

TESIS

**Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Implikasinya
dalam Pengendalian Ruang di Kawasan
Perkotaan Sungguminasa**

*(Land Use Change and Its Implications In Urban Area Control
Room in Sungguminasa)*

Oleh:

**MUH. IDRIS TAKING
MPW 45 08 016**



**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR
2016**

HALAMAN PENGESAHAN

Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Implikasinya dalam
Pengendalian Ruang di Kawasan
Perkotaan Sungguminasa

oleh :

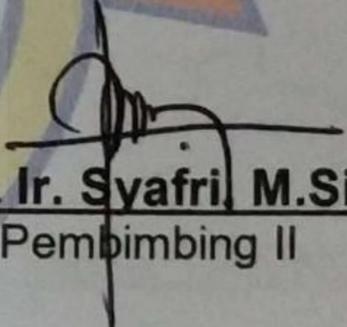
MUH. IDRIS TAKING
Nomor Induk MPW4508016

UNIVERSITAS

Menyetujui
Komisi Pembimbing

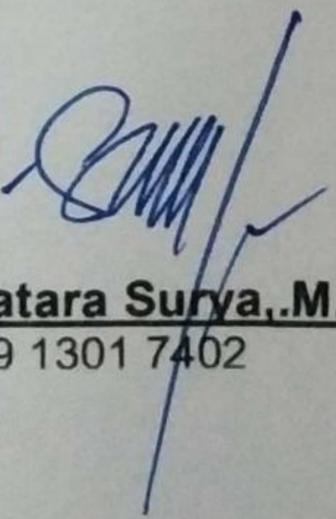
BOSOWA

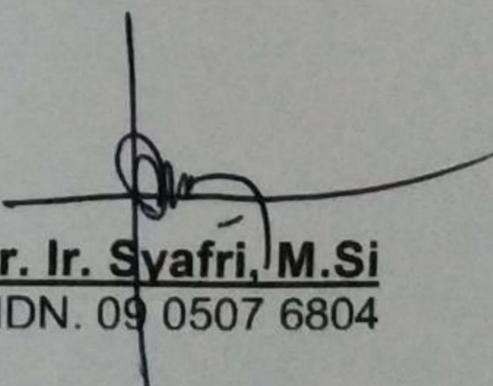

Dr. Ir. Murshal Manaf, MT
Pembimbing I


Dr. Ir. Syafri, M.Si
Pembimbing II

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Bosowa Makassar

Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota



Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si
NIDN. 09 1301 7402


Dr. Ir. Syafri, M.Si
NIDN. 09 0507 6804

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MUH. IDRIS TAKING
Nomor Pokok Mahasiswa : MPW 4508016
Program Studi : PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa yang saya ajukan ini benar-benar hasil karya sendiri, dengan arahan komisi pembimbing dan bukan merupakan plagiarisme. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima segala konsekuensi/sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 1 Januari 2016

Yang Menyatakan



MUH. IDRIS TAKING

ABSTRAK

MUH. IDRIS TAKING, *Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Implikasinya Dalam Pengendalian Ruang di Kawasan Perkotaan Sungguminasa* (dibimbing oleh Murshal Manaf dan Syafri)

Kawasan Perkotaan Sungguminasa yang juga berfungsi sebagai ibukota Kabupaten Gowa adalah salah satu kawasan perkotaan yang masuk dalam kawasan strategis nasional Mamminasata (Perpres No. 55 Tahun 2011) dan sebagai kawasan perkotaan yang memiliki karakteristik sama dalam konsep *Extended Metropolitan Regions* (EMR) yang dikemukakan oleh McGee (1991), di mana Kawasan koridor adalah suatu jalur yang menghubungkan dua kota besar. Oleh karena itu pada perkembangan selanjutnya, daerah sepanjang koridor tersebut mengalami transformasi spasial, ekonomi, sosial, dan kultural, sehingga mengakibatkan transformasi wilayah yang sangat signifikan dari sifat kedesaan menjadi bersifat kekotaan.

Penelitian dilakukan untuk menemukenali faktor-faktor penyebab terjadinya perubahan pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa, dengan melaksanakan penilaian terhadap implementasi pemanfaatan ruang dan penilaian terhadap institusi/unit kerja yang terkait dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa, sehingga penelitian ini dapat merumuskan implikasi yang membutuhkan perhatian di masa mendatang agar produk perencanaan pemanfaatan ruang dan proses pengendalian pemanfaatan ruang dapat berjalan dengan lebih efektif.

Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan wilayah studi terkait perubahan pemanfaatan lahan sesuai dengan data yang diperoleh selanjutnya diklasifikasikan kedalam bentuk tabel dan peta, sedangkan untuk menilai proses pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan dengan kegiatan wawancara terstruktur dalam menilai implementasi pemanfaatan ruang dan institusi/unit kerja terkait proses pengendalian pemanfaatan ruang.

Hasil penelitian ini mengindikasikan bahwa faktor-faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan masih dipengaruhi oleh faktor ekonomi (harga lahan), faktor sosial (karakteristik pemilik lahan), faktor fisik (aksesibilitas dan hidrologi), dan faktor kebijakan (perizinan). Sehingga berimplikasi pada proses pengendalian pemanfaatan ruang, dimana terjadi pelanggaran kaidah-kaidah dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang yang diakibatkan oleh lemahnya kelembagaan institusi/unit kerja dalam melakukan fungsi pengawasan, walaupun semua tahapan dan proses secara prosedural sudah dilaksanakan. Melalui pengujian indikator dan tolak ukur didapat faktor-faktor yang menyebabkan ketidakefektifan instansi/unitkerja Pemerintah Kabupaten Gowa dalam melakukan fungsi pengendalian pemanfaatan ruang, diantaranya dalam sosialisasi, koordinasi, dan fungsi pengawasan.

ABSTRACT

MUH. IDRIS TAKING, Land Use Change and Its Implications In Urban Area Control Room in Sungguminasa (consultant by Murshal Manaf and Syafri).

Urban region Sungguminasa which also serves as the capital of Gowa regency is one of the urban areas are included in the national strategic area Mamminasata (Presidential Decree No. 55 of 2011) and as urban areas that have the same characteristics in the concept of Extended Metropolitan Regions (EMR) proposed by McGee (1991), in which the corridor area is a path that connects two major cities. Therefore, the further development, the area along the corridor transformed spatial, economic, social, and cultural, thus resulting in very significant transformation of the region into a countrified properties are urbanity.

The study was conducted to identify the factors that cause changes in the utilization of space in urban areas Sungguminasa, to carry out an assessment of the implementation of the use of space and an assessment of the institution / work units involved in the process of controlling the utilization of space in urban areas Sungguminasa, so that it can formulate research implications require attention in the future so that the product planning and space utilization of space utilization control process can be run more effectively.

The method used is descriptive analysis that aims to describe the study area related to changes in land use in accordance with the data obtained is further classified into the form of tables and maps, while to assess the control processes carried out with the use of space activities in a structured interview assessing the implementation of the utilization of space, and the institution / unit Related work space utilization control process.

Results of this study indicate that factors that cause land use changes are still influenced by economic factors (price of land), social factors (the characteristics of the land owner), physical factors (accessibility and hydrology), and policy factors (licensing). Thus implicated in the process of controlling the use of space, where there is a violation of the rules in the process of controlling the utilization of space caused by weak institutional institution / work units in performing supervisory functions, although all are procedural stages and processes have been implemented. Through testing indicators and benchmarks derived factors that led to the ineffectiveness agencies / unitkerja Gowa regency government in performing its control function space, including the dissemination, coordination, and monitoring functions.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A . Latar Belakang	1
B . Perumusan Masalah.....	6
C . Tujuan Penelitian	9
D . Manfaat Penelitian	9
E . Lingkup Penelitian	10
1. Ruang Lingkup Materi	10
2. Batasan Kawasan Penelitian	11
F . Kerangka Pemikiran Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A . Perspektif Teoritik dan Pengalaman Empirik terkait Wilayah Penelitian Dalam Perubahan Pemanfaatan Lahan di Koridor Pallangga	13
B . Pengertian Kota dan Kawasan Perkotaan	20
C . Perubahan Pemanfaatan Lahan.....	34
D . Pengendalian Pemanfaatan Ruang	39

1. Konsep Pengendalian Pemanfaatan Lahan	39
2. Insentif Dan Disinsentif	43
E . Keefektifan dalam Evaluasi Pengendalian Pemanfaatan Ruang/Lahan	52
BAB III METODE PENELITIAN	
A . Lokasi Penelitian	72
B . Pendekatan Penelitian.....	73
C . Jenis dan sumber data	73
1. Jenis data	73
2. Sumber data	74
D . Metode pengumpulan data.....	76
1. Studi Literatur	76
2. Survei Primer.....	76
3. Survei Sekunder	77
E . Populasi dan sampel	77
1. Populasi	77
2. Sampel	78
F . Teknik Penarikan Sampel.....	79
G . Variabel Penelitian	80
H . Teknik Analisis Data.....	81
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian.....	83
1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Gowa	83
2. Gambaran Umum Wilayah Penelitian (Kecamatan Pallangga)	96

B. Faktor-faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Penelitian	118
1. Faktor Ekonomi	118
2. Faktor Sosial	123
3. Faktor Fisik	127
4. Faktor Kebijakan	133
C. Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Jalan Poros Pallangga)	134
D. Peraturan Perundangan yang Mengatur Tentang Perizinan Di Lokasi Penelitian (koridor jalan poros Palangga)	136

BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Penilaian Masyarakat Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan Koridor Jalan Poros Pallangga.....	144
B. Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Koridor Jalan Poros Pallangga.....	149
1. Laju Perubahan Pemanfaatan Lahan	149
2. Perubahan Pemanfaatan Lahan dengan Analisis Superimpose	150
3. Penyebab Perubahan Pemanfaatan Lahan	153
4. Tingkat Ketersediaan Prasarana Lingkungan	155
C. Analisis Proses Pengendalian Pemanfaatan Ruang Lokasi Penelitian	161
1. Proses Pelayanan IMB	161
2. Proses Pelayanan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan	167
3. Proses Pelayanan Izin UUG	171
4. Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Pengawasan.....	172

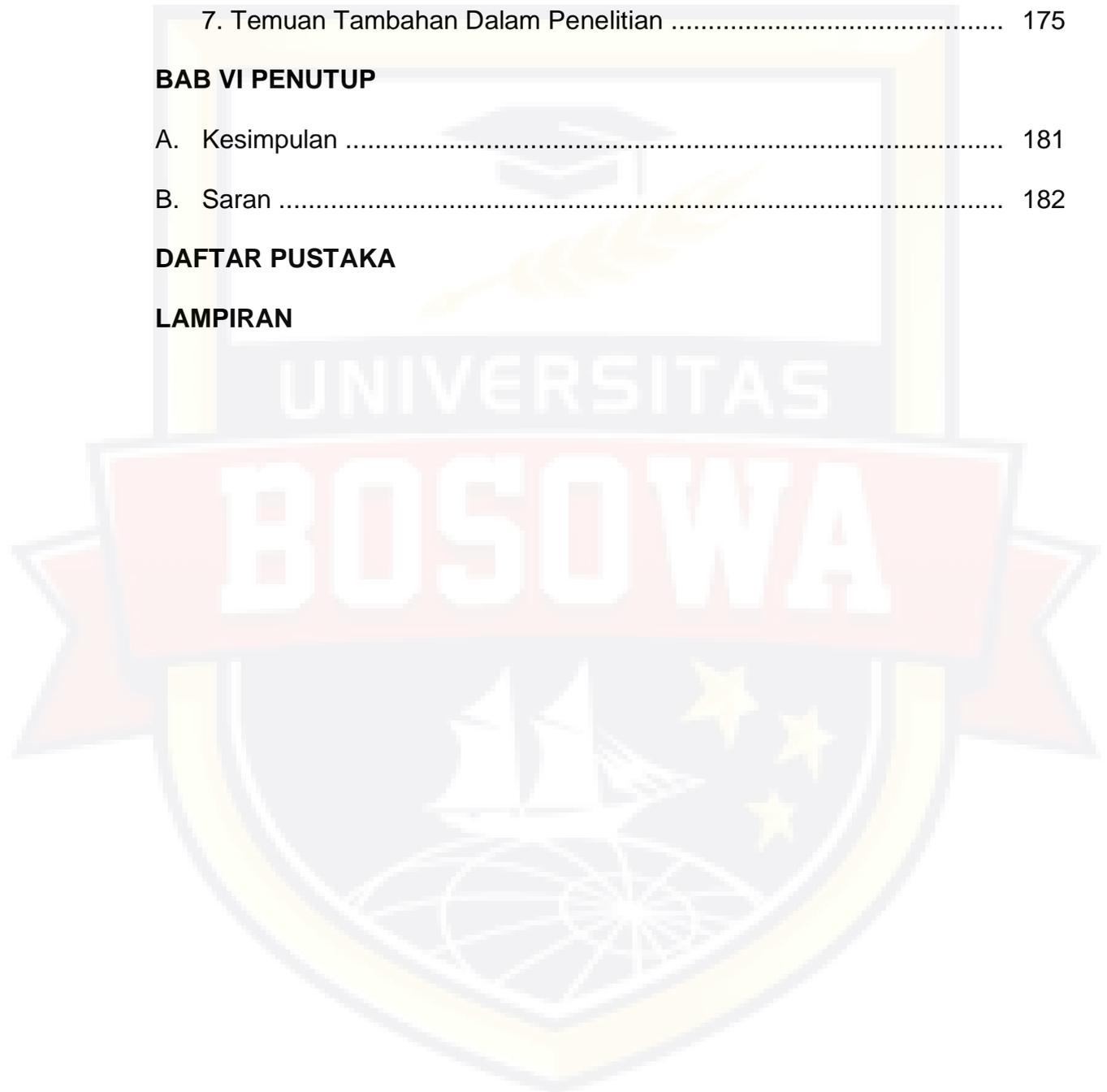
5. Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Penertiban	174
6. Hasil Pengujian Keefektifan Institusi dari Sisi Proses	174
7. Temuan Tambahan Dalam Penelitian	175

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	181
B. Saran	182

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

No Tabel	Uraian	Halaman Tabel
1	Variasi Evaluasi Formal	50
2	Perbandingan Pendekatan dalam Evaluasi	66
3	Luas Wilayah Kabupaten Gowa Dirinci Berdasarkan Kecamatan Tahun 2013	86
4	Keadaan Curah Hujan, Tekanan Udara, Penyinaran Matahari, dan Kelembaban Udara (Stasiun Meteorologi dan Geofisika Gowa-Makassar)	95
5	Luas Wilayah Menurut Kelurahan di Kecamatan Pallangga Tahun 2013	96
6	Kondisi Eksisting Kecamatan Pallangga	100
7	Jenis dan luas Penggunaan Lahan di Lokasi Penelitian Koridor Jalan Poros Pallangga Tahun 2008	100
8	Jenis dan luas Penggunaan Lahan di Lokasi Penelitian Koridor Jalan Poros Pallangga Tahun 2013	101
9	Frekuensi Responden Berdasarkan Usia Kepala Keluarga	110
10	Kelompok Usia Responden Yang Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi	110
11	Frekuensi Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan	111
12	Tingkat Pendidikan Responden yang Berpengaruh Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi	112
13	Frekuensi Responden Berdasarkan Lama Tinggal	113
14	Lama Tinggal Responden yang Berpengaruh Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi	113
15	Frekuensi Responden Berdasarkan Pekerjaan	114
16	Pekerjaan (Mata Pencaharian) Responden yang Berpengaruh Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi	114

