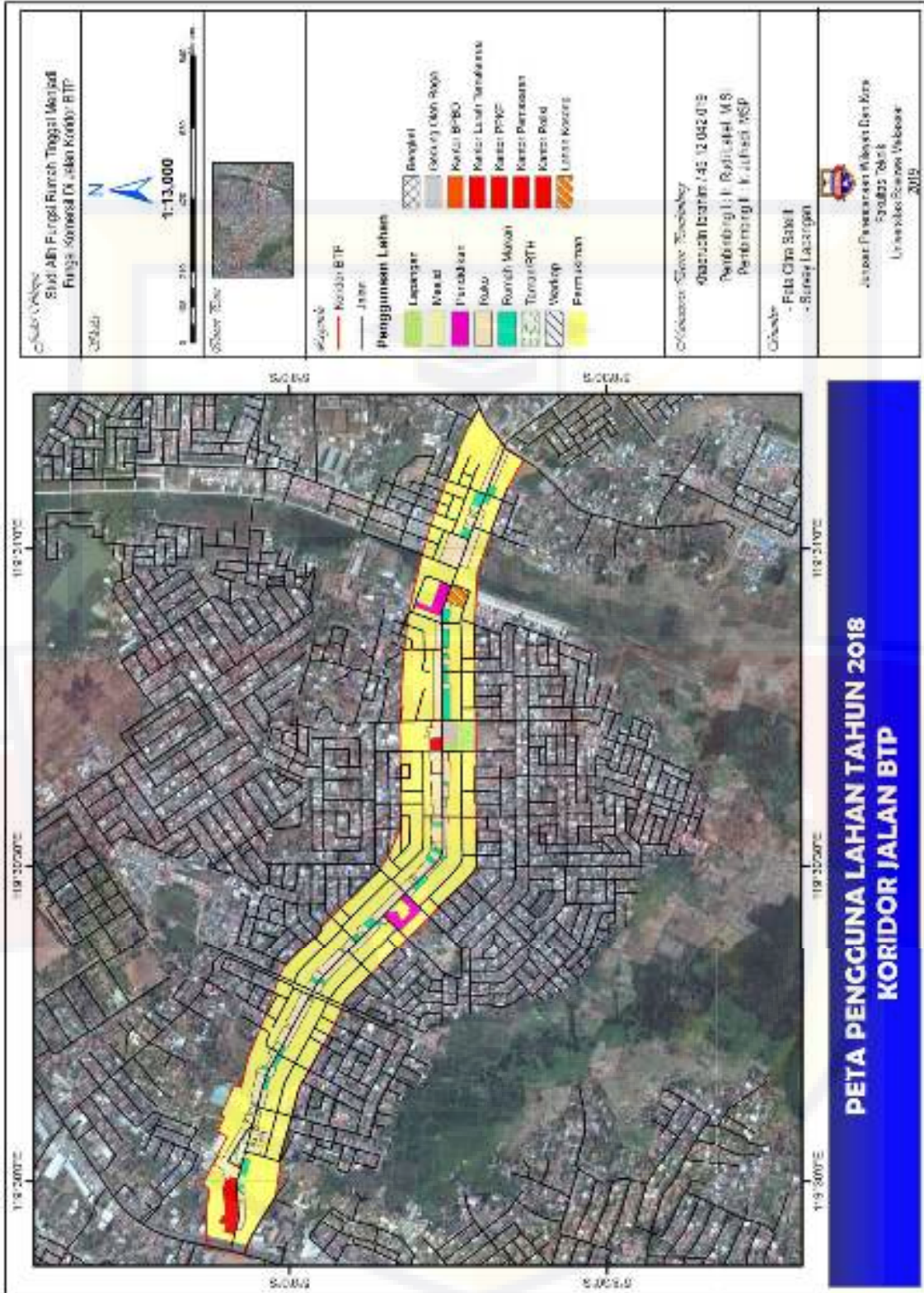


*Gambar X Rumah Tinggal Yang Menjadi Warkop Dan Rumah Tinggal Yang Berubah Menjadi Ruko*

Gambar di atas menunjukkan bahwa tempat ini sebelumnya adalah rumah tinggal yang dulunya di huni oleh warga tamalanrea dan sekarang sudah beralih fungsi menjadi warkop, seperti halnya yang di sebelah yang dulunya X rumah tinggal sekarang juga sudah beralih fungsi menjadi ruko. Pada gambar diatas dapat kita lihat bahwa hasil dari perubahan Alih fungsi Rumah Tinggal dapat di jelaskan pada Peta tabel dan deskripsi di Bawah Dengan menggunakan Tabel Perhitungan.







## D Hasil Penelitian.

### 1. Deskripsi Variabel Penelitian.

#### a. Jenis Pekerjaan (X1) Terhadap Alih Fungsi Bangunan (Y).

Tabel 4.12 Analisis Crosstab Variabel X1 Terhadap Y

			Alih Fungsi Bangunan (Y)		Total	Nilai chi square
			Komersil	Non Komersil		$\alpha = 0,005$
Jenis Pekerjaan (X1)	PNS	Count	27	12	39	0,652
	Non PNS	Count	33	18	51	
Total		Count	60	30	90	

Sumber : Hasil Analisis 2019.

Hasil analisis antara faktor jenis pekerjaan terhadap terjadinya alih fungsi bangunan di koridor Bumi Tamalanrea Permai, dapat dilihat pada tabel 4.21 hasil analisis dengan *chi square*, dimana nilai  $p \text{ sig} = 0,652 > \alpha = 0,05$  artinya tidak terlalu berpengaruh yang signifikan antara jenis pekerjaan terhadap alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan BTP.