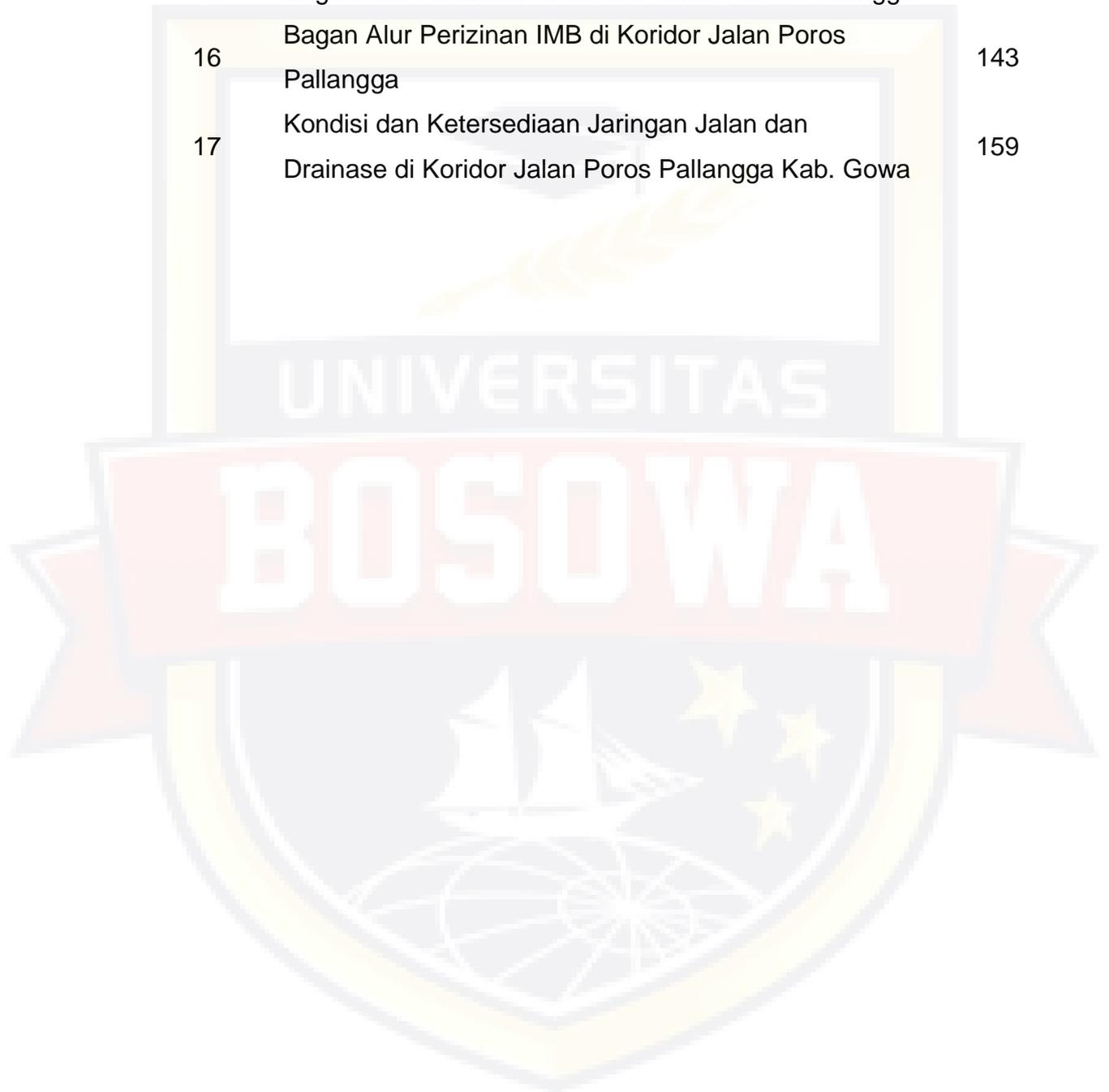
17	Frekuensi Responden Berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga	115
18	Jumlah Anggota Keluarga Responden yang Berpengaruh Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi	116
19	Frekuensi Responden Berdasarkan Pendapatan Keluarga	116
20	Pendapatan Keluarga Responden yang Berpengaruh Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi	117
21	Faktor–faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan	118
22	Penilaian Responden Tentang Harga Lahan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)	119
23	Penilaian Responden Tentang Pendapatan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)	120
24	Penilaian Responden Tentang Mata Pencaharian Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)	122
25	Hasil Produksi Pertanian di Kecamatan Pallangga	123
26	Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kelurahan/Desa di Kecamatan Pallangga Tahun 2009 – 2013	124
27	Penilaian Responden Tentang Karakteristik Pemilik Lahan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)	126
28	Penilaian Responden Tentang Aksesibilitas Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)	128
29	Penilaian Responden Tentang Kondisi Hidrologi di Lokasi Penelitian (Jalan Poros Pallangga)	131
30	Penilaian Responden Tentang Faktor Kebijakan Terhadap	133

	Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)	
31	Penilaian Masyarakat Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan (Dari Sejumlah 100 Responden)	144
32	Laju Perubahan Pemanfaatan Lahan Koridor Jalan Poros Pallangga.	149
33	Evaluasi Perubahan Pemanfatatan Lahan di Koridor Jalan Poros Pallangga.	151
34	Rekapitulasi hasil analisis faktor-faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan di koridor jalan poros Pallangga.	154
35	Pemahaman Aparat (instansi/unit kerja) Terkait Mengenai Tugasnya dalam Kegiatan Pengawasan Pemanfaatan Ruang di Koridor Jalan poros Pallangga	173
36	Peran Institusi dan Penilaian Keefektifan dalam Tahapan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Koridor Jalan Poros Pallangga	179

DAFTAR GAMBAR

No Diagram / Gambar	Uraian	Halaman Diagram / Gambar
1	Nilai Sewa Lahan Pada berbagai Pemanfaatan Lahan	37
2	Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Indonesia (UU No. 26 Tahun 2007)	34
3	Luas Wilayah Berdasarkan Kelurahan di Kecamatan Pallangga	97
4	Peta Administrasi Kecamatan Pallangga	98
4	Kantor Kecamatan Pallangga dan Salah Satu Kantor Desa	99
6	Kondisi Sebagian Wilayah dengan Topografi Relatif Datar di Kecamatan Pallangga	99
7	Peta Tutupan dan Penggunaan Lahan Kecamatan Pallangga Tahun 2013	103
8	Peta Penggunaan Lahan Lokasi Penelitian Koridor Jalan Poros Pallangga Tahun 2008	104
9	Peta Penggunaan Lahan Lokasi Penelitian Koridor Jalan Poros Pallangga Tahun 2013	105
10	Kondisi Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian Koridor jalan Poros Pallangga Kawasan Perkotaan Sungguminasa Kab. Gowa Tahun 2014	106
11	Grafik Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Pallangga	125
12	Aksesibilitas di Lokasi Penelitian (Koridor Jalan Poros Pallangga)	129
13	Kondisi Hidrologi di Lokasi Penelitian (Koridor Jalan Poros Pallangga)	132

14	Kriteria diperbolehkannya Jenis Kegiatan Berlokasi di Koridor Jalan Poros Pallangga	138
15	Bagan Alur Perizinan di Koridor Jalan Poros Pallangga	139
16	Bagan Alur Perizinan IMB di Koridor Jalan Poros Pallangga	143
17	Kondisi dan Ketersediaan Jaringan Jalan dan Drainase di Koridor Jalan Poros Pallangga Kab. Gowa	159



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Wilayah-wilayah perdesaan di koridor antarkota telah mengalami perubahan struktur wilayah. McGee (1991) menyebut perubahan tersebut sebagai proses kotadesasi, yaitu perubahan struktur wilayah agraris ke arah struktur non agraris. Proses perubahan wilayah tersebut tentunya bukan hanya fisik, tetapi juga perubahan sosioekonomik dan kultural penduduk perdesaan yang antara lain menyangkut struktur produksi, mata pencaharian, dan adat istiadat penduduk. Konsep Kotadesasi inilah yang kemudian mendasari lahirnya konsep *Extended Metropolitan Regions* (EMR) atau kemudian populer sebagai *Mega Urban Regions* (MUR), yang memiliki beberapa karakteristik, yaitu :

1. Jumlah penduduk yang besar dengan kepadatan penduduk tinggi, bermata pencarian pertanian sawah;
2. Jaringan transportasi yang baik;
3. Mobilitas penduduk tinggi;
4. Peningkatan kegiatan non-pertanian;
5. Penggunaan lahan yang tumpang tindih, kait mengkait;
6. Peningkatan jumlah tenaga kerja perempuan;
7. Tidak ada pengawasan terhadap perencanaan wilayah.

Kawasan koridor adalah suatu jalur yang menghubungkan dua kota besar. Dalam konsep yang dikemukakan oleh McGee (1997) daerah di

antara dua kota besar di luar wilayah *peri urban* merupakan wilayah yang didominasi oleh kegiatan campuran antara kegiatan pertanian dan non pertanian. Sementara itu sepanjang jalan yang menghubungkan kota-kota besar tidak teridentifikasi sebagai daerah yang sudah berkembang secara fisik morfologi. Oleh karena itu pada perkembangan selanjutnya, daerah sepanjang jalur transportasi tersebut mengalami transformasi spasial, ekonomi, sosial, dan kultural, sehingga mengakibatkan transformasi wilayah yang sangat signifikan dari sifat kedesaan menjadi bersifat kekotaan. (McGee dalam Giyarsih, 2009)

Hasil penelitian Bakri, 1997 (dalam Sutomo, 2001) menemukan bahwa kawasan koridor di antara dua kota merupakan bentuk ekspresi keruangan perembetan kota ke luar batas yuridis administratif mengikuti jalur transportasi (jalan raya) menjangkau ke daerah perdesaan (hinterland) atau ke kota lain dan mengalami perkembangan relatif cepat dibandingkan dengan daerah pinggiran kota lainnya yang tidak terlintas jalur transportasi. Di kawasan ini tingkat aksesibilitas nampak berpengaruh kuat terhadap aktivitas penduduk dan pada gilirannya akan mempercepat pertumbuhan kawasan.

Sejalan dengan konsep dan gagasan McGee (1991), Murtomo dan Ritohardoyo (1992), menegaskan bahwa perkembangan kota termasuk di dalamnya perkembangan permukiman telah dan terus terjadi di wilayah-wilayah tepi kota-kota dan koridor yang menghubungkan kota-kota tersebut. Karakteristik di kawasan ini cenderung berkembang dengan

ditandai oleh munculnya bangunan-bangunan baru baik permukiman, industri, perdagangan maupun utilitas umum dan perubahan penggunaan pertanian menjadi non pertanian.

Kawasan Perkotaan Sungguminasa yang juga berfungsi sebagai ibukota Kabupaten Gowa adalah salah satu kawasan perkotaan yang masuk dalam kawasan strategis nasional Mamminasata (Perpres No. 55 Tahun 2011) dan sebagai kawasan perkotaan yang memiliki karakteristik sama dalam konsep *Extended Metropolitan Regions* (EMR) yang dikemukakan oleh McGee (1991), di mana Kawasan Perkotaan Sungguminasa sebagai wilayah pinggiran (urban fringe) memiliki integritas perkembangan tinggi, karena cukup dekat dengan kota Makassar sebagai Ibukota provinsi Sulawesi Selatan. Sehingga tidak diragukan lagi, posisi kawasan perkotaan Sungguminasa menimbulkan masalah-masalah perkotaan di Sungguminasa, salah satunya adalah masalah perubahan pemanfaatan ruang yang tidak terkendali. Di kawasan perkotaan Sungguminasa, terdapat banyak kawasan yang perkembangannya tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang berlaku, salah satunya adalah kawasan Pallangga di sebelah Selatan kawasan perkotaan Sungguminasa. Pada RUTR Kota Sungguminasa Ibukota Kab. Gowa Tahun 2001 (Perda No. 24 Tahun 2001), pemanfaatan ruang di kawasan Pallangga diperuntukkan sebagai perumahan untuk kegiatan utama. Namun seiring dengan perkembangan kawasan perkotaan Sungguminasa, pemanfaatan ruang di sebagian kawasan Pallangga

bergeser dari penggunaan perumahan menjadi fungsi utama kegiatan komersial (perdagangan dan jasa).

Perubahan dari pemanfaatan perumahan menjadi kegiatan usaha menimbulkan perubahan kegiatan sosial yang berdampak pada munculnya beragam masalah. Meningkatnya intensitas kegiatan berdampak pada tingkat pelayanan prasarana pendukung yang pada awalnya ditujukan untuk pelayanan perumahan. Penurunan tingkat layanan (*level of service*) jalan akibat meningkatnya volume lalu lintas dan peningkatan pencemaran udara dan suara serta volume limbah cair merupakan masalah yang kemudian muncul dan mempengaruhi tingkat kenyamanan hunian di Kawasan Pallangga.

Namun disamping itu, dalam perkembangan kawasan perkotaan Sungguminasa juga ditandai dengan tidak terkendalinya perkembangan pemanfaatan ruang/pemanfaatan kawasan/bangunan di daerah tertentu, seperti terjadi pembangunan dengan pola prasarana tidak serasi dan efisien, yang dapat dilihat di sejumlah kawasan-kawasan pengembangan di Kota Sungguminasa. Ketidaksesuaian pemanfaatan ruang/pemanfaatan kawasan yaitu munculnya berbagai kegiatan yang tidak sesuai peruntukan, peningkatan kepadatan bangunan pada kawasan tertentu, terbangunnya kawasan permukiman skala besar dan kawasan penyangga disebabkan karena meningkatnya kebutuhan akan lahan. Hal ini akan mempengaruhi struktur tata ruang dan kualitas lingkungan kawasan perkotaan Sungguminasa di masa yang akan datang.

Adanya pemanfaatan ruang/kawasan yang tidak sesuai dengan peruntukannya disebabkan karena fungsi pengawasan penyelenggara pemanfaatan ruang tidak berjalan secara optimal. Disamping itu pula produk tata ruang yang ada masih dalam skala makro dan belum ditunjang oleh rencana rinci tata ruang yang dapat memberi gambaran yang tepat sesuai dengan persyaratan teknis perkotaan.

Agar tidak terjadi penyimpangan pemanfaatan ruang kawasan perkotaan, maka dalam proses pembangunan kawasan perkotaan Sungguminasa, seharusnya diimplementasikan berdasarkan arahan Rencana Tata Ruang dan mengacu kepada aturan dan peraturan yang berlaku. Kenyataan yang terlihat sehubungan dengan masih adanya penyimpangan peruntukan pemanfaatan ruang/kawasan di kawasan perkotaan Sungguminasa adalah :

1. Tidak terkendalinya perkembangan pemanfaatan ruang/kawasan;
2. Terjadinya alih fungsi lahan kawasan hijau karena adanya kegiatan pembangunan di dalamnya;
3. Adanya pemanfaatan ruang/kawasan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Berdasarkan kenyataan yang ada, sebagai sebab utama sehingga masih terjadi ketidaksesuaian terhadap peruntukan pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa adalah implementasi kebijakan belum dapat dilaksanakan dengan baik seperti : (a) adanya kebijakan yang bersifat politis; (b) kebijakan lembaga instansi/dinas terkait yang belum

menjalankan fungsi pengawasan dan pengendalian dalam pemanfaatan ruang; (c) kurangnya pemahaman masyarakat dalam mengetahui atau memahami rencana tata ruang.

Selain faktor kebijakan, koordinasi antar instansi terkait dalam pelaksanaan implementasi rencana tata ruang juga belum dapat diwujudkan dengan baik, sehingga saat ini ada kecenderungan lembaga instansi/dinas terkait menjalankan kebijakannya sendiri-sendiri tanpa mengacu pada fungsi pengawasan dan pengendalian dalam pelaksanaan pembangunan spasial di kawasan perkotaan Sungguminasa. Dikhawatirkan jika gejala di atas terus terjadi tanpa disertai pengendalian pemanfaatan ruang yang dapat diandalkan, maka pembangunan di Kawasan Pallangga menjadi semakin tak terkendali dan semakin jauh dari arahan perencanaan yang ada, yaitu rencana tata ruangnya.

B. Perumusan Masalah

Pertambahan jumlah penduduk dengan segala konsekuensinya terhadap perkembangan kota telah mengubah secara fisik wujud kawasan perkotaan Sungguminasa sebagai pusat segala aktivitas kegiatan perkotaan, baik komersial (perdagangan dan jasa), hunian, pendidikan, kesehatan dan pemerintahan. Pengembangan kota yang tidak diimbangi dengan pertimbangan daya dukung lingkungan yang akurat serta mempertimbangkan keserasian, keselarasan dan keseimbangan dengan

fungsi tatanan lingkungan cenderung menurunkan kualitas lingkungan dan akhirnya mengubah kualitas hidup manusia.

Pelaksanaan pembangunan yang semakin beragam juga berpengaruh pada pola pemanfaatan ruang kota, apa yang terjadi di lapangan berbeda dengan apa yang direncanakan. Rencana tata ruang sebagai sebuah produk pemanfaatan ruang tidak menjadi acuan dalam pengembangan kota sehingga kawasan perkotaan Sungguminasa berkembang tak terkendali secara informal.

Kawasan Pallangga yang pada tahun 2001 (Perda No. 24 Tahun 2001) yang direncanakan untuk pengembangan perumahan dengan didukung penyediaan sarana dan prasarana untuk perumahan, namun seiring perkembangan yang terjadi dengan berbagai kemudahan yang ada, memberikan perubahan fungsi menjadi kegiatan usaha, sehingga interaksi terhadap ruang berubah dan menimbulkan gangguan lingkungan dalam bentuk kemacetan lalu lintas, polusi udara, suara, serta volume limbah cair yang meningkat. Masih adanya kegiatan usaha yang beroperasi tanpa izin, perkembangan usaha yang tidak sesuai dengan kriteria yang diperbolehkan, serta masih bermunculannya kegiatan usaha baru yang seharusnya tidak boleh, adalah fakta yang terjadi saat ini di kawasan Pallangga. Hal ini menyebabkan semakin tingginya intensitas kegiatan yang berdampak pada penurunan tingkat pelayanan prasarana pendukung.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut sangat dibutuhkan pengendalian pemanfaatan ruang yang dapat diandalkan. Mengingat sudah ada dokumen tata ruang sebagai produk perencanaan tata ruang yang mengatur pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa, sehingga perumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini menyangkut kesesuaian implementasi pemanfaatan ruang dan upaya instansi/unit kerja dalam melakukan tupoksi yang berkaitan dengan pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa. Penilaian dalam penelitian ini diharapkan dapat menjawab pertanyaan penelitian yang mendasari perubahan pemanfaatan ruang dan proses pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan tersebut.

Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, tiga pertanyaan penelitian yang perlu dijawab melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi terjadinya perubahan pemanfaatan ruang/kawasan perkotaan Sungguminasa ?
2. Apakah instansi/unit kerja yang terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang yang berlaku saat ini sudah efektif ?
3. Langkah-langkah apa yang perlu dilakukan dalam meningkatkan kesesuaian produk perencanaan pemanfaatan ruang dan keefektifan proses pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan penelitian ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menemukenali faktor-faktor dan penyebab terjadinya perubahan pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa.
2. Melaksanakan penilaian terhadap implementasi pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa.
3. Melaksanakan penilaian terhadap instansi/unitkerja yang terkait sebagai sebuah proses dalam pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa.
4. Merumuskan implikasi yang membutuhkan perhatian di masa mendatang agar produk perencanaan pemanfaatan ruang dan proses pengendalian pemanfaatan ruang dapat berjalan dengan lebih efektif.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini, antara lain :

1. Dengan penelitian ini diharapkan sebagai bahan masukan atau referensi bagi peneliti yang berminat untuk melakukan penelitian lanjutan dalam bidang pemanfaatan dan pengendalian rencana tata ruang.

2. Sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Kabupaten Gowa dalam melakukan tugas fungsi perencanaan pemanfaatan ruang/kawasan perkotaan mengikuti dinamika pertumbuhan wilayah umumnya dan secara khusus di kawasan perkotaan Sungguminasa, dan tugas fungsi pengawasan pengendalian pemanfaatan ruang pada masa yang akan datang, sebagai upaya mewujudkan pembangunan kawasan yang lebih terkendali dan terarah melalui pengoptimalan pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Gowa.

E. Lingkup Penelitian

Ruang Lingkup penelitian ini dibagi menjadi dua bagian, yaitu :

1. Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi yang akan menjadi pokok pembahasan pada penelitian ini adalah membahas : a) penilaian kinerja pada proses pembangunan perkotaan terkait perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi; b) menemukenali faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan berdasarkan legal aspek pemanfaatan ruang yang dijadikan dasar secara langsung di tataran teknis sebagai obyek penelitian, yaitu Produk Rencana Tata Ruang Kota Sungguminasa (Perda No. 24 Tahun 2001), serta RTRW Kabupaten Gowa Tahun 2012-2032 (Perda No. 15 Tahun 2012); c) Dari lingkup Instansi/unit kerja, penelitian ini akan mengkaji instansi/unit kerja pemerintah sebagai subyek dalam pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan

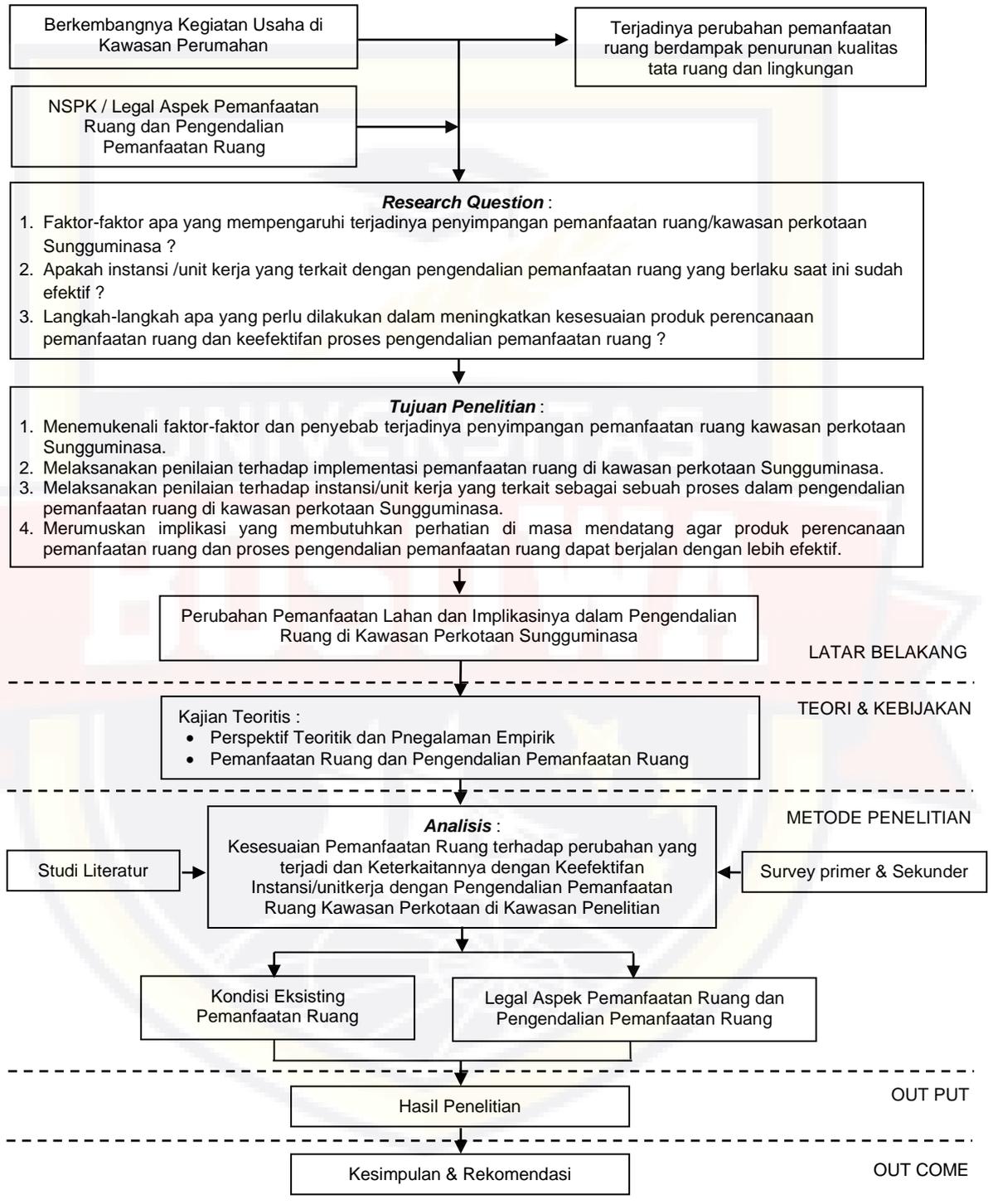
perkotaan Sungguminasa. Berdasarkan keterkaitan instansi tersebut dalam tahapan proses pengendalian pemanfaatan ruang baik dalam hal perizinan, kegiatan pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang; dan d) merumuskan implikasi yang membutuhkan perhatian di masa mendatang agar produk perencanaan pemanfaatan ruang dan proses pengendalian pemanfaatan ruang dapat berjalan dengan lebih efektif.

2. Batasan Kawasan Penelitian

Batas wilayah yang dijadikan obyek pengamatan pada penelitian ini adalah kawasan Pallangga yang menjadi bagian dari kawasan perkotaan Sungguminasa dan diidentifikasi sebagai wilayah pinggiran (urban fringe) oleh penulis, yang secara fisik berada pada Kelurahan Pangkabinanga, Bontoala, Taeng, Mangalli, Je'netallasa, Pallangga, Lembangparang dan Panciro.

Meskipun demikian, batas wilayah dalam penelitian ini tidak dibatasi secara administratif, melainkan dibatasi secara fungsional (kawasan permukiman). Untuk memudahkan pelaksanaan penelitian ini, batasan fungsional tersebut diterjemahkan sebagai batas terluar dari daerah di sekitar ruas jalan utama (koridor) di Kawasan Pallangga.

F. Kerangka Pemikiran Penelitian



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perspektif Teoritik dan Pengalaman Empirik terkait Wilayah Penelitian dalam Perubahan Pemanfaatan Lahan di Koridor Pallangga

Berbagai studi telah banyak dilakukan mengenai wilayah perdesaan dan wilayah kekotaan. Termasuk daerah pinggiran kota, di mana daerah pinggiran kota adalah suatu daerah yang juga dikenal sebagai daerah “urban fringe” atau daerah “peri-urban” atau nama lain yang muncul kemudian dan merupakan daerah yang memerlukan perhatian yang serius karena begitu pentingnya daerah tersebut terhadap peri kehidupan penduduk baik desa maupun kota. Oleh karena wilayah kota dan desa mempunyai dimensi kehidupan yang sedemikian kompleks yang pada umumnya menunjukkan atribut yang saling berbeda, sehingga di daerah antara ini kemudian muncul atribut khusus yang merupakan cikal bakal kehidupan kota dan desa.

Wilayah-wilayah perdesaan di koridor antarkota telah mengalami perubahan struktur wilayah. McGee (1991) menyebut perubahan tersebut sebagai proses kotadesasi, yaitu perubahan struktur wilayah agraris ke arah struktur non agraris. Proses perubahan wilayah tersebut tentunya bukan hanya fisik, tetapi juga perubahan sosioekonomik dan kultural penduduk perdesaan yang antara lain menyangkut struktur produksi, mata pencaharian, dan adat istiadat penduduk. Konsep Kotadesasi inilah yang

kemudian mendasari lahirnya konsep *Extended Metropolitan Regions* (EMR) atau kemudian populer sebagai *Mega Urban Regions* (MUR), yang memiliki beberapa karakteristik, yaitu :

1. Jumlah penduduk yang besar dengan kepadatan penduduk tinggi, bermata pencarian pertanian sawah;
2. Jaringan transportasi yang baik;
3. Mobilitas penduduk tinggi;
4. Peningkatan kegiatan non-pertanian;
5. Penggunaan lahan yang tumpang tindih, kait mengkait;
6. Peningkatan jumlah tenaga kerja perempuan;
7. Tidak ada pengawasan terhadap perencanaan wilayah.

Kawasan koridor adalah suatu jalur yang menghubungkan dua kota besar. Dalam konsep yang dikemukakan oleh McGee (1997), daerah di antara dua kota besar di luar wilayah *peri urban* merupakan wilayah yang didominasi oleh kegiatan campuran antara kegiatan pertanian dan non pertanian. Sementara itu sepanjang jalan yang menghubungkan kota-kota besar tidak teridentifikasi sebagai daerah yang sudah berkembang secara fisik morfologi. Oleh karena itu pada perkembangan selanjutnya, daerah sepanjang jalur transportasi tersebut mengalami transformasi spasial, ekonomi, sosial, dan kultural, sehingga mengakibatkan transformasi wilayah yang sangat signifikan dari sifat kedesaan menjadi bersifat kekotaan (McGee dalam Giyarsih, 2009).

Sejalan dengan konsep dan gagasan McGee (1991), Murtomo dan Ritohardoyo (1992), menegaskan bahwa perkembangan kota termasuk di dalamnya perkembangan permukiman telah dan terus terjadi di wilayah-wilayah tepi kota-kota dan koridor yang menghubungkan kota-kota tersebut. Karakteristik di kawasan ini cenderung berkembang dengan ditandai oleh munculnya bangunan-bangunan baru baik permukiman, industri, perdagangan maupun utilitas umum dan perubahan penggunaan pertanian menjadi non pertanian.

Hasil penelitian Bakri, 1997 (dalam Sutomo, 2001) menemukan bahwa kawasan koridor di antara dua kota merupakan bentuk ekspresi keruangan perembetan kota ke luar batas yuridis administratif mengikuti jalur transportasi (jalan raya) menjangkau ke daerah perdesaan (hinterland) atau ke kota lain dan mengalami perkembangan relatif cepat dibandingkan dengan daerah pinggiran kota lainnya yang tidak terlintas jalur transportasi. Di kawasan ini tingkat aksesibilitas nampak berpengaruh kuat terhadap aktivitas penduduk dan pada gilirannya akan mempercepat pertumbuhan kawasan.

Perubahan sifat kedesaan menjadi sifat kekotaan bersifat sangat gradual sehingga hampir tidak dapat dikenali batas-batas tegas antara sifat kedesaan dan sifat kekotaan dalam artian non fisik. Oleh karena itu ide *core region* yang dikemukakan oleh Alexander, 1963 (dalam Giyarsih, 2009), sebagai dasar penentuan sampel wilayah sangat tepat. *Core region* atau daerah inti adalah suatu konsep yang mengatakan bahwa

tujuan utama identifikasi wilayah bukan untuk mencari batas antar wilayah (region hunting), namun mengenali karakteristik wilayah yang bersangkutan dan batas ini dapat dikenali dengan jelas pada bagian wilayah yang disebut *core region*.