**b. Tingkat Pendapatan**

**Tabel 4.13 Analisis Crosstab Variabel X2 Terhadap Y**

			Alih Fungsi Bangunan (Y)		Total	Nilai chi square
			Komersil	Non Komersil		
Pendapatan (X2)	≥Rp. 2.146.825	Count	24	11	35	= 0,005  0,760
	<Rp. 2.146.825	Count	36	19	55	
Total		Count	60	30	190	

*Sumber : Hasil Analisis 2019.*

Sedangkan hasil analisis Chi square variabel (X2) dan variabel (Y) didapatkan *Contingency Coefficient* sebesar 0,760 (dilihat pada tabel *Symmetric Measures*, di lampiran) dengan angka tersebut dapat diketahui bahwa hubungan antara tingkat pendapatan dengan alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan Bumi Tamalanrea Permai sangat lemah.



c. Lama Tinggal (X3) Terhadap Alih Fungsi Bangunan (Y)

**Tabel 4.14 Analisis Crosstab Variabel X3 Terhadap Y**

			Alih Fungsi Bangunan (Y)		Total	Nilai chi square
			Komersil	Non Komersil		$\alpha = 0,005$
Lama Tinggal (X3)	$\geq 10$ Tahun	Count	50	14	64	0,000
	$< 10$ Tahun	Count	10	16	24	
Total		Count	60	30	90	

Sumber : Hasil Analisis 2019

Dapat dilihat pada tabel di atas, Variabel lama tinggal merupakan salah satu faktor yang diduga berdasarkan teori berpengaruh terhadap terhadap Alih Fungsi Bangunan, untuk itu dilakukan uji statistik dengan analisis chi square untuk mengetahui apakah faktor lama tinggal seseorang berpengaruh signifikan terhadap terjadinya alih fungsi bangunan di koridor jalan sengkanaung dan koridor jalan sinar mas. Berdasarkan hasil analisis dimana nilai  $p \text{ sig} = 0,000 > \alpha = 0,05$  artinya tidak ada pengaruh yang signifikan antara lama tinggal terhadap alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan Bumi Tamalanrea Permai.

d. Status Kepemilikan Rumah/Bangunan (X4) terhadap Alih Fungsi Bangunan (Y).

Tabel 4.15 Analisis Crosstab Variabel X4 Terhadap Y

			Alih Fungsi Bangunan (Y)		Total	Nilai che square
			Komersil	Non Komersil		$\alpha = 0,005$
Status Rumah (X4)	Pribadi	Count	29	15	44	0,881
	Kontrak	Count	31	15	46	
Total		Count	60	30	90	

Sumber : Hasil Analisis 2019.

Hasil analisis Chi Square terhadap variabel (X4) dan variabel (Y) didapatkan *Contingency Coefficient* sebesar 0,881 (dilihat pada tabel *Symmetric Measures*, di lampiran) dengan angka tersebut dapat diketahui bahwa hubungan antara status kepemilikan bangunan/rumah dengan alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan Bumi Tamalanrea sangat lemah yaitu hanya sebesar 10% dan tidak mengalami perubahan besar.

**e. Arahannya Alih Fungsi Bangunan di sepanjang koridor jalan Bumi Tamalanrea Permai**

Perlunya arahan alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan Bumi Tamalanrea Permai pada dasarnya untuk mengetahui dan mengatur tentang pemanfaatan ruang, bangunan dan mekanisme arahan pemanfaatan lahan ruang dan bangunan itu sendiri, untuk lebih jelasnya sebagai berikut :

**2. Arahannya Pemanfaatan Lahan**

Berdasarkan hasil pengujian statistik terhadap variabel (faktor), jenis pekerjaan, pendapatan, lama tinggal dan status kepemilikan bangunan/rumah terhadap terjadinya alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan Poros tepatnya di Koridor jalan koridor Bumi Tamalanrea Permai, bahwa tidak ada pengaruh yang signifikan antara variabel X terhadap variabel Y. Akan tetapi berdasarkan penelitian sebelumnya dan berdasarkan teori ada pengaruh, maka perlu kiranya dilakukan arahan yang berfungsi mengatur dan mengontrol agar tidak terjadi penyimpangan di masa akan datang. Untuk itu arahan pemanfaatan ruang diarahkan pada.

### **3. Arahana Perubahan Pemanfaatan Kawasan Perdagangan Dan Kegiatan Ekonomi**

Kegiatan perdagangan di Kelurahan Tamalanrea dan Buntusu memiliki intensitas hubungan fungsional yang kuat berkaitan dengan perkembangan ekonomi Kecamatan Tamalanrea dimana pusat perdagangan berada jauh dari pusat kota Makassar. Kegiatan ini mempunyai nilai strategis yang tinggi sehingga perlu adanya arahan perubahan pemanfaatan kawasan yang tepat. Untuk arahan perubahan kawasan perdagangan di Kecamatan Tamalanrea dilakukan penataan kawasan perdagangan dengan melihat kondisi lingkungan dan sosial masyarakat sehingga dapat mengurangi ketergantungan pelayanan pusat kota dan melayani masyarakat di sekitar dan di pinggiran pusat kota. Dari segi lingkungan perlu diperhatikan perubahan keberadaan tempat komersil terhadap fasilitas-fasilitas disekitarnya agar tidak mengganggu atau mengakibatkan kemacetan dari segi aksesibilitas dan juga untuk kesehatan masyarakat.