Pengalaman empirik Giyarsih (2009) yang terjadi di Koridor Yogyakarta-Surakarta menunjukkan bahwa dari variabel persentase rumah tangga non tani dipostulasikan bahwa di wilayah dengan derajat aksesibilitas yang tinggi cenderung memiliki persentase rumah tangga non tani yang lebih tinggi. Hal ini disebabkan penduduk di wilayah dengan derajat aksesibilitas yang tinggi lebih mempunyai kesempatan untuk beraktivitas ekonomi di luar sektor pertanian (perdagangan dan jasa). Selain variabel persentase rumah tangga non tani, variabel lain yang diungkapkan adalah variabel persentase lahan terbangun, bahwa di wilayah dengan derajat aksesibilitas fisik wilayah yang tinggi lebih banyak ditemukan lahan terbangun daripada wilayah yang mempunyai derajat aksesibilitas rendah. Hal ini disebabkan karena di wilayah tersebut lebih memberi kemudahan bagi penduduk untuk membangun tempat bermukim maupun mendirikan bangunan dengan fungsi-fungsi kota lainnya. Sementara variabel ketersediaan fasilitas sosial ekonomi juga merupakan salah satu variabel yang dapat mencerminkan sifat kota di suatu wilayah, hal ini dibuktikan dengan aksesibilitas, bahwa di wilayah dengan derajat aksesibilitas yang tinggi akan lebih banyak ditemukan fasilitas sosial ekonomi dibandingkan dengan wilayah yang derajat aksesibilitas

fisik wilayah yang rendah. Karena preferensi penduduk untuk bermukim di wilayah dengan derajat aksesibilitas yang tinggi, maka fasilitas sosial ekonomi yang merupakan bagian dari fungsi-fungsi kekotaan ini juga memiliki preferensi untuk menempati lokasi-lokasi dengan derajat aksesibilitas wilayah yang tinggi. Berdasarkan hasil penelitian Giyarsih (2009) membuktikan bahwa derajat aksesibilitas yang tinggi berkorelasi positif dengan kepadatan penduduk. Hasil penelitian ini sejalan dengan yang telah dilakukan oleh Firman (1994), yang menemukan bahwa transformasi struktur wilayah koridor dipengaruhi oleh perkembangan jumlah dan kepadatan penduduk. Hal senada juga diungkapkan oleh McGee (1991) yang menyatakan bahwa perkembangan koridor antarkota antara lain disebabkan oleh tingginya kepadatan penduduk.

Peneliti lainnya yaitu Sinha, 1980 (dalam Giyarsih, 2012) juga menemukan bahwa kepadatan penduduk merupakan salah satu aspek lingkungan kehidupan penduduk di daerah pinggiran kota yang berkorelasi sangat nyata terhadap lokasinya dan terhadap kota terdekat. Dalam kaitannya dengan kepadatan penduduk, pakar tersebut menemukan bahwa semakin dekat dengan kota, makin padat penduduknya dan makin banyak terjadi perubahan pemanfaatan lahan dari pertanian ke non pertanian. Dengan kata lain dapat dimaknai bahwa kepadatan penduduk menjadi salah satu variabel yang dapat mempengaruhi tingkat perubahan pemanfaatan lahan dalam transformasi wilayah.

Salah satu ciri fisik yang mudah dikenali dari karakter kekotaan adalah tingginya penggunaan lahan terbangun pada suatu wilayah. Dengan adanya lahan terbangun yang tinggi pada suatu wilayah maka selain ciri fisik, ciri sosial ekonomi yang terlihat adalah adanya pergeseran sektor ekonomi penduduk menuju sektor non-pertanian. Jenis penggunaan lahan merupakan salah satu representasi aktivitas atau kegiatan ekonomi masyarakat yang dapat dilihat secara fisik. Dengan demikian untuk melihat tingkat kekotaan suatu daerah, indikator lahan terbangun ini merupakan indikator penting sebagai penciri karakter kekotaan secara fisik (Prakosa dan Kurniawan, 2007).

Sejalan dengan pemikiran Lee (1979) menemukan bahwa banyak sedikitnya fasilitas sosial ekonomi juga menjadi salah satu faktor penting yang mempengaruhi proses perubahan pemanfaatan lahan di daerah pinggiran kota. Keberadaan fasilitas sosial ekonomi yang memberikan kemudahan bagi aspek-aspek kehidupan mempunyai pengaruh yang kuat terhadap proses perubahan pemanfaatan lahan. Wilayah yang mempunyai fasilitas sosial ekonomi yang lengkap akan lebih mendorong terjadinya proses perubahan pemanfaatan lahan dari pada wilayah yang mempunyai fasilitas sosial ekonomi yang sangat terbatas. Pernyataan ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Beaujeu-Garnier dan Chabot, 1971; Goodall, 1974; Murphy, 1974; dan Short, 1984 (dalam Yunus, 2001).

Hal lain yang disampaikan dalam penelitian Prakosa dan Kurniawan (2007), mengungkapkan bahwa perkembangan pelayanan infrastruktur di wilayah pinggiran kota merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi peningkatan sifat kekotaan di daerah pinggiran kota. Pada beberapa lokasi wilayah pinggiran kota terlihat adanya hubungan antara peningkatan ketersediaan pelayanan dengan berkembangnya ciri kekotaan. Penelitian ini menemukan hasil yang sejalan dengan penelitian terdahulu oleh Baiquni (1998), dimana dalam penelitiannya juga menyatakan bahwa perkembangan infrastruktur merupakan salah satu faktor yang mendorong proses transformasi wilayah.

Berdasarkan perspektif teoritik dan pengalaman empirik yang telah dikemukakan terdahulu, dijadikan dasar dalam memberi pemahaman terkait konsep McGee yang dijadikan sebagai kerangka teoritik dalam melakukan penelitian di kawasan koridor Pallangga bahwa terdapat kesamaan dalam karakteristik konsep kotadesasi yang melahirkan konsep *Extended Metropolitan Regions* (EMR) atau kemudian populer sebagai *Mega Urban Regions* (MUR), yaitu :

1. Mobilitas penduduk tinggi (kepadatan);
2. Jaringan transportasi yang baik (aksesibilitas);
3. Peningkatan kegiatan non-pertanian (penggunaan lahan terbangun kegiatan perdagangan dan jasa komersil);

4. Tidak ada pengawasan terhadap perencanaan wilayah dalam penggunaan lahan yang tumpang tindih dan kait mengkait (pengendalian).

B. Pengertian Kota dan Kawasan Perkotaan

Clark, 1982 (dalam Saputra, 2007) mendefinisikan kota berdasarkan tiga sudut pandang, yaitu 1) *object definitions*, 2) *administrative definitions*, dan 3) *functional definitions*. Definisi atas dasar objek, umumnya ditinjau dari jumlah penduduk minimal dalam suatu daerah sehingga dapat dikelompokkan ke dalam kota. Namun penggunaan jumlah penduduk sebagai dasar pengelompokan kota ini memiliki batasan yang berbeda-beda pada tiap negara, sebagai contoh : Denmark menggunakan standar minimal 200 jiwa dalam satu kota, Venezuela 2.500 jiwa, Austria 5.000 jiwa, Swiss dan Senegal masing-masing 10.000 jiwa. Apabila definisi kota didasarkan pada jumlah penduduk, maka akan menjadi masalah tersendiri dalam mendefinisikan suatu daerah yang memiliki jumlah penduduk di atas standar minimum yang digunakan namun memiliki karakteristik kedesakan yang sangat kuat. Guna menghindari hal demikian, *International Population and Urban Research of Berkeley, California* mendefinisikan kota metropolitan sebagai sebuah area yang dihuni sedikitnya 100.000 jiwa penduduk dengan 65% jumlah penduduk tersebut bekerja di sektor non pertanian. Definisi kota

dari tinjauan administratif lebih ditekankan pada status yang diberikan oleh pemerintah terhadap suatu daerah, apakah termasuk kota atau desa berdasarkan kriteria-kriteria tertentu (misalnya luas lahan terbangun dan batas terluar tanggung jawab pemerintah suatu daerah). Definisi fungsional menggambarkan daerah sebagai suatu kota apabila daerah tersebut menjadi pusat dan tujuan para pekerja dalam sistem perkotaan sehari-hari.

Kota menurut Bintarto (1983) diartikan sebagai suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata sosial ekonomi yang heterogen dan coraknya yang materialistis, atau dapat pula diartikan sebagai bentang budaya yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alami dan non alami dengan gejala-gejala pemusatan penduduk yang cukup besar dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen.

Koestoer (1997) pada tinjauan lain mengungkapkan kota sebagai suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang memiliki kecurian sosial seperti jumlah penduduk tinggi, strata sosial ekonomi yang heterogen dengan corak yang materialistis. Kota memiliki kondisi fisik yang relatif lebih modern, seperti sarana dan prasarana jaringan transportasi yang kompleks, sektor pelayanan dan industri yang lebih dominan. Jika pengertian dengan kriteria-kriteria di atas digunakan pada saat ini, maka akan banyak terdapat penyimpangan, dimana banyak daerah pedesaan dengan jumlah penduduk, bersifat materialistis, serta strata sosial yang

heterogen, namun demikian lahan-lahan pedesaan masih didominasi oleh lahan pertanian.

Menurut Branch (1995), pakar geografi memberikan pengertian terhadap kota dengan cara pandang yang menitikberatkan pada unsur-unsur fisik kota dan lingkungan sekitarnya, antara lain: situasi (gambaran tentang letak, keterkaitan dengan sekitarnya, serta suasana suatu tempat), tapak (site), kemiringan tanah, iklim, vegetasi, dan jalan, serta mengkaji keterkaitan antar unsur-unsur tersebut, bentuk, serta fungsi kota. Pakar geografi fisik umumnya memikirkan pengaruh unsur keruangan terhadap disposisi (kecenderungan) fungsional komponen-komponen kota. Pakar geografi ekonomi menaruh perhatian pada keterkaitan karakteristik keruangan pada lahan perkotaan, dan pada keberadaan dan penyelenggaraan kegiatan industri, komersial, pelayanan, dan berbagai kegiatan ekonomi lainnya di dalam kota. Pakar geografi sosial mempelajari pengaruh lingkungan pada komposisi, distribusi, sikap, dan perilaku penduduk perkotaan.

Branch (1995) juga mengemukakan kajian kota dalam tiga sudut pandang, yaitu kota secara fisik, kota secara sosial, dan kota secara ekonomi.

1. Kota secara fisik

Kota secara fisik terdiri atas tiga tingkatan, yaitu 1) bangunan-bangunan dan kegiatannya yang berada di atas atau dekat dengan muka tanah; 2) instalasi-instalasi di bawah tanah, dan 3) kegiatan-

kegiatan di dalam ruangan kosong di angkasa. Pada skala yang lebih luas, bentuk kota secara keseluruhan mencerminkan posisinya secara geografis dan karakteristik tempatnya. Kota ditinjau secara fisik juga berisikan struktur atau bangunan yang lain yang bukan berupa bangunan gedung, yaitu jembatan, gorong-gorong, saluran irigasi dan pengendali banjir, jaringan utilitas umum, gardu-gardu listrik, fasilitas pengolahan limbah, bak-bak penampungan, pengilangan minyak dan berbagai instalasi lain yang tidak lazim disebut sebagai bangunan karena struktur atau bangunan tersebut tidak sebagaimana bangunan umumnya dalam hal menutupi tanah di bawahnya.

2. Kota secara sosial

Kota secara sosial ditinjau dari besarnya pengaruh jumlah penduduk, komposisi penduduk, dan jumlah penduduk lanjut usia. Kota secara sosial juga dapat dipandang dari sudut keruangan, dimana di sekeliling pusat pemerintahan dan pusat komersial biasanya terdapat sederetan bangunan apartemen yang tidak terawat yang merupakan tempat tinggal sebagian besar penduduk yang tidak mampu, berpenghasilan rendah, golongan usia lanjut, dan kelompok yang tergolong minoritas. Di pusat-pusat kota yang lebih besar dijumpai adanya perkampungan etnis tertentu (ghetto) yang memiliki peranan penting dalam proses akulturasi para imigran, yaitu dengan cara menerima dan mengakomodasikan generasi pertama dan melakukan

transformasi generasi kedua sehingga memungkinkan bagi mereka untuk pindah dan menetap di tempat lain yang lebih baik.

3. Kota secara ekonomi

Kota secara ekonomi lebih ditekankan pada fungsi kota untuk menghasilkan penghasilan yang cukup melalui produksi barang dan jasa untuk mendukung kehidupan penduduknya dan untuk keberlangsungan kota itu sendiri.

Dalam menetapkan suatu konsentrasi penduduk dan permukiman dapat dikategorikan ke dalam kota atau tidak harus didasarkan pada kriteria yang jelas untuk membedakannya. Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2000 mengemukakan beberapa kriteria untuk menetapkan status suatu kelurahan/desa dapat dianggap sebagai desa atau kota.

Kriteria-kriteria tersebut adalah :

1. kepadatan penduduk per kilometer persegi;
2. persentase rumah tangga yang mata pencaharian utamanya adalah pertanian atau non pertanian;
3. persentase rumah tangga yang menjadi pelanggan listrik;
4. fasilitas umum yang ada di kelurahan/desa, seperti fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, tempat hiburan, kompleks pertokoan, dan fasilitas lainnya. Masing-masing fasilitas diberi skor (nilai). Atas dasar skor yang dimiliki kelurahan/desa tersebut maka ditetapkan ke dalam salah satu kategori berikut: perkotaan besar, perkotaan sedang, perkotaan kecil, dan perdesaan.

Yunus (1987 dan 2008a) mengemukakan bahwa pengertian kota dapat ditinjau dari lima matra, yaitu:

1. Kota Ditinjau dari Segi Yuridis-Administratif

Berdasarkan tinjauan yuridis-administratif kota dapat diartikan sebagai suatu daerah tertentu dalam wilayah negara dimana keberadaannya diatur oleh undang-undang (peraturan tertentu), dibatasi oleh batas-batas administrasi tertentu, berstatus sebagai kota (baik kota kecil, kota madya, atau kota besar), berpemerintahan tertentu dengan segala hak dan kewajibannya dalam mengatur wilayahnya. Jadi, semua daerah di luar batas tersebut tidak digolongkan sebagai kota, dan sebaliknya seluruh kenampakan seluruh daerah di dalam batas tersebut digolongkan sebagai kota.

2. Kota Ditinjau dari Segi Morfologikalnya

Kota dalam hal ini didefinisikan sebagai suatu daerah yang tertentu dengan karakteristik tata guna lahan non agraris, yaitu tata guna lahan yang sebagian besar tertutup oleh bangunan yang bersifat non residensial maupun residensial (secara umum building coverage lebih banyak daripada vegetation coverage), pola jaringan jalan yang kompleks, dalam satuan yang kompak dan relatif lebih besar daripada satuan-satuan permukiman di sekitarnya, serta di daerah tersebut sudah terjamah fasilitas-fasilitas kota. Lebih jauh Yunus, (2008a) mengemukakan tiga indikator yang dapat digunakan dalam

mencermati morfologi kota, yaitu (a) indikator kekhasan penggunaan lahan, (b) indikator kekhasan pola bangunan dan fungsinya, serta (c) kekhasan pola sirkulasi.

3. Kota Ditinjau dari Segi Jumlah Penduduknya

Kota dalam hal ini merupakan suatu daerah tertentu dengan jumlah penduduk minimal tertentu dan penduduk tersebut bertempat tinggal pada suatu daerah permukiman yang kompak. Batasan jumlah penduduk minimum ini dikenal dengan urban population threshold. Population threshold digunakan sebagai batasan dikarenakan adanya kenyataan bahwa sejumlah penduduk yang terkonsentrasi pada sesuatu tempat tersebut mampu memunculkan dan menumbuhkan fungsi-fungsi tertentu sebagaimana layaknya sebuah kota.

Penggunaan batasan population threshold dalam mengklasifikasikan suatu kota mempunyai kelemahan tersendiri. Pada daerah dengan sebaran penduduk yang sporadis serta peralihan sifat kekotaan ke sifat kekotaan yang sangat gradual, penggunaan batasan ini tidak tepat digunakan, namun di negara-negara dengan konsentrasi penduduk yang sangat solid, kompak pada areal tertentu yang relatif sempit dan terpisah nyata dengan daerah yang bersifat rural, batasan ini dapat digunakan.