#### **4. Arahan Perubahan Pemanfaatan Alih Fungsi Bangunan menjadi Kawasan Komersil**

Agar terciptanya keharmonisan dan keserasian pada ruang publik dan ruang privat di sepanjang koridor jalan Bumi Tamalanrea Permai, maka caranya adalah dengan mengarahkan alih fungsi bangunan di sepanjang jalan koridor untuk menciptakan keserasian lingkungan dengan pengaturan kawasan pemukiman yang ada, serta memberikan arahan secara seksama untuk penataan permukiman sesuai dengan persyaratan permukiman. Kawasan pemukiman yang akan dilakukan perubahan pemanfaatan ini kemudian ditunjang dengan infrastruktur yang memadai, prasana jalan untuk dalam Kawasan Bumi Tamalanrea Permai, memiliki kawasan terbangun yang lebih luas lahannya untuk peruntukan pemukiman. Maka dari itu Alih Fungsi Bangunan yang di Jalan koridor tersebut ataupun penataannya lebih diperhatikan guna mencegah terjadinya kebakaran dan hal-hal yang lain.

#### **5. Mengawal Mekanisme Arahan Pemanfaatan Lahan.**

Perlunya pengawalan terhadap mekanisme arahan pemanfaatan lahan bertujuan untuk merealisasikan atau memberikan tanggungjawab kepada pihak-pihak yang terkait dalam hal pelaksanaan kegiatan pemanfaatan lahan sesuai dengan arahan yang telah ditetapkan. Mekanisme pelaksanaan

pemanfaatan lahan di Kecamatan Tamalanrea melibatkan beberapa aktor atau pihak-pihak terkait dalam kegiatan pelaksanaan pemanfaatan lahan sebagai berikut :

**a. Pemerintah**

Pemerintah dapat dengan tegas menindak pelanggaran oleh siapa saja yang melanggar peraturan terkait pemanfaatan lahan baik terbangun maupun belum terbangun. Misalnya pemerintah dapat dengan tegas menindak yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan (IMB).

**b. Swasta**

Sebagai partner utama pelaku perubahan dalam penyediaan alokasi dana, untuk itu swasta saling mengisi dengan pemerintah (birokrasi) sebagai regulator, kerjasama dalam membangun, misalnya kerjasama dalam investasi dan pemberian izin membangun. Swasta tidak boleh melanggar aturan yang dikeluarkan oleh pemerintah, misalnya melanggar RTRW, Rencana Zonasi dan aturan-aturan lainnya yang mengikat antara swasta dan pemerintah sebagai regulator.

### **c. Masyarakat**

Masyarakat dapat berperan serta dalam mewujudkan pembangunan dengan ikut berpartisipasi dalam pengambilan kebijakan, misalnya *Focus Discussion Group* (FGD) dan sebagainya. Wujud atau bentuk peran serta masyarakat ini dapat memberikan nilai tambah (nilai plus) masyarakat sebagai pelaku pembangunan.

### **E Analisis Perubahan Fungsi Ruang Berdasarkan Overlay Peta**

Berdasarkan hasil overlay peta dalam 10 tahun terakhir terjadi perubahan fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan Bumi Tamalanrea Permai,. Besarnya perubahan alih fungsi bangunan pada koridor tersebut dapat dilihat pada tabel hasil overlay peta sebagai berikut :

**Tabel 4.16 Hasil Overlay Perubahan Alih Fungsi Bangunan Di sepanjang Koridor Jalan Bumi Tamalanrea Permai**

<b>Penggunaan Lahan 2008</b>	<b>Penggunaan Lahan 2018</b>	<b>Perubahan</b>	<b>Luas (Ha)</b>
Lahan Kosong	Kantor Lurah	Lahan Kosong-Ruko	0,033
Kantor Polisi	Kantor Polisi	Lahan Kosong-Rumah makan	0,027
Rumah Makan	Rumah Makan	Lahan Kosong-Warkop	0,063
Rumah Tinggal	Ruko	Rumah Tinggal-Ruko	0,362
Ruko	Warkop	Rumah Tinggal-Rumah Makan	0,118
Mesjid	Bengkel	Rumah Tinggal-Warkop	0,037
Sekolah	Mesjid	Rumah Tinggal-Bengkel	0,025
	Kantor Perumnas	Mesjid	0,028
	Sekolah	Kantor Polisi	0,033

*Sumber : Hasil Analisis Overlay*





Tabel 4.16 hasil analisis overlay peta diatas menunjukkan bahwa telah terjadi alih fungsi bangunan rumah tinggal di koridor Jalan Bumi Tamalanrea Permai dalam sepuluh (10) tahun terakhir yaitu sebesar 0,362 Ha atau sebanyak tujuh (7) unit, jenis bangunan rumah tinggal yang berubah fungsi hanya sedikit mengalami perubahan yang tak begitu besar. Perubahan alih fungsi bangunan rumah tinggal ini dapat dilihat pada gambar 4.3.



## BAB V

### PENUTUP

#### KESIMPULAN DAN SARAN

##### A. Kesimpulan

Penelitian ini menghasilkan kesimpulan sebagai berikut :

1. Terjadi alih fungsi di sepanjang koridor jalan bumi Tamalanrea Permai.
2. Berdasarkan hasil Analisis *chi square* ada pengaruh dan tidak terlalu besar pada perubahan Alih fungsi Rumah Tinggal pada Variabel terhadap Y.

X1 hubungan antara jenis pekerjaan Terhadap alih fungsi bangunan rumah tinggal dimana nilai  $p \text{ sig} = 0,652 > \alpha = 0,05$  Artinya bahwa artinya tidak terlalu berpengaruh yang signifikan antara jenis pekerjaan terhadap alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan BTP.

X2 Terlihat pada hasil analisis dengan *chi square*, bahwa tidak terlalu berpengaruh yang signifikan antara tingkat pendapatan terhadap alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan Bumi Tamalanrea Permai.

X3 Berdasarkan hasil analisis bahwa tidak ada pengaruh yang signifikan antara lama tinggal terhadap alih fungsi bangunan di sepanjang jalan poros Bumi Tamalanrea Permai.

X4 Berdasarkan Hasil analisis diketahui bahwa hubungan antara status kepemilikan bangunan/rumah dengan alih fungsi bangunan di sepanjang jalan poros Bumi Tamalanrea Permai sangat lemah.

3. Perlu dilakukan arahan pemanfaatan fasilitas pendidikan, arahan perubahan kawasan perdagangan dan kegiatan ekonomi yang Lebih efektif, arahan penataan fasilitas perkantoran, arahan perubahan alih fungsi bangunan pemukiman, arahan pengembangan sistem transportasi dan arahan penggunaan lahan konservasi. Untuk itu diperlukan regulasi yang dapat mengatur akan fenomena alih fungsi bangunan di Jalan Poros Bumi Tamalanrea Permai.

## **B. Saran**

Berdasar kesimpulan diatas maka saran yang dapat kami berikan adalah sebagai berikut:

1. Perubahan alih fungsi bangunan terjadi diakibatkan oleh persoalan ekonomi dan sosial. Untuk itu, masyarakat maupun pemerintah perlu bekerjasama dalam hal perencanaan agar interaksi antar warga dalam persoalan sosial dan ekonomi dapat berjalan dengan baik.
2. Pemerintah sebagai pihak yang berperan penting dalam pembuatan regulasi yaitu izin mendirikan bangunan (IMB) Dan juga melihat terkait dengan RTRW harus konsisten dalam pengawalan kebijakan, agar tidak terjadi pelanggaran yang berlanjut.

## DAFTAR PUSTAKA

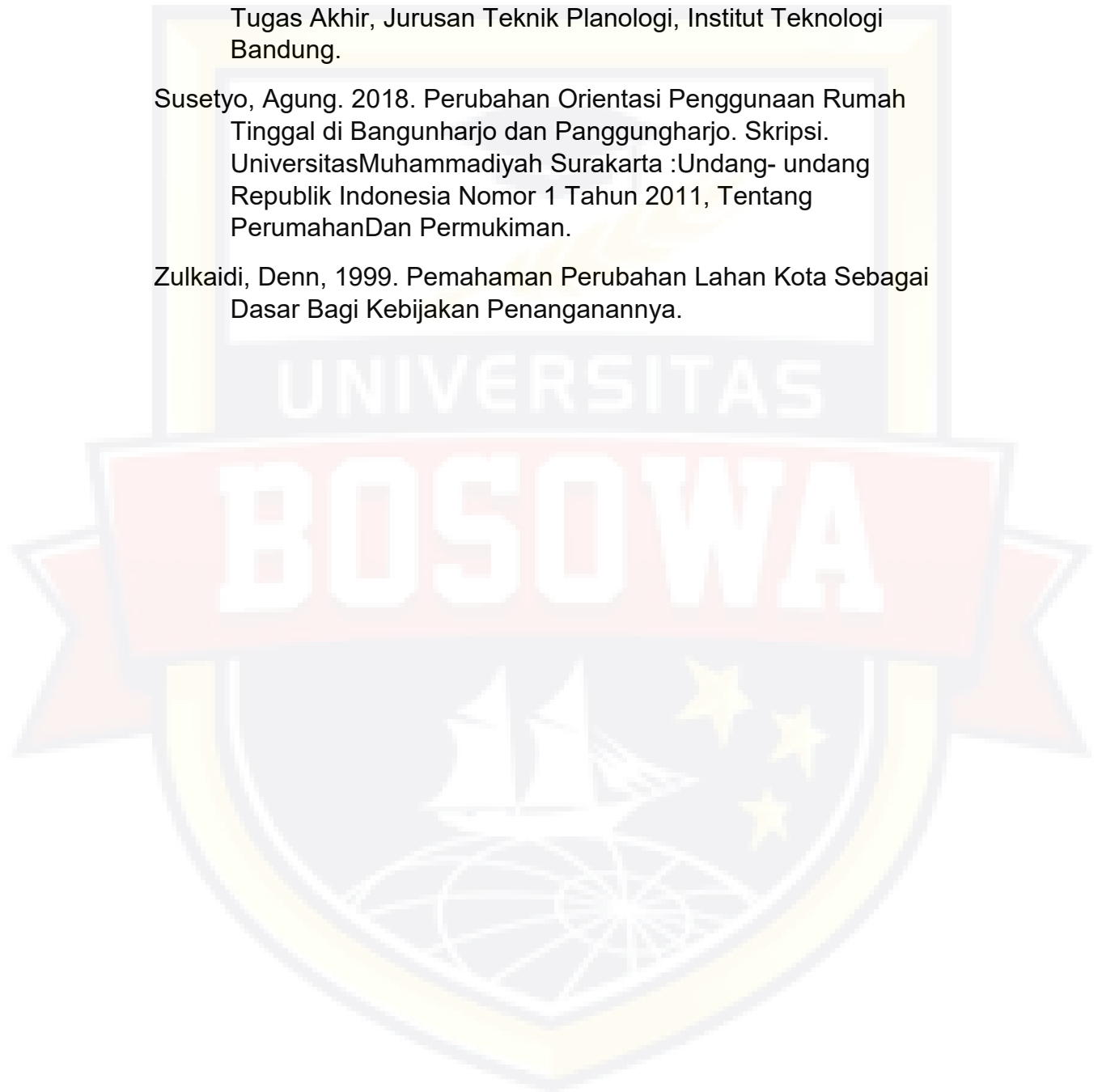
- Asy'ari Sapari Imam. 1993. Sosiologi Kota dan Desa. Usaha Nasional : Surabaya.
- Anugrahani, Iwan dan Melani, 2000. *Perubahan Pemanfaatan Lahan, Perumahan ke Perkantoran : Implikasi Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota*. Jurnal PWK Vol.11 No.1/ Juni 2000.
- BPS. 2018. Kota Makassar Dalam Angka 2018. Badan Pusat Statistik Kota Makassar.
- Bintarto, 1989, Interaksi Desa -Kota dan Permasalahannya, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Bourne, Larry S. 1982. Internal Structure Of the City, Readings On Urban Form, Growth and Polic. New York: Oxford University Press.
- Bintarto, R. 1997. Pengantar Geografi Kota. U.P Spring Yogyakarta.
- Blaang dan Djemabut. 1986. Perumahan Dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Dasar. Yayasan Obor. Jakarta.
- Catanese, Anthony J. Dan JamesC. Snyder (1986), Pengantar Perencanaan Kota, Erlangga, Jakarta.
- Daldjoeni, (1992), Seluk Beluk Makassar Kota ; Pusparagam Sosiologi Kota Dan Ekologi Sosial Alumni: Bandung.
- Dwike Wijayanti. 2003. Faktor -faktor Yang Mempengaruhi Perubahan FungsiLahan di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Tesis. Semarang :Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Handoko, Riwidikdo. (2013). Belajar Muda Teknis Analisis Data Dengan SPSS. Yogyakarta : Rohima Press.
- Hapsari, Amierul dan Syahbana, Joesron Alie. (2013). "Pergeseran Fungsi Rumah di Kampung Kauman Semarang. Jurnal Teknik PWK Undip, Volume 2 nomor 1 Tahun 2012 (hal 168-182) : Semarang.
- Henok Piga 2018. Alih Fungsi Bangunan Di Sekitar Pasar Modern Tobelo (Studi Di Koridor Jalan Sengkanaung dan Jalan Sinar Mas). Skripsi Universitas Bosowa : Makassar.