4. Kota Ditinjau dari Segi Kepadatan Penduduknya

Kota dari tinjauan ini adalah suatu daerah tertentu yang ditandai oleh kepadatan penduduk minimal tertentu, kepadatan penduduk tersebut

tercatat pada suatu kesatuan permukiman yang kompak. Terdapat tiga teknik yang dapat digunakan untuk menghitung kepadatan penduduk kekotaan (Yunus, 2008a), yaitu (a) administrative population density atau overall population density atau arithmetic population density, yang dihitung dari rasio antara jumlah penduduk yang tinggal di dalam wilayah administrasi tertentu dengan luas wilayah administrasi yang bersangkutan; (b) urban population density, untuk menghitungnya semua kenampakan kekotaan dalam wilayah yang diamati dihitung luasnya sebagai denominator dan semua kenampakan bukan kekotaan secara fisik akan dikeluarkan dari perhitungan; (c) housing population density, yang diperoleh dengan menghitung luasan daerah yang betul-betul dimanfaatkan sebagai tempat tinggal penduduk kota sebagai denominatornya dan daerah bukan permukiman walaupun berkenampakan kekotaan akan dikeluarkan dari perhitungan. Kelemahan penggunaan klasifikasi kota berdasarkan batasan kepadatan penduduk adalah ketidakmampuan mendefinisikan suatu wilayah dengan kepadatan penduduk yang telah memenuhi persyaratan namun wilayahnya sangat sempit.

5. Kota Ditinjau dari Segi Fungsinya dalam suatu *Organic Region*

Pengertian kota ditinjau dari fungsinya dalam *organic region* dapat diartikan sebagai suatu daerah tertentu dimana terjadi pemusatan kegiatan yang beraneka ragam dan sekaligus berfungsi sebagai simpul kegiatan dalam peranannya sebagai kolektor dan distributor

barang dan jasa dari wilayah hinterland yang luas. Oleh karena kegiatan tersebut sangat kompleks sifatnya, maka jalinan elemen-elemen yang ada dalam sistem dan subsistemnya juga sangat kompleks. Jarak jangkauan sistem kegiatan dari satu wilayah organik yang satu juga tidak sama dengan wilayah organik yang lain. Kompleksitas sistem kegiatan yang terbentuk di dalam sebuah kota, juga akan menimbulkan kesulitan tersendiri dalam melakukan delimitasi wilayah kotanya. Oleh karena itu, delimitasi wilayah kota dari tinjauan ini dapat dilaksanakan dengan mendasarkan pada visualisasi morfologisnya.

Beberapa ahli mengklasifikasikan kota atas dasar karakteristik pertumbuhannya. Yunus (2009) mengemukakan beberapa orang ahli yang membagi klasifikasi kota atas dasar karakteristik pertumbuhannya, antara lain :

1. Klasifikasi Houston, J.M.

Klasifikasi Houston didasarkan atas kenampakan fisikalnya. Asumsi yang dikemukakannya adalah bahwa pertumbuhan suatu kota secara kronologi akan tercermin dalam perkembangan fisikalnya. Ada tiga stadium perkembangan kota yang dikemukakan Houston, yaitu :

- 1) Stadium pembentukan inti kota (nuclear phase)

Stadium ini merupakan tahap pembentukan Central Business District (CBD). Pada masa ini baru ada pembangunan gedung-

gedung utama. Pada masa ini, daerah yang mula-mula terbentuk banyak ditandai oleh gedung-gedung yang berumur tua, bentuknya klasik, dan pegelompokan fungsi-fungsi kota yang termasuk penting. Pada stadium ini, kenampakan morfologikal kotanya akan berbentuk bulat/hampir bulat/bujur sangkar/mendekati bujur sangkar. Karena tahap ini merupakan tahap awal, kenampakan kota yang terbentuk hanya meliputi daerah yang sempit saja.

2) Stadium Formatif (formative phase)

Stadium ini dipengaruhi oleh adanya Revolusi Industri, yang masuk ke sektor transportasi, komunikasi, dan perdagangan. Majunya ketiga sektor ini mengakibatkan meluas dan makin kompleknya keadaan pabrik serta keadaan perumahan-perumahan kota. Penambahan areal untuk kegiatan-kegiatan tersebut paling banyak terjadi di daerah-daerah dengan derajat aksesibilitas yang tinggi, yaitu di sepanjang jalur transportasi dan komunikasi. Dampak fisik yang terlihat adalah timbulnya kenampakan fisik kota seperti bintang atau gurita (star shaped/octopus shaped like).

3) Stadium Modern (modern phase)

Stadium ini baru terlihat pada abad ke-20, dikarenakan oleh semakin majunya teknik elektronika. Pada tahap ini komunikasi dan transportasi sudah sangat maju, sehingga hal ini menyebabkan banyak orang tidak terlalu berkeinginan untuk tinggal berdekatan dengan tempat kerja. Alasan lainnya adalah

makin padatnya lalu lintas, makin padatnya bangunan, makin berkurangnya tumbuh-tumbuhan dalam kota, dan makin banyaknya polusi. Hal ini jugalah yang melatarbelakangi munculnya kota-kota satelit.

Kenampakan kota pada stadium ini sudah kompleks, dimana sudah mulai timbul gejala-gejala penggabungan dua atau lebih pusat kegiatan yang lain, baik itu kota satelit maupun kota-kota lain yang berdekatan. Pada tahap ini usaha identifikasi kenampakan kotanya mulai mengalami kesulitan, terutama dalam menentukan batas-batas fisik terluar dari kota yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan persebaran fungsi-fungsi pelayanannya telah masuk ke daerah-daerah pedesaan di sekitarnya. Proses ini menunjukkan gejala pembentukan kegiatan-kegiatan yang baru sebagai sub urban centres (satellite residential areas). Sebagaimana beberapa kota besar di Indonesia, juga sudah mengalami perkembangan pada stadium ini, sehingga pengembangan kota-kota satelit di pinggiran kota harus benar-benar disesuaikan dengan pola dan arah pembangunan inti kota.

2. Klasifikasi Taylor, Griffith

Griffith (Yunus, 2009) menekankan pengamatannya pada dinamika fungsional yang ada dari masa ke masa. Menurutnya terdapat empat macam tahap pertumbuhan kota, yaitu :

- 1) Tahap Infantil (the infantile stage)

Pada tahap ini belum terlihat adanya pemilahan yang jelas antara daerah perdagangan dan permukiman, juga belum terlihat perbedaan antara permukiman kaya dan miskin. Bangunan-bangunan yang ada masih terserak tidak teratur, dan jalan-jalan utama yang ada baru satu atau dua.

2) Tahap Juvenil (the juvenile stage)

Tahap ini mulai terlihat adanya proses pengelompokan pertokoan pada bagian-bagian kota tertentu, serta sudah dapat dibedakan keberadaan rumah yang sederhana dan yang lebih besar.

3) Tahap Dewasa

Pada tahap ini sudah mulai adanya gejala-gejala segregasi fungsi-fungsi (pemisahan fungsi-fungsi dan kemudian mengelompok). Perbedaan klas permukiman sudah terlihat mencolok. Daerah-daerah industri banyak terdapat pada lokasi-lokasi yang dekat dengan jalur perhubungan dan pengangkutan.

4) Tahap Ketuaan (the senile stage)

Tahap ini ditandai oleh adanya pertumbuhan yang terhenti (cessation of growth), kemunduran dari beberapa distrik dan kesejahteraan ekonomi penduduknya menunjukkan gejala penurunan.

Definisi-definisi kota yang diungkapkan oleh beberapa ahli di atas tidak dapat dipisahkan secara tegas, karena beberapa kota dapat

diungkapkan dalam beberapa gabungan definisi, sebagai contoh, suatu kota dapat diungkapkan kedalam definisi kota secara ekonomis, kota secara sosial, maupun kota secara yuridis administratif sekaligus.

Pengertian tentang kawasan perkotaan, menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan pendistribusian pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Struktur ruang kota sangat berkaitan dengan 3 (tiga) sistem, Chapin dan Edward, 1979 (dalam Anggita, 2007) yaitu :

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

Ketiga sistem tersebut menjadi dasar penyusunan peruntukan lahan dan penjelasan terbentuknya pemanfaatan lahan. Faktor penting yang mendasari pengaturan ketiga sistem tersebut adalah kepentingan umum, yang mencakup pertimbangan kesehatan dan keselamatan, kenyamanan, efisiensi dan konservasi energi, kualitas lingkungan, persamaan sosial pilihan dan amenities sosial.

Pertumbuhan dan perkembangan suatu kota pada hakekatnya sangat ditentukan oleh pertumbuhan penduduk kota tersebut, perubahan serta perkembangan kegiatan usaha dan tuntutan kehidupannya, meningkatnya volume pembangunan kota di segala bidang, semakin luasnya peranan fungsional kota baik dalam kota itu sendiri, secara regional maupun nasional atau internasional dan karena keterbatasan lahan. Namun demikian pertumbuhan penduduk merupakan isu sentral yang utama. Sebagian besar kegiatan perkotaan dipengaruhi oleh proses perubahan, yaitu mengenai penyediaan (supply) dan permintaan (demand) lahan perkotaan.

C. Perubahan Pemanfaatan Lahan

Lahan atau tanah merupakan salah satu faktor produksi selain modal dan tenaga kerja merupakan tempat dimana produksi berjalan dan darimana produksi dihasilkan. Sebagai faktor produksi, lahan memperoleh

bagian dari hasil produksi karena jasanya dalam produksi tersebut yang disebut sewa lahan atau sewa tanah (rent).

Pengalokasian pemanfaatan lahan di perkotaan akan mengarah ke lokasi yang dapat memberikan keuntungan tertinggi, sehingga lahan-lahan yang memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang lebih besar akan lebih berpeluang mengalami proses perubahan pemanfaatan lahan, Golberg and Peter, 1984 (dalam Anggita, 2007).

Terdapat dua gaya yang saling bertentangan yang mempengaruhi pembentukan dan perubahan pemanfaatan lahan kota, yaitu gaya sentripetal dan gaya sentrifugal yang dikemukakan oleh Charles C. Colby (dalam Zulkaidi, 1999) yang diuraikan sebagai berikut :

1. Gaya Sentripetal bekerja menahan fungsi-fungsi tertentu di pusat kota dan menarik yang lain untuk berlokasi di sekitarnya. Gaya ini terjadi karena sejumlah kualitas daya tarik pusat kota, yaitu :
 - a. Daya tarik tapak/site,
 - b. Kenyamanan fungsional, seperti aksesibilitas dan aglomerasi
 - c. Prestise fungsional, seperti kawasan tertentu untuk perdagangan elektronik, pakaian dan lain-lain.
2. Gaya sentrifugal adalah gaya yang mendorong kegiatan berpindah dari pusat kota ke wilayah pinggiran. Ada 5 (lima) gaya yang bekerja dalam hal ini, yaitu :
 - a. Gaya spasial, terjadi karena pusat kota sering mengalami kemacetan sedang wilayah lain masih kosong.

- b. Gaya site adalah akibat daya tarik guna lahan ekstensif atau daya tarik *natural landscape* di pinggiran kota dibanding guna lahan intensif di pusat kota.
- c. Gaya situasional, sebagai akibat gaya tarik alinement dan kenyamanan yang lebih baik di pinggir kota.
- d. Gaya evolusi sosial, sebagai akibat tingginya nilai tanah, pajak dan keterbatasan pertumbuhan di pusat kota.
- e. Status dan organisasi hunian, sebagai akibat polusi di pusat kota sedangkan di wilayah pinggiran kota tidak.

Untuk Kawasan Perkotaan Sungguminasa (koridor Pallangga), perubahan pemanfaatan lahannya lebih banyak dipengaruhi oleh gaya sentripetal. Gaya sentripetal telah menarik kegiatan dari luar kawasan perkotaan Sungguminasa untuk berlokasi di koridor Pallangga.

Perubahan pemanfaatan lahan merupakan suatu hal yang wajar dan akan terjadi karena pembangunan yang ada. Tetapi kajian terhadap hal tersebut tetap diperlukan karena fenomena yang terjadi di Indonesia (seperti juga terjadi di negara-negara Asia lainnya) pada umumnya bersifat tidak terkontrol dan tidak komprehensif. Hal ini berkaitan erat dengan kelemahan ijin pertanahan dan kekuatan hukum yang berlaku. Jika dibiarkan maka hal tersebut dapat menimbulkan dampak terhadap kondisi sosial ekonomi dan lingkungan hidup (Firman, 1997).

Beberapa hal yang diduga sebagai penyebab proses perubahan pemanfaatan lahan adalah :

1. Besarnya tingkat urbanisasi dan lambatnya proses pembangunan di pedesaan.
2. Meningkatnya jumlah kelompok golongan berpendapatan menengah ke atas di wilayah perkotaan yang berakibat tingginya permintaan terhadap permukiman.
3. Terjadinya transformasi di dalam struktur perekonomian yang pada gilirannya akan mendepak kegiatan pertanian / lahan hijau, khususnya di perkotaan.
4. Terjadinya fragmentasi pemilikan lahan menjadi satuan-satuan usaha dengan ukuran yang secara ekonomi tidak efisien.

Dilihat dari sudut pandang ekonomi, lahan adalah salah satu faktor produksi yang mempunyai harga. Dengan memberi arti sewa lahan (land rent) maka fenomena perubahan pemanfaatan lahan bisa dipelajari dan dimengerti. Nilai sewa ekonomi lahan adalah nilai penerimaan bersih yang diterima oleh sebidang lahan per m² per tahun akibat dilakukannya suatu kegiatan pada sebidang lahan tersebut. Bila nilai sewa ekonomi lahan untuk suatu pemanfaatan secara ekstrim lebih tinggi dari pemanfaatan lain, maka perubahan penggunaan lahan akan terjadi.

Pada umumnya besaran sewa ekonomi lahan dari berbagai kegiatan dapat diuraikan sebagai berikut (Barlowe, 1978) : industri dan perdagangan > permukiman > pertanian > hutan > lahan tandus. Tentu saja kondisi ini tidak mutlak terjadi pada setiap lokasi. Dengan demikian pemanfaatan lahan yang memiliki keuntungan komparatif tertinggi mempunyai kapasitas pemanfaatan lahan terbesar, sehingga pemanfaatan lahan cenderung dialokasikan untuk kegiatan yang memberikan nilai sewa ekonomi lahan tertinggi seperti yang diilustrasikan pada **Gambar 1**.



Gambar 1. Nilai Sewa Lahan pada Berbagai Pemanfaatan (Barlowe, 1978)

Upaya memperkecil peluang terjadinya perubahan pemanfaatan lahan dilakukan dengan mengurangi intensitas faktor-faktor ekonomi dan sosial yang dapat meningkatkan peluang terjadinya perubahan pemanfaatan lahan, baik melalui sisi penawaran maupun sisi permintaan lahan. Melalui sisi permintaan lahan upaya yang dapat ditempuh antara lain :

1. Menekan laju pertumbuhan penduduk;
2. Pengembangan program transmigrasi;
3. Pengembangan pajak lahan bersifat progresif;
4. Peningkatan efisiensi pemanfaatan lahan dan pengarahannya pembangunan kompleks industri, perdagangan dan perumahan menganut prinsip "hemat lahan".

Beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan :

1. Aspek nilai lahan di perkotaan lebih didasarkan pada aspek pertimbangan lokasi dibandingkan dengan tingkat kesuburan ataupun kandungan mineral dalam tanah tersebut.
2. Jumlah penduduk, dominasi fungsi ekonomi, ukuran kota, rata-rata nilai lahan pertanian, kepadatan penduduk, wilayah geografi dan potensi lahan pertanian.
3. Faktor eksternal dan internal, yaitu :
 - a. Faktor eksternal terdiri dari perkembangan kawasan terbangun, pertumbuhan penduduk perkotaan, pertumbuhan dan pergeseran struktur ekonomi.
 - b. Faktor internal terdiri dari pertumbuhan rumah tangga pertanian pengguna lahan, dan perubahan luas penguasaan lahan oleh rumah tangga pertanian pengguna lahan.

Dari ketiga faktor tersebut, ternyata faktor yang berpengaruh paling besar adalah faktor perkembangan kawasan terbangun secara eksternal.

D. Pengendalian Pemanfaatan Ruang / Lahan

1. Konsep Pengendalian Pemanfaatan Ruang / lahan

Pengendalian pemanfaatan ruang adalah kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban implementasi rencana sebagai tindak lanjut dari penyusunan rencana atau adanya produk rencana, agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Efektifitas dan optimalisasi pemanfaatan rencana tata ruang sering tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan diakibatkan banyak terjadi penyimpangan atau ketidaksesuaian antara implementasi dengan yang direncanakan. Beberapa faktor penyebab rencana tata ruang tidak efektif dalam implementasinya sebagai instrumen pembangunan:

- a. Kualitas rencana tata ruang yang masih dibawah standar; berbagai keterbatasan diantaranya kapasitas SDM yang kurang memadai menjadi faktor signifikan yang menyebabkan buruknya kualitas rencana tata ruang. Dan lagi, sudah menjadi biasa jika rencana tata ruang dibuat dengan dana yang sangat terbatas dan dalam waktu yang sangat singkat.

- b. Rencana tata ruang sulit diakses oleh publik; sudah dimaklumi bahwa di Indonesia sangat sulit sekali untuk mengakses dokumen publik semacam rencana tata ruang. Berbagai kekhawatiran dijadikan alasan seperti mencegah spekulasi terhadap tanah yang telah direncanakan terbukti tidak valid. Justru seharusnya tata ruang yang baik dapat mencegah spekulasi tanah. Alasan “murahan” lainnya adalah rencana tata ruang sedang dalam proses review atau, revisi atau, meenunggu untuk pengesahan.
- c. Rencana tata ruang kurang fleksibel; seringkali rencana tata ruang yang disusun terlalu rigid dan kurang bisa mengakomodasi perkembangan yang ada. Disamping untuk mengoptimalkan pemanfaatan ruang yang ada, rencana tata ruang juga harus menampung berbagai perkembangan yang ada sehingga lebih mudah untuk diimplementasikan.
- d. Penegakan tata ruang yang tidak tegas; menjadi hal yang biasa bahwa dokumen rencana tata ruang yang harus menyesuaikan atau direvisi bila ada penggunaan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang yang ada, bukan penggunaan ruang yang diberi sanksi.

Untuk mengefektifkan rencana tata ruang dalam hubungannya dengan kegiatan pembangunan maka perlu pengendalian. Menurut Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang,

pengendalian ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

Secara operasional, upaya-upaya pemanfaatan dan pengendalian ruang untuk mewujudkan kondisi ideal dari suatu perencanaan tersebut ditempuh melalui mekanisme pengadaan lahan dan pengendalian pemanfaatan lahan melalui kebijakan perizinan hingga pemberian hak atas tanah.

Pengendalian pemanfaatan lahan adalah metode atau cara-cara yang digunakan untuk mengarahkan dan membatasi pemanfaatan lahan. Hal ini diperlukan mengingat banyak sekali pemanfaatan lahan yang menyimpang dari arahan rencana yang ada.

Ketidakesesuaian pemanfaatan lahan dengan arahan rencana yang telah ditetapkan umumnya disebabkan oleh adanya kesenjangan antara pertimbangan yang mendasari arahan rencana dengan pertimbangan pelaku pasar. Di satu sisi, peruntukan lahan harus mempertimbangkan kepentingan umum serta ketentuan teknis yang berlaku, sedangkan disisi lain, kepentingan pasar dan dunia usaha mempunyai kekuatan yang tidak selalu dapat ditahan (Zulkaidi, 1999).

Beberapa ahli mengemukakan alasan perlunya pengendalian pemanfaatan lahan di kawasan perkotaan, di antaranya adalah :

1. Kegagalan pasar (*market failure*), alokasi lahan melalui sistem pasar tidak sepenuhnya melalui prinsip efisiensi, efektivitas, dan

pemerataan. Hal ini terjadi karena adanya eksternalitas, kurangnya informasi, dan adanya *free rider* (Harvey, 1996).

2. *Full ownership*, adanya kebebasan bagi individu untuk memanfaatkan lahan sehingga memberikan dampak bagi orang lain (Harrison, 1987).
3. *Eliminasi* kegagalan pasar dan ketidak efisienan operasioanl, mengurangi eksternalitas dan pemerataan sumber daya sosial (Terry, 1982).

Sedangkan tujuan dari pengendalian pemanfaatan lahan diantaranya ialah (Courtney dalam Dunkerley, 1983) :

1. Menyediakan kenyamanan publik (*public aminities*), seperti ruang terbuka, yang tidak dapat disediakan oleh swasta.
2. Meningkatkan efisiensi, dengan mengarahkan pembangunan dan pembangunan kembali yang sesuai dengan kepentingan umum.
3. Membatasi terjadinya *urban sprawl* dan mencegah alih fungsi lahan pertanian.
4. Memperoleh skala ekonomi dalm pelayanan publik.

Pengendalian dapat dikelompokan dalam pengendalian yang sifatnya mencegah (*preventive*) dan penyembuhan (*kurative*), dalam konteks pembangunan yang sifatnya langsung maupun pembangunan yang sifatnya mengarahkan perkembangan suatu kawasan.

2. Insentif dan Disinsentif

Mekanisme pengendalian pemanfaatan lahan dalam rencana tata ruang dapat berupa pengaturan struktur dan pola pemanfaatan ruang, pola pengelolaan tanah, dan perangkat insentif dan disinsentif.

Pengertian dari **perangkat insentif** dalam UU Penataan Ruang adalah *perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang*. Sementara itu, **perangkat disinsentif** didefinisikan sebagai *perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang*.

Perangkat insentif berupa keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham pembangunan serta pengadaan infrastruktur; kemudahan prosedur perizinan; dan/atau pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta, dan/atau pemerintah daerah. Sedangkan **perangkat disinsentif** berupa pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang di timbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

Secara ringkas, seluruh perangkat insentif-disinsentif dalam pemanfaatan ruang versi UU Penataan Ruang adalah selalu mempunyai ciri atau sifat memberikan kemudahan bagi terlaksananya pemanfaatan ruang sesuai rencana yang ada, khususnya melalui pengaturan :

- a. Di bidang ekonomi melalui tata cara pemberian kompensasi, imbalan, dan tata cara penyelenggaraan sewa ruang dan urun saham; atau
- b. Di bidang fisik, melalui pembangunan serta pengadaan sarana dan prasarana seperti jalan, listrik, air minum, telepon, dan sebagainya untuk melayani pengembangan kawasan sesuai dengan rencana tata ruang.

Jenis perangkat/mekanisme insentif dan disinsentif dapat dikelompokkan menjadi (Bappenas):

- a. Pengaturan/regulasi/kebijaksanaan.
- b. Ekonomi/keuangan
- c. Pemilikan/pengadaan langsung oleh pemerintah

Adapun jenis-jenis perangkat insentif dan disinsentif *pengaturan regulasi kebijakan*, secara umum dikelompokkan berdasarkan elemen di bawah ini:

- a. Perangkat yang berkaitan langsung dengan pengaturan elemen gunalahan, misalnya meliputi:
 - 1) Pengaturan hukum kepemilikan lahan oleh swasta
 - 2) Pengaturan sertifikasi tanah
 - 3) Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
 - 4) *Transfer of Development Right* (TDR)
 - 5) Pengaturan perizinan meliputi:

- Izin prinsip: izin usaha/tetap
- Izin lokasi

- *Planning permit*

- Izin gangguan
- IMB
- Izin Penghunian Bangunan (IPB)

b. Perangkat yang berkaitan dengan pengaturan elemen pelayanan umum, misalnya meliputi:

- 1) Kekuatan hukum untuk mengembalikan gangguan/pencemaran.
- 2) Pengendalian hukum terhadap kendaraan dan transportasi
- 3) Pengaturan/kebijaksanaan pembatasan penumpang / "Three in One" dan/atau pemberlakuan *sticker* untuk jalur-jalur jalan tertentu pada waktu-waktu tertentu.

c. Perangkat yang berkaitan dengan pengaturan penyediaan prasarana, misalnya meliputi:

- 1) *Development exaction*, misalnya dalam penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial.
- 2) Ketentuan '*Linkage*' (pengkaitan), misalnya kebijaksanaan 1:3:6 dalam pembangunan perumahan, 20% dari lahan harus untuk membangun rumah susun murah, dan sebagainya.

Sementara itu, jenis-jenis perangkat insentif dan disinsentif *ekonomi/keuangan* secara umum dikelompokkan elemen di bawah ini:

a. Perangkat yang berkaitan langsung dengan elemen guna lahan, meliputi:

- 1) Pajak lahan/PBB
- 2) Pajak pengembangan lahan
- 3) Pajak balik nama/jual beli lahan
- 4) Retribusi perubahan lahan
- 5) *Development impact Fee*

b. Perangkat yang berkaitan dengan elemen pelayanan umum, meliputi:

- 1) Pajak kemacetan
- 2) Pajak pencemaran
- 3) Retribusi perizinan
 - Izin prinsip: izin usaha/tetap
 - Izin lokasi
 - *Planning permit*
 - Izin gangguan
 - IMB
 - Izin Penghunian Bangunan (IPB)
- 4) *User Charge* atas pelayanan umum
- 5) Subsidi untuk pengadaan pelayanan umum oleh pemerintah atau swasta

c. Perangkat yang berkaitan dengan penyediaan prasarana:

- 1) Kontribusi (skema kerjasama)

- 2) Pemberian dana awal untuk program konsolidasi lahan
- 3) Pengusahaan skema pinjam lunak

Jenis-jenis perangkat insentif dan disinsentif *pemilikan/pengadaan langsung oleh pemerintah*, secara umum dikelompokkan berdasarkan elemen dibawah ini:

- a. Perangkat yang berkaitan langsung dengan elemen guna lahan :
penguasaan lahan oleh pemerintah (bank lahan)
- b. Perangkat yang berkaitan dengan elemen pelayanan ; pengadaan pelayanan umum oleh pemerintah (air bersih, pengumpulan/pengelolaan sampah, air kotor, listrik, telepon, angkutan umum)
- c. Perangkat yang berkaitan dengan penyediaan prasarana:
 - 1) Pengadaan infrastruktur kota oleh pemerintah
 - 2) Pembangunan perumahan oleh pemerintah
 - 3) Pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pemerintah.

Sebagai rangkuman dapat disimpulkan bahwa terdapat 3 (tiga) kelompok perangkat/mekanisme insentif dan disinsentif, yaitu yang berbentuk : (a) pengaturan atau regulasi kebijaksanaan, (b) Ekonomi/keuangan dan (c) pemilikan atau pengadaan langsung oleh pemerintah. Elemen-elemen yang dikenai instrumen tersebut adalah berkaitan dengan : (a) pemanfaatan tata guna lahan, (b) pelayanan umum dan (c) prasarana.

3. Perijinan

Perijinan merupakan upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum. Mekanisme perijinan yaitu usaha pengendalian melalui penerapan prosedur ketat dan ketentuan yang harus dipenuhi untuk menyelenggarakan suatu pemanfaatan lahan (Zulkaidi, 1999).

Perijinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki pemerintah, merupakan mekanisme pengendalian administratif terhadap kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat (LAN, 1997).

Perijinan dalam pembangunan suatu kawasan dapat dikelompokkan atas beberapa jenis (Kombaitan, 1995), antara lain:

a. Izin Kegiatan/Sektor

Merupakan persetujuan pengembangan aktivitas/sarana/prasarana yang menyatakan bahwa aktivitas budidaya yang akan mendominasi kawasan memang sesuai atau masih dibutuhkan atau merupakan bidang yang terbuka di wilayah tempat kawasan itu terletak. Izin ini diterbitkan oleh instansi pembina/pengelola sektor terkait dengan kegiatan dominasi tadi. Tingkatan instansi ditetapkan sesuai aturan di Departemen/lembaga terkait. Pada dasarnya dikenalkan 2 tingkatan izin kegiatan/sektor, yaitu:

- 1) Izin Prinsip, merupakan persetujuan pendahuluan yang dipakai sebagai kelengkapan persyaratan teknis permohonan izin lokasi.

Bagi perusahaan PMDN/PMA, Surat Persetujuan Penanaman Modal (SPPM) untuk PMDN dari Menives/ketua BKPM atau Surat Pemberitahuan Persetujuan Presiden untuk PMA digunakan sebagai izin prinsip.

- 2) Izin Tetap, merupakan persetujuan akhir setelah izin lokasi diperoleh. Izin lokasi menjadi persyaratan, mengingat belum memberikan persetujuan final tentang pengembangan kegiatan budaya, lokasi kawasan yang dimohon bagi pengembangan aktivitas tersebut juga telah sesuai. Selain itu kelayakan pengembangan kegiatan dari segi lingkungan hidup harus telah diketahui melalui hasil AMDAL.

b. Izin Pertanahan

Merupakan persetujuan penggunaan tanah yang diawali dengan izin lokasi dan dilanjutkan dengan penertiban Sertifikasi Hak Atas Tanah.

Izin ini meliputi:

- 1) Izin Lokasi, merupakan persetujuan lokasi bagi pengembangan aktivitas/sarana/prasarana yang menyatakan kawasan yang dimohon pihak pelaksana pembangunan atau pemohon sesuai untuk dimanfaatkan bagi aktivitas dominan untuk memperoleh Izin Prinsip. Izin lokasi akan dipakai sebagai dasar untuk melaksanakan perolehan tanah melalui cara pengadaan tertentu dan dasar bagi pengurusan hak atas tanah. Acuan yang sering digunakan dalam penertiban izin lokasi adalah:

- Kesesuaian lokasi bagi pembukaan/pengembangan aktivitas dilihat dari RTRW dan keadaan pemanfaatan ruang eksisting
- Bagi lokasi di kawasan tertentu, suatu kajian khusus mengenai dampak lingkungan pengembangan aktivitas budidaya dominan terhadap kualitas ruang yang ada, hendaknya menjadi pertimbangan dini. Persyaratan tambahan yang dibutuhkan adalah Surat Persetujuan Prinsip dan Surat Pernyataan Kesanggupan akan memberi ganti rugi atau penyediaan tempat penampungan bagi pemilik yang berhak atas tanah yang dimohon.

2) Hak Atas Tanah, walaupun sebenarnya bukan merupakan perijinan namun dianggap sebagai persetujuan kepada pihak pelaksana pembangunan untuk mengembangkan kegiatan budidaya di atas lahan yang telah diperoleh. Macam hak yang akan diperoleh sesuai dengan sifat kegiatan budidaya dominan yang akan dikembangkan. Pada tingkat kawasan, hak yang diberikan umumnya bersifat kolektif tergantung sifat aktivitas budidayanya.

c. Izin Perencanaan dan Bangunan, meliputi:

1) Izin Perencanaan, merupakan izin pemanfaatan ruang yang sebenarnya karena setelah izin lokasi menyatakan kesesuaian lokasi bagi pengembangan aktivitas budidaya dominan, Izin Perencanaan menyatakan persetujuan terhadap aktivitas

budidaya rinci yang akan dikembangkan dalam kawasan. Izin Penggunaan Lahan merupakan istilah lain yang digunakan beberapa pemda.