Naswati, Seli. 2010. Alih Fungsi Bangunan di Padang Kota Lama; Dari Gudang ke Aset Pariwisata dan Pendidikan. Universitas Negeri Padang : Padang.

Rifiati, Safariah. 1999. Kajian Perubahan Pemanfaatan Lahan dari Guna Lahan Perumahan Menjadi Guna Lahan Komersial, Tugas Akhir, Jurusan Teknik Planologi, Institut Teknologi Bandung.

Susetyo, Agung. 2018. Perubahan Orientasi Penggunaan Rumah Tinggal di Bangunharjo dan Panggunharjo. Skripsi. Universitas Muhammadiyah Surakarta :Undang- undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan Dan Permukiman.

Zulkaidi, Denn, 1999. Pemahaman Perubahan Lahan Kota Sebagai Dasar Bagi Kebijakan Penanganannya.







S.00.9  
S.00.9

*Subj* *Objekt*  
Studi Aih Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Fungsi Komersil Di Jalan Koridor BTP



- Legenda*
- Koridor BTP
  - Jalan
- Keterangan :**
- Kantor Polisi
  - Lahan Kosong
  - Masjid
  - Ruko
  - Rumah Makan
  - Rumah Tinggal
  - Sekolah

*Alat* *Metode* *Tempo* *Tempat*

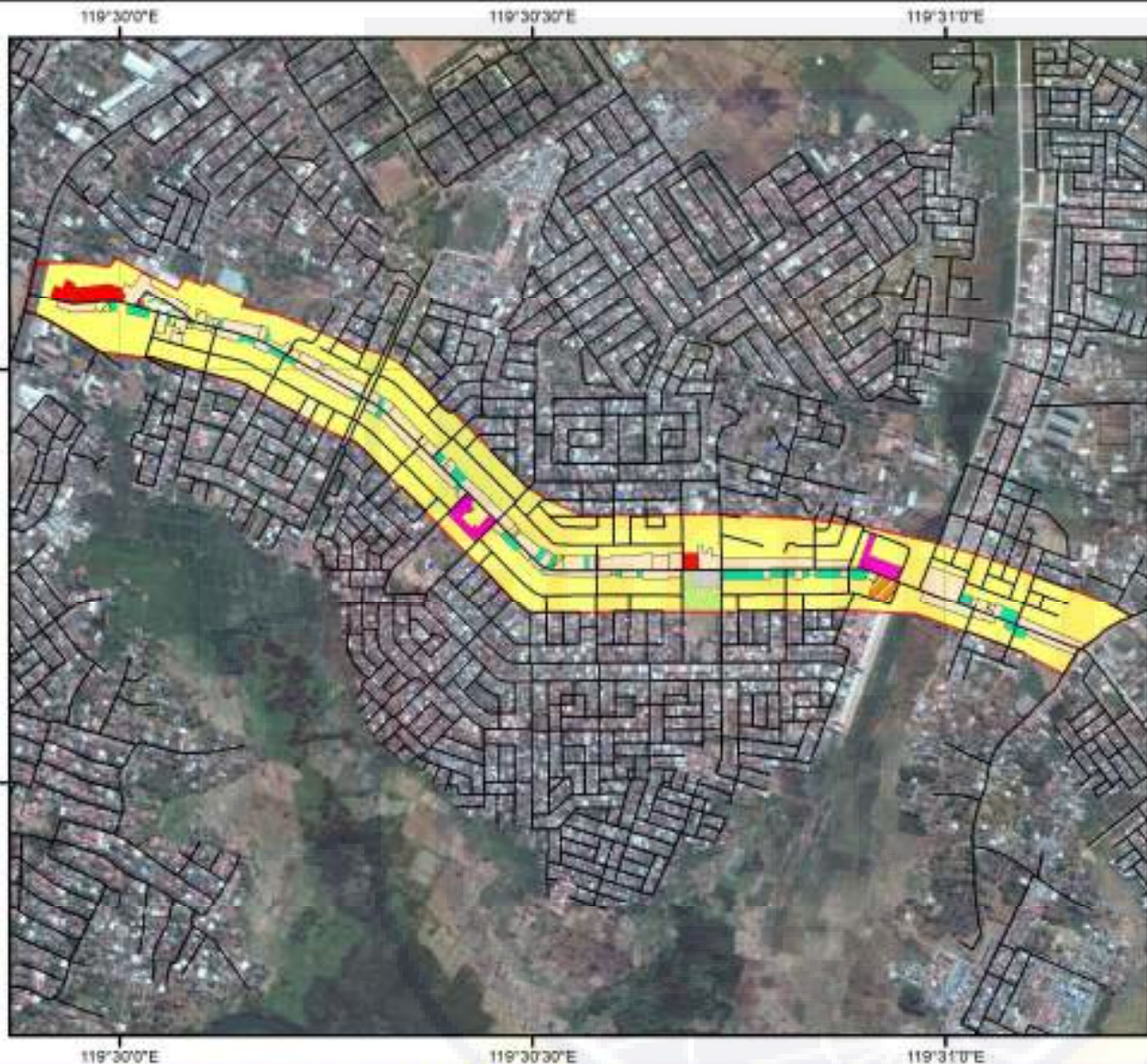
Kheerudin Ibrahim / 45 12 042 019  
 Pembimbing I : Ir. Rudi Latief, M.Si  
 Pembimbing II : Ir. Jufradi, MSP

*Alat*

- Peta Citra Satelit
- Survey Lapangan

Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota  
 Fakultas Teknik  
 Universitas Bosowa Makassar  
 2019

**PETA KONDISI EKSTING KORIDOR BTP TAHUN 2008**



*Subjek Penelitian*  
 Studi Aih Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Fungsi Komersil Di Jalan Koridor BTP



*Legenda*

Koridor BTP	Jalan
<b>Penggunaan Lahan</b>	
Lapangan	Bengkel
Mesjid	Gedung Olah Raga
Pendidikan	Kantor BPBD
Ruko	Kantor Lurah Tamalanna
Rumah Makan	Kantor PPKP
Taman/RTH	Kantor Pemasaran
Warkop	Kantor Polisi
Permukiman	Lahan Kosong

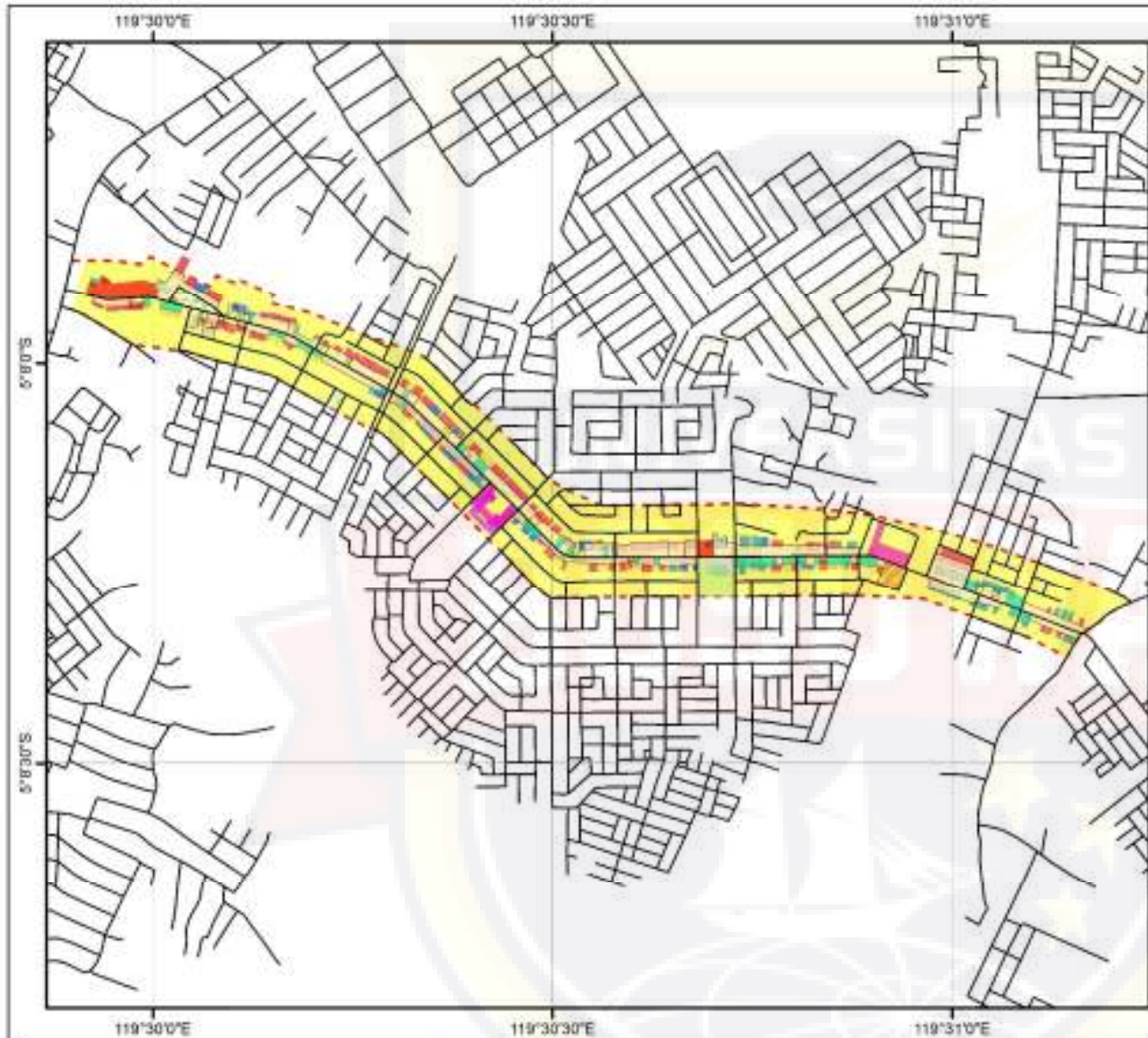
*Colaborator / Guru Pembimbing*  
 Khaerudin Ibrahim / 45 12 042 019  
 Pembimbing I : Ir. Rudi Latief, M.Si  
 Pembimbing II : Ir. Jufradi, MSP