- 2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB), merupakan izin bagi setiap aktivitas budidaya rinci yang bersifat binaan (bangunan) jika akan dibangun. Perhatian utama diarahkan pada kelayakan struktur bangunan melalui penelaahan rancangan rekayasa bangunan; rencana tapak disetiap blok peruntukan (terutama bangunan berskala besar, mega struktur); atau rancangan arsitek di setiap persil.

d. Izin Lingkungan.

Merupakan persetujuan yang menyatakan aktivitas budidaya rinci yang terdapat dalam kawasan yang dimohon "layak" dari segi lingkungan hidup. Izin ini meliputi:

- 1) Izin HO/Undang-undang Gangguan, terutama untuk kegiatan usaha yang tidak mempunyai dampak penting terhadap lingkungan hidup (bukan objek AMDAL)
- 2) Persetujuan Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemanfaatan Lingkungan (RPL), untuk kawasan yang sifat kegiatan budidaya rinci yang berada di dalamnya secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdampak penting terhadap lingkungan hidup.

E. Keefektifan dalam Evaluasi Pengendalian Pemanfaatan Ruang/Lahan

Keefektifan pengendalian pemanfaatan lahan berkenaan dengan apakah suatu alternatif mencapai hasil yang diharapkan atau mencapai tujuan dari diadakannya tindakan (Dunn, 1999 dalam Nizhar Marizi, 2005). Dalam Kamus Penataan Ruang, 2009; efektif atau keefektifan merupakan kegiatan yang dilaksanakan dengan hasil yang berdaya guna, atau pendayagunaan dalam pemanfaatan ruang di dalam kawasan.

Penilaian tingkat keefektifan dilakukan berdasarkan indikator-indikator yang terdiri dari; harga lahan, pendapatan, mata pencaharian, karakteristik kepemilikan lahan, aksesibilitas, hidrologi dan ijin pemerintah (kebijakan). Masing-masing indikator terdiri dari satu atau lebih tolok ukur yang digunakan untuk menilai secara langsung indikator tersebut. Melalui pendekatan ini diharapkan dapat diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi keefektifan terkait dengan perubahan pemanfaatan lahan dan selanjutnya dapat di ajukan rujukan bagi penyempurnaan institusi/unit kerja khususnya dan juga bagi pengendalian ruang di kawasan Perkotaan Sungguminasa koridor jalan poros Pallangga.

Secara sederhana evaluasi dapat didefinisikan sebagai penilaian kembali kegiatan-kegiatan yang telah berlalu sampai ke periode tertentu. Dalam tatanan analisis kebijakan, evaluasi memiliki beberapa fungsi utama dalam analisis kebijakan. *Pertama* dan yang paling penting,

evaluasi memberi informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai kriteria kebijakan yaitu, seberapa jauh kebutuhan, nilai dan kesempatan yang telah dapat dicapai melalui tindakan publik. Dalam hal ini, evaluasi mengungkapkan seberapa jauh tujuan dan target tertentu telah dicapai. *Kedua*, evaluasi memberikan sumbangan pada klarifikasi dan kritik terhadap nilai-nilai yang mendasari pemilihan tujuan dan target. Nilai diperjelas dengan mendefinisikan dan mengoperasikan tujuan dan target. Nilai juga dikritik dengan menanyakan secara sistematis kepantasan tujuan dan target dalam hubungan dengan masalah yang dituju. *Ketiga*, evaluasi memberi sumbangan pada aplikasi metode-metode analisis kebijakan lainnya, termasuk perumusan masalah dan rekomendasi. Informasi tentang tidak memadainya kinerja kebijakan dapat memberi sumbangan pada perumusan ulang masalah kebijakan. Evaluasi dapat juga menyumbang pada definisi alternatif kebijakan yang baru atau revisi kebijakan dengan menunjukkan bahwa alternatif kebijakan yang diunggulkan sebelumnya perlu dihapus dan diganti dengan yang lain. (Dunn, 1999)

Dalam melaksanakan studi evaluasi ada tiga pendekatan yang biasa digunakan yaitu (Dunn,1999):

a. Evaluasi Semu (*Pseudo Evaluation*)

Evaluasi semu pada intinya dilakukan dengan menggunakan sistem nilai individual untuk menilai sistem publik. Pada pendekatan semu ini nilai-nilai yang dipilih sebagai variabel penilai bagi suatu

program maupun kebijakan adalah nilai-nilai pribadi yang sifatnya non-konvensional atau dapat diterima oleh publik. Variabel penilai yang dianggap kontroversial tidak diperhatikan dalam pendekatan semu ini untuk menghindari pelaksanaan evaluasi yang tidak objektif.

Evaluasi Semu (*Pseudo Evaluation*) adalah pendekatan yang menggunakan metode-metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai hasil kebijakan tanpa berusaha menanyakan tentang manfaat atau nilai dari hasil-hasil tersebut terhadap individu, kelompok, atau masyarakat secara keseluruhan. Asumsi utama dari evaluasi semu adalah bahwa ukuran tentang manfaat atau nilai merupakan sesuatu yang dapat terbukti sendiri (*self evident*) atau tidak kontroversial.

Dalam evaluasi semu analisis secara khusus menerapkan bermacam-macam metode (rancangan eksperimental-semu, kuesioner, random sampling, teknik statistik) untuk menjelaskan variasi hasil kebijakan sebagai produk dari variabel masukan dan proses. Namun setiap hasil kebijakan yang ada diterima begitu saja sebagai tujuan yang tepat.

b. Evaluasi Formal (*Formal Evaluation*)

Evaluasi formal adalah evaluasi yang dilakukan dengan menjadikan tujuan, sasaran, dan informasi lain yang tertera dalam dokumen resmi sebagai variabel nilai resmi atau formal, yang kemudian digunakan sebagai pembandingan dengan kenyataan di

lapangan. Pada pendekatan ini, evaluasi dilakukan dengan menilai tercapai atau tidaknya tujuan maupun sasaran yang telah dicantumkan secara formal dalam dokumen resmi. Selain itu, evaluasi formal (*Formal Evaluation*) merupakan pendekatan yang menggunakan metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai hasil-hasil kebijakan tetapi mengevaluasi hasil tersebut atas dasar tujuan program kebijakan yang telah diumumkan secara formal oleh pembuat kebijakan dan administrator program. Asumsi utama dari evaluasi formal adalah bahwa tujuan dan target diumumkan secara formal adalah merupakan ukuran untuk manfaat atau nilai kebijakan program.

Dalam evaluasi formal analisis menggunakan berbagai macam metode yang sama seperti yang dipakai dalam evaluasi semu (*pseudo evaluation*) dan tujuannya adalah identik untuk menghasilkan informasi yang valid dan data dipercaya mengenai variasi-variasi hasil kebijakan dan dampak yang dapat dilacak dari masukan dan proses kebijakan. Meskipun demikian perbedaannya adalah bahwa evaluasi formal menggunakan undang-undang, dokumen-dokumen program, dan wawancara dengan pembuat kebijakan dan administrator untuk mengidentifikasi, mendefinisikan dan menspesifikkan tujuan dan target kebijakan. Kelayakan dari tujuan dan target yang diumumkan secara formal tersebut tidak ditanyakan. Dalam evaluasi formal tipe-

tipe *criteria evaluative* yang paling sering digunakan adalah efektivitas dan efisiensi.

Dalam model ini terdapat tipe-tipe untuk memahami evaluasi kebijakan lebih lanjut, yakni: *pertama*, evaluasi sumatif, yang berusaha untuk memantau pencapaian tujuan dan target formal setelah suatu kebijakan atau program diterapkan untuk jangka waktu tertentu; dan *kedua*, evaluasi formatif, suatu tipe evaluasi kebijakan yang berusaha untuk meliputi usaha-usaha secara terus menerus dalam rangka memantau pencapaian tujuan-tujuan dan target-target formal.

Selain evaluasi sumatif dan formatif, evaluasi formal dapat juga meliputi kontrol langsung atau tidak langsung terhadap masukan kebijakan dan proses-proses.

Tabel 1. Variasi Evaluasi Formal

		Variasi Evaluasi Formal	
		Formatif	Sumatif
1	Langsung	Evaluasi Perkembangan	Evaluasi eksperimantal
2	Tidak Langsung	Evaluasi proses retrospektif	Evaluasi hasil retrospektif

Sumber: Kebijakan Publik (William N. Dunn, 1999)

Dari tabel 1 mengenai variasi evaluasi formal di atas, secara lebih spesifik, tiap jenis variasi evaluasi dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) **Evaluasi Perkembangan**; Dalam varian ini evaluasi formal berupaya untuk menunjukkan kegiatan/aktivitas evaluasi

kebijakan secara eksplisit yang diciptakan untuk melayani kebutuhan sehari-hari staf program. Evaluasi perkembangan yang meliputi beberapukuran pengontrolan langsung terhadap aksi-aksi kebijakan, telah digunakan secara luas untuk berbagai situasi di sektor-sektor publik dan swasta. Evaluasi perkembangan karena bersifat formatif dan meliputi kontrol secara langsung, dapat digunakan untuk mengadaptasi secara langsung pengalaman baru yang diperoleh melalui manipulasi secara sistematis terhadap variabel masukan dan proses.

- 2) **Evaluasi proses retrospektif**; Varian evaluasi proses retrospektif, yang meliputi pemantauan/evaluasi program setelah program tersebut diterapkan untuk jangka waktu tertentu. Varian ini cenderung dipusatkan pada masalah-masalah dan kendala-kendala yang terjadi selama implementasi berlangsung, yang berhubungan dengan keluaran dan dampak yang diperoleh. Evaluasi ini tidak memperkenankan dilakukannya manipulasi langsung terhadap masukan atau proses.
- 3) **Evaluasi eksperimental**; Varian evaluasi eksperimental adalah evaluasi kebijakan yang lahir dari hasil kondisi kontrol langsung terhadap masukan dan proses kebijakan. Evaluasi eksperimental yang ideal secara umum merupakan faktor “eksperimental ilmiah yang terkontrol”, dimana semua faktor yang dapat mempengaruhi

hasil kebijakan, dikontrol, dipertahankan konstan, atau diperlakukan sebagai hipotesis tandingan yang masuk akal.

4) **Evaluasi hasil retrospektif**; Varian terakhir, evaluasi hasil retrospektif, meliputi pemantauan dan evaluasi hasil tetapi tidak disertai dengan kontrol langsung terhadap masukan-masukan dan prose kebijakan yang dapat dimanipulasi.

c. Evaluasi Keputusan Teoritis (*Decision-Theoretic Evaluation*)

Evaluasi Keputusan Teoritis (*Decision-Theoretic Evaluation*) adalah pendekatan yang menggunakan metode-metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang dapat dipertanggungjawabkan dan valid mengenai hasil-hasil kebijakan yang secara eksplisit dinilai oleh berbagai macam pelaku kebijakan. Perbedaan pokok antara evaluasi teori keputusan di satu sisi, evaluasi semu dan evaluasi formal di sisi lainnya, adalah bahwa evaluasi keputusan teoritis berusaha untuk memunculkan dan membuat eksplisit tujuan dan target dari pelaku kebijakan baik yang tersembunyi atau dinyatakan. Ini berarti bahwa tujuan dan target dari para pembuat kebijakan dan administrator merupakan salah satu sumber nilai, karena semua pihak yang membuat andil dalam memformulasikan dan mengimplementasikan kebijakan (sebagai contoh, staf tingkat menengah dan bawah, pegawai pada badan-badan lainnya, kelompok klien) dilibatkan dalam merumuskan tujuan dan target dimana kinerja nantinya akan diukur.

Evaluasi keputusan teoritis merupakan cara untuk mengatasi beberapa kekurangan dari evaluasi semu dan evaluasi formal, yang dilakukan berdasarkan :

- 1) *Kurang dan tidak dimanfaatkannya informasi kinerja.* Sebagian besar informasi yang dihasilkan melalui evaluasi kurang digunakan atau tidak pernah digunakan untuk memperbaiki pembuatan kebijakan. Untuk sebagian, hal ini karena evaluasi tidak cukup responsive terhadap tujuan dan target dari pihak-pihak yang mempunyai andil dalam perumusan dan implementasi kebijakan dan program.
- 2) *Ambiguitas kinerja tujuan.* Banyak tujuan dan *program public* yang kabur. Ini berarti bahwa tujuan umum yang sama misalnya untuk meningkatkan kesehatan dan mendorong konservasi energi yang lebih baik dapat menghasilkan tujuan spesifik yang saling bertentangan satu terhadap lainnya. Ini dapat terjadi jika diingat bahwa tujuan yang sama (misalnya, perbaikan kesehatan) dapat dioperasionalkan kedalam paling sedikit enam macam kriteria evaluasi : efektivitas, efisiensi, kecukupan, kesamaan, responsivitas, dan kelayakan. Salah satu tujuan dan evaluasi keputusan teoritis adalah untuk mengurangi kekaburan tujuan dan menciptakan konflik antar tujuan spesifik atau target.
- 3) *Tujuan-tujuan yang saling bertentangan.* Tujuan dan target kebijakan dan program-program publik tidak dapat secara

memuaskan diciptakan dengan memusatkan pada nilai-nilai salah satu atau beberapa pihak (misalnya kongres, kelompok klien yang dominan atau kepala administrator). Dalam kenyataannya, berbagai pelaku kebijakan dengan tujuan dan target yang saling berlawanan nampak dalam hampir semua kondisi/situasi yang memerlukan evaluasi. Evaluasi keputusan-teoritis berusaha untuk mengidentifikasi berbagai pelaku kebijakan ini dan menampakkan tujuan-tujuan mereka.

Salah satu tujuan utama dari evaluasi keputusan teoritis adalah untuk menghubungkan informasi mengenai hasil-hasil kebijakan dengan nilai-nilai dari berbagai pelaku kebijakan. Asumsi dari evaluasi keputusan teoritis adalah bahwa tujuan dan sasaran dari pelaku kebijakan baik yang dinyatakan secara formal maupun secara tersembunyi merupakan aturan yang layak terhadap manfaat atau nilai kebijakan dan program. Dan bentuk utama dari evaluasi keputusan teoritis adalah *penaksiran evaluabilitas* dan analisis *utilitas multiatribut*, keduanya berusaha menghubungkan informasi mengenai hasil kebijakan dengan nilai dari berbagai pelaku kebijakan.

Penaksiran evaluabilitas (*evaluability assesment*) merupakan serangkaian prosedur yang dibuat untuk menganalisis sistem pembuatan keputusan yang diharapkan dapat diperoleh dari informasi kinerja dapat memperjelas tujuan sasaran, dan asumsi-

asumsi dengan mana kerja akan diukur. Pertanyaan mendasar dalam penaksiran evaluabilitas adalah apakah suatu kebijakan atau program dapat sama sekali dievaluasi. Suatu kebijakan atau program agar dapat dievaluasi, paling tidak tiga kondisi harus ada: satu kebijakan atau program yang diartikulasikan secara jelas; dan serangkaian asumsi yang eksplisit yang menghubungkan aksi atau konsekuensi. Dalam melakukan penaksiran evaluabilitas, analisis mengikuti serangkaian langkah yang memperjelas suatu kebijakan atau program dari sudut pandang pemakai kebijakan atau program dari sudut pandang pemakai informasi kinerja yang dituju dan evaluator itu sendiri.