*Alat/Bahan*  
 - Peta Citra Satelit  
 - Survey Lapangan

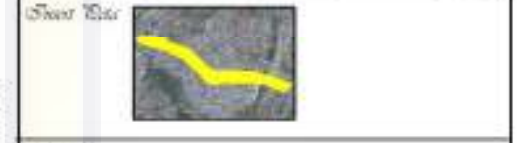
**PETA PENGGUNA LAHAN TAHUN 2018  
 KORIDOR JALAN BTP**

  
 Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota  
 Fakultas Teknik  
 Universitas Bosowa Makassar  
 2019





Sub-Objek  
**Studi Alih Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Fungsi Komeril Di Jalan Koridor BTP**



Legende

- Koridor BTP
- Jalan

Tabel Guna Lahan Pengguna L

Bangkit	Rumah Mekar
Gedung Grah Raga	Rumah RT/11
Kantor DPRD	Warok
Kantor Lurah Tomalimera	Kantor Polisi
Kantor DPRD	
Kantor Pemadzah	
Kantor Polisi	

Penggunaan Lahan 2008. margoepg (1)

Ket

Kantor Polisi	Lahan Kawang
Lahan Kawang	Majoj
Majoj	Ruka
Ruka	Rumah Mekar
Rumah Mekar	Rumah Tinggal
Rumah Tinggal	Sekolah

Kolaborasi: Diterbitkan oleh  
 Khaenudin Ibrahim / 45 12 042 019  
 Pembimbing I : Ir. Rudi Latief, M.Si  
 Pembimbing II : Ir. Jufriadi, MSP

Objeck  
 - Peta Citra Satelit  
 - Survey Lapangan

  
 Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota  
 Fakultas Teknik  
 Universitas Bosowa Makassar  
 2019

**PETA OVERLAY  
 KORIDOR JALAN BTP**

**Perubahan Alih fungsi Bangunan DI Sepanjang Koridor Jalan BTP (Bumi Tamalanrea Permai)**

Penggunaan Lahan 2008	Penggunaan Lahan 2018	Perubahan
Lahan Kosong	Kantor Kelurahan Tamalanrea	Lahan Kosong - Ruko
Kantor Polisi	Kantor Polisi	Lahan Kosong - Rumah Makan
Rumah Makan	Rumah Makan	Lahan Kosong - Warkop
Rumah Tinggal	Ruko	Rumah tinggal - Ruko
Ruko	Warkop	Rumah Tinggal – Rumah Makan
Mesjid	Bengkel	Rumah Tinggal - Warkop
Sekolah	Mesjid	Rumah Tinggal - Bengkel
	Kantor Perumnas BTP	Mesjid
	Sekolah	Kantor Polisi

Gambar Lokasi Penelitian



## 1. Deskripsi Variabel Penelitian.

### a. Jenis Pekerjaan (X1) Terhadap Alih Fungsi Bangunan (Y).

Tabel 4.21 Analisis Crosstab Variabel X1 Terhadap Y

			Alih Fungsi Bangunan (Y)			Nilai chi square
			Komersil	Non Komersil	Total	$\alpha = 0,005$
Jenis Pekerjaan (X1)	PNS	Count	27	12	39	0,652
	Non PNS	Count	33	18	51	
Total		Count	60	30	90	

Hasil analisis antara faktor jenis pekerjaan terhadap terjadinya alih fungsi bangunan di koridor Bumi Tamalanrea Permai, dapat dilihat pada tabel 4.21 hasil analisis dengan *chi square*, dimana nilai  $p \text{ sig} = 0,652 > \alpha = 0,05$  artinya tidak terlalu berpengaruh yang signifikan antara jenis pekerjaan terhadap alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan BTP.

**b. Tingkat Pendapatan.**

**Tabel 4.22 Analisis Crosstab Variabel X2 Terhadap Y**

			Alih Fungsi Bangunan (Y)			Total	Nilai chi square
			Komersil	Non Komersil			$\alpha = 0,005$
Pendapatan (X2)	≥Rp. 2.146.825	Count	24	11	35	0,760	
	<Rp. 2.146.825	Count	36	19	55		
Total		Count	60	30	190		

Sedangkan hasil analisis Chi square variabel (X2) dan variabel (Y) didapatkan *Contingency Coefficient* sebesar 0,760 (dilihat pada tabel *Symmetric Measures*, di **lampiran**) dengan angka tersebut dapat diketahui bahwa hubungan antara tingkat pendapatan dengan alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan Bumi Tamalanrea Permai sangat lemah.

**c. Lama Tinggal (X3) Terhadap Alih Fungsi Bangunan (Y)**

**Tabel 4.23 Analisis Crosstab Variabel  
X3 Terhadap Y**

			Alih Fungsi Bangunan (Y)		Total	Nilai chi square
			Komersil	Non Komersil		$\alpha = 0,005$
Lama Tinggal (X3)	$\geq 10$ Tahun	Count	50	14	64	0,000
	$< 10$ Tahun	Count	10	16	24	
Total		Count	60	30	90	

Dapat dilihat pada tabel di atas, Variabel lama tinggal merupakan salah satu faktor yang diduga berdasarkan teori berpengaruh terhadap terhadap Alih Fungsi Bangunan, untuk itu dilakukan uji statistik dengan analisis chi square untuk mengetahui apakah faktor lama tinggal seseorang berpengaruh signifikan terhadap terjadinya alih fungsi bangunan di koridor jalan sengkanaung dan koridor jalan sinar mas. Berdasarkan hasil analisis dimana nilai  $p \text{ sig} = 0,000 > \alpha = 0,05$  artinya tidak ada pengaruh yang signifikan antara lama tinggal terhadap alih fungsi bangunan di sepanjang koridor jalan Bumi Tamalanrea Permai.

d. Status Kepemilikan Rumah/Bangunan (X4) terhadap Alih Fungsi Bangunan (Y).

Tabel 4.24 Analisis Crosstab Variabel X4 Terhadap Y

			Alih Fungsi Bangunan (Y)		Total	Nilai che square $\alpha = 0,005$
			Komersil	Non Komersil		
Status Rumah (X4)	Pribadi	Count	29	15	44	0,881
	Kontrak	Count	31	15	46	
Total		Count	60	30	90	

Hasil analisis Chi Square terhadap variabel (X4) dan variabel (Y) didapatkan *Contingency Coefficient* sebesar 0,881 (dilihat pada tabel *Symmetric Measures*, di **lampiran**) dengan angka tersebut dapat diketahui bahwa hubungan antara status kepemilikan bangunan/rumah dengan alih fungsi bangunan di sepanjang



**Tabel 4.25 Hasil Overlay Perubahan Alih Fungsi Bangunan Di sepanjang Koridor Jalan Bumi Tamalanrea Permai.**

Penggunaan Lahan 2008	Penggunaan Lahan 2018	Perubahan	Luas (Ha)
Lahan Kosong	Kantor Lurah	Lahan Kosong-Ruko	0,033
Kantor Polisi	Kantor Polisi	Lahan Kosong-Rumah makan	0,027
Rumah Makan	Rumah Makan	Lahan Kosong - Warkop	0,063
Rumah Tinggal	Ruko	Rumah Tinggal-Ruko	0,362
Ruko	Warkop	Rumah Tinggal-Rumah Makan	0,118
Mesjid	Bengkel	Rumah Tinggal-Warkop	0,037
Sekolah	Mesjid	Rumah Tinggal-Bengkel	0,025
	Kantor Perumnas	Mesjid	0,028
	Sekolah	Kantor Polisi	0,033

Tabel hasil analisis overlay peta diatas menunjukkan bahwa telah terjadi alih fungsi bangunan rumah tinggal di koridor Jalan Bumi Tamalanrea Permai dalam sepuluh (10) tahun terakhir yaitu sebesar 0,362 Ha atau sebanyak tujuh (7) unit, jenis bangunan rumah tinggal yang berubah fungsi hanya sedikit mengalami perubahan yang tak begitu besar. Perubahan alih fungsi bangunan rumah tinggal ini dapat dilihat pada gambar 4.25



## RIWAYAT HIDUP



Khaerudin Ibrahim panggilan Ai lahir di ternate pada 25september 1993 dari pasangan suami istri Bapak Ibrahim hamim dan Ibu Munira Husein. Peneliti adalah anak ke tiga dari 3 bersudara. Peneliti bartempat tinggal di Kelurahan Ubo-ubo KotaTernate selatan Jln.Ake oti.

Pendidikan yang di tempuh oleh peneliti yaitu SD Inpres Ubo-ubo lulus di tahun 2005, SMP Muhammadiyah 1Ternate lulus ditahun 2008, SMA Negeri 3Kota ternate lulus ditahun 2011, dan mulai pada tahun 2012 mengikuti Program S1 Jurusan PWK (Perencanaan Wilayah dan Kota), Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar sampai sekarang. Sampai dengan penulisan ini peneliti masih terdaftar sebagai mahasiswa program S1 PWKUiversitas Bosowa Makassar.