Bentuk evaluasi keputusan teoritis yang kedua adalah *analisis utilitas multiatribut*. Analisis utilitas multiatribut adalah serangkaian prosedur yang dibuat untuk memperoleh penilaian subyektif dari berbagai pelaku kebijakan mengenai probabilitas kemunculan dan nilai dari hasil kebijakan. Kelebihan dari analisis utilitas multiatribut adalah bahwa analisis tersebut secara eksplisit menampakkan penentuan nilai dari berbagai pelaku kebijakan; analisis tersebut juga mengakui adanya beragam tujuan yang saling berlawanan dalam evaluasi program kebijakan; dan analisis tersebut menghasilkan informasi kinerja yang lebih berguna dari sudut pandang pemakai yang dituju. Tahap-tahap dalam pelaksanaan analisis utilitas multiatribut adalah sebagai berikut:

- 1) *Identifikasi pelaku.* Mengidentifikasi pihak-pihak yang mempengaruhi dan dipengaruhi oleh suatu kebijakan atau program. Masing-masing pelaku kebijakan ini akan mempunyai tujuan dan sasaran sendiri-sendiri yang ingin mereka capai secara maksimal.
- 2) *Spesifikasi isu keputusan yang relevan.* Menentukan secara operasional berbagai kecenderungan aksi atau non-aksi yang tidak disepakati oleh para pelaku kebijakan. Dalam kasus yang paling sederhana terdapat dua kecenderungan tindakan: status quo dan beberapa inisiatif baru.
- 3) *Spesifikasi hasil kebijakan.* Menentukan cakupan konsekuensi yang dapat timbul sebagai akibat dari adanya aksi. Hasil-hasil dapat disusun secara hirarkis dimana satu aksi mempunyai beberapa konsekuensi, dan masing-masing mempunyai konsekuensi yang lebih jauh lagi. Suatu hirarki hasil dapat disamakan dengan pohon tujuan (*decision tree*), kecuali hasil itu bukan tujuan sampai hasil tersebut dinilai secara eksplisit.
- 4) *Identifikasi atribut hasil.* Disini tugasnya adalah untuk mengidentifikasi semua atribut yang relevan yang membuat hasil berharga dan bernilai. Sebagai contoh, masing-masing hasil dapat mempunyai tipe keuntungan dan biaya yang berbeda terhadap kelompok sasaran dan konsumen yang berbeda.

- 5) *Penyusunan jenjang nilai atribut.* Menyusun nilai atribut menurut kepentingannya. Sebagai contoh, jika peningkatan penghasilan keluarga merupakan hasil dari program kemiskinan, hasil ini dapat mempunyai beberapa atribut nilai: perasaan makmur; mengkonsumsi gizi/nutrisi lebih banyak; punya sisa pendapatan yang lebih besar untuk perawatan kesehatan. Atribut-atribut tersebut harus diurutkan menurut kepentingan relative antara skala satu terhadap lainnya.
- 6) *Penyusunan skala atribut.* Menyusun skala atribut yang telah diurutkan menurut kepentingannya. Untuk melakukan hal itu, atribut yang paling tidak penting diberi nilai 10. Alihkan ke atribut yang penting, lalu jawab pertanyaan ini; berapa kali atribut yang paling penting ini lebih penting dibanding atribut paling tidak penting berikutnya? Lanjutkan prosedur penyusunan skala ini sampai atribut yang paling penting ini sudah dibandingkan dengan semua lainnya. Catat bahwa atribut yang paling penting dapat mempunyai nilai skala 10, 20, 30 kali atau lebih dari atribut yang paling penting.
- 7) *Standarisasi skala.* Atribut yang telah disusun skalanya akan mempunyai nilai maksimum yang berbeda antar pelaku kebijakan. Sebagai contoh, seorang pelaku kebijakan dapat memberi atribut A nilai 60; B nilai 30; dan atribut C nilai 10. Tetapi pelaku kebijakan lainnya terhadap atribut-atribut yang sama dapat memberi nilai

120, 60, dan 10. Untuk menstandarisasikan skala ini, jumlahlah semua nilai asli untuk setiap skala, bagian masing-masing nilai asli dengan jumlahnya, dan kalikan dengan 100. Ini akan menghasilkan skala yang terpisah yang nilai-nilai komponennya berjumlah sampel 100.

- 8) *Pengukuran hasil*. Ukurlah derajat di mana setiap hasil kebijakan merupakan hasil dari pencapaian setiap atribut. Probabilitas maksimum harus diberi nilai 100; probabilitas minimum harus diberi nilai 0 (yaitu tidak ada kesempatan dimana hasil/akan berakhir dengan pencapaian atribut).
- 9) *Kalkulasi utilitas*. Hitunglah utilitas (nilai) dari setiap hasil dengan menggunakan rumus:

$$U_i = \sum W_j \cdot U_{ij}$$

Dimana :

U_{ij} : Kegunaan (nilai agregat dari hasil ke i).

W_j : Nilai skala yang distandardkan dari atribut j.

U_i : Probabilitas terjadinya hasil ke i pada atribut ke j.

- 10) *Evaluasi presentasi*. Tentukan hasil kebijakan dengan total kinerja terbesar, dan sajikan informasi ini kepada pembuat keputusan yang relevan.

Kelebihan dari analisis utilitas multiatribut adalah bahwa analisis ini memungkinkan berurusan secara sistematis dengan tujuan yang saling

bertentangan antar pelaku kebijakan yang banyak. Tetapi ini dimungkinkan hanya jika langkah-langkah seperti yang baru dijelaskan diatas melibatkan pelaku-pelaku kebijakan yang relevan. Oleh karena itu, persyaratan pokok dari analisis utilitas multiatribut adalah bahwa pelaku kebijakan yang mempengaruhi dan dipengaruhi oleh kebijakan atau program adalah partisipan aktif dalam evaluasi kinerja kebijakan.

Sehingga dapat disimpulkan evaluasi keputusan teoritis adalah evaluasi yang dilakukan untuk menilai kebijaksanaan yang menyangkut banyak pihak (stakeholders) yang berkonflik antara satu sama lain, sehingga pengambilan keputusan sulit dilakukan karena banyaknya perbedaan pendapat. Metode *Analytical Hierarchy Practice* (AHP) secara praktis akan memudahkan dan mendukung evaluasi ini.

Perbedaan antara ketiganya dapat dilihat dari tujuan, asumsi, dan bentuk-bentuk utama pendekatan evaluasi pada **tabel 2**.

Tabel 2. Perbandingan Pendekatan dalam Evaluasi

Pendekatan	Tujuan	Asumsi	Bentuk-Bentuk Utama
Evaluasi Semu	Menggunakan metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid mengenai keluaran kebijakan	Ukuran manfaat atau nilai terbukti dengan sendirinya atau tidak kontroversial	Eksperimentasi sosial, Akuntansi sistem sosial, Pemeriksaan sosial, Sintesis riset dan praktik
Evaluasi Formal	Menggunakan metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang terpercaya dan valid mengenai hasil kebijakan secara formal diumumkan sebagai tujuan program kebijakan	Tujuan dan sasaran dari pengambil kebijakan dan administrator yang secara resmi diumumkan merupakan ukuran yang tepat dari manfaat atau nilai	Evaluasi perkembangan, Evaluasi eksperimental, Evaluasi proses retrospektif, Evaluasi hasil retrospektif

Evaluasi Keputusan Teoritis	Menggunakan metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang terpercaya dan valid mengenai hasil kebijakan yang secara eksplisit diinginkan oleh berbagai pelaku kebijakan (<i>stekeholders</i>)	Objektivitas dan Tujuan serta sasaran dari berbagai pelaku (<i>stekeholders</i>) yang diumumkan secara formal ataupun diam-diam merupakan ukuran yang tepat dari manfaat atau nilai	Penilaian tentang dapat tidaknya dievaluasi (<i>Evaluability assessment</i>). Analisis utilitas multiatribut.
------------------------------------	---	---	---

Sumber: William N. Dunn, 1999

Evaluasi mempunyai dua aspek yang saling berhubungan; *pertama*, penggunaan berbagai macam metode untuk memantau hasil kebijakan publik, program, dan *kedua*, aplikasi serangkaian nilai untuk menentukan kegunaan hasil ini terhadap beberapa orang, kelompok, atau masyarakat secara keseluruhan. Perhatikan bahwa aspek yang saling berhubungan ini menunjukkan kehadiran fakta dan premis-premis nilai di dalam setiap tuntutan *evaluative*. Namun banyak aktivitas yang diterangkan sebagai “evaluasi” dalam analisis kebijakan pada dasarnya bersifat non-evaluatif – yaitu aktivitas-aktivitas tersebut terutama ditekankan pada produksi tuntutan *designative* (faktual) ketimbang tuntutan *evaluative*. Sehingga dibutuhkan suatu pendekatan untuk “penelitian evaluasi” atau “evaluasi kebijakan”.

Untuk menghasilkan informasi mengenai kinerja kebijakan, pada tahapan analisis dibutuhkan kriteria-kriteria untuk menilai kinerja kebijakan tersebut. Kriteria untuk evaluasi tersebut diterapkan secara restrospektif

atau ex-post (Dunn, 1999). Pada umumnya kriteria evaluasi yang digunakan dalam analisis kebijakan publik adalah :

- a. **Effectiveness**; Kriteria ini digunakan untuk menilai apakah kebijakan atau program yang diterapkan dapat mencapai tujuan atau hasil yang diharapkan.
- b. **Efficiency**; Kriteria efisiensi digunakan untuk mencari tahu perbandingan antar input dan output suatu program atau kebijaksanaan. Yang dipertanyakan adalah seberapa besar usaha dilakukan untuk mencapai hasil yang maksimal dan apakah besarnya usaha dan hasil dari program atau kebijakan yang diterapkan seimbang.
- c. **Adequacy**; *Adequacy* digunakan untuk menjawab seberapa jauh program atau kebijakan yang diterapkan mampu dan tetap untuk memecahkan dan menjawab masalah.
- d. **Equity**; Kriteria ini digunakan untuk menilai apakah biaya dan manfaat dari program atau kebijakan yang diterapkan terdistribusi secara proposional bagi setiap stakeholders yang terlibat.
- e. **Responsiveness**; Kriteria responsiveness digunakan untuk menilai apakah hasil dari program atau kebijakan yang diterapkan sesuai dengan kebutuhan, preferensi atau sistem nilai kelompok yang menjadi objek program atau kebijakan.

- f. ***Appropriateness***; Kriteria ini digunakan untuk menilai apakah tujuan dari program dan kebijakan yang diterapkan memberi manfaat secara normatif.

Dari definisi evaluasi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa evaluasi adalah penerapan prosedur ilmiah yang sistematis untuk menilai rancangan, selanjutnya menyajikan informasi dalam rangka pengambilan keputusan terhadap implementasi dan efektifitas suatu program. Evaluasi meliputi pengukuran dan penilaian yang digunakan dalam rangka pengambilan keputusan. Hubungan antara pengukuran dan penilaian saling berkaitan.

Mengukur pada hakikatnya adalah membandingkan sesuatu dengan atau atas dasar ukuran atau kriteria tertentu (meter, kilogram, takaran dan sebagainya), pengukuran bersifat kuantitatif. Penilaian berarti menilai sesuatu. Sedangkan menilai itu mengandung arti, mengambil keputusan terhadap sesuatu yang berdasarkan pada ukuran baik atau buruk, sehat atau sakit, pandai atau bodoh dan sebagainya.

Dan penilaian bersifat kualitatif. Hal ini sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Arikunto (1998) bahwa mengukur adalah membandingkan sesuatu dengan satu ukuran (bersifat kuantitatif), menilai adalah mengambil suatu keputusan terhadap sesuatu dengan ukuran baik buruk (bersifat kualitatif).

Untuk menentukan nilai sesuatu dengan cara membandingkan dengan kriteria, evaluator dapat langsung membandingkan dengan kriteria namun dapat pula melakukan pengukuran terhadap sesuatu yang dievaluasi kemudian baru membandingkannya dengan kriteria. Dengan demikian evaluasi tidak selalu melalui proses mengukur baru melakukan proses menilai tetapi dapat pula evaluasi langsung melalui penilaian saja.

Setiap pelaksanaan kegiatan dalam rangka mencapai tujuan, pasti selalu terjadi ketidaksesuaian (gap) antara tujuan yang dikehendaki dengan hasil yang dicapai. Kiranya tidak salah jika dikatakan bahwa tidak ada suatu kegiatan untuk mencapai tujuan yang seratus persen memuaskan. Olehnya itu dalam suatu pelaksanaan kegiatan harus senantiasa dinilai (dievaluasi) agar dapat dilihat mana pelaksanaan kerja yang berhasil dan mana yang belum berhasil.

Konsep evaluasi mengundang banyak perdebatan di kalangan para ahli sebagai fungsi manajemen. Ada yang berpendapat bahwa fungsi manajemen berakhir pada fungsi pengawasan, namun di lain pihak ada yang berpendapat bahwa fungsi manajemen belum lengkap sebelum evaluasi dimasukkan sebagai salah satu fungsi manajemen.

Untuk mengevaluasi kemajuan suatu kegiatan, perlu dilakukan evaluasi secara berkala. Evaluasi ini perlu dilaksanakan untuk mengetahui pelaksanaan kegiatan hasil yang telah dicapai, kesulitan-kesulitan yang dihadapi dalam menyelesaikan pekerjaan, mencari umpan balik untuk perbaikan kegiatan peningkatan kinerja dan untuk menghindari terjadinya

penyimpangan terhadap sasaran yang diharapkan. Untuk kelancaran pelaksanaan evaluasi, maka perlu dilakukan evaluasi selama tiga bulan (triwulan).

Jadi evaluasi bukan merupakan hal baru dalam kehidupan manusia sebab hal tersebut senantiasa mengiringi kehidupan seseorang. Seorang manusia yang telah mengerjakan suatu hal, pasti akan menilai apakah yang dilakukannya tersebut telah sesuai dengan keinginannya semula.

Pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah dan masyarakat harus dipantau terus menerus pada saat perencanaan dan di evaluasi pada saat pelaksanaan dan akhir pekerjaan. Tujuannya adalah untuk mengetahui seberapa jauh pembangunan telah dilaksanakan dan bagaimana hasilnya diukur dengan sasaran yang ingin dicapai. Atas dasar evaluasi dapat diambil langkah-langkah agar pelaksanaan pembangunan selanjutnya menunjang dan tidak merugikan upaya pembangunan secara keseluruhan. Dengan demikian tujuan dan sasaran pembangunan secara maksimal dapat dicapai.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Keterkaitan antar obyek dalam penelitian ini diketahui dengan metode penelitian survei. Data-data dikumpulkan dengan penelitian sampling, yaitu dengan metode *purposive sampling*. Analisis yang digunakan adalah analisis *kuantitatif* dan *kualitatif*.

Penelitian ini dilakukan di kawasan perkotaan Sungguminasa Kabupaten Gowa yang berorientasi pada pengendalian pemanfaatan ruang. Dengan melalui pertimbangan pemilihan lokasi ini karena kawasan perkotaan Sungguminasa mengalami perkembangan yang signifikan terkait dengan pemanfaatan lahan di kawasan jalan poros (koridor) Pallangga yang telah banyak mengalami perubahan dari rencana tata ruang kawasan perkotaan Sungguminasa (Perda No. 15 Tahun 2012). Oleh sebab itu peneliti melakukan penelitian di kawasan perkotaan Sungguminasa guna mengetahui perubahan pemanfaatan lahan dan implikasinya dalam pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa.

B. Pendekatan Penelitian

Dalam membahas perubahan pemanfaatan lahan dan implikasinya dalam pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa Kabupaten Gowa, maka pendekatan yang dilakukan untuk menjawab proposisi yang meliputi :

Pertama, menganalisa faktor-faktor dan penyebab terjadinya penyimpangan pemanfaatan ruang kawasan perkotaan Sungguminasa.

Kedua, melaksanakan penilaian terhadap implementasi pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa.

Ketiga, melaksanakan penilaian terhadap instansi/unit kerja yang terkait sebagai sebuah proses dalam pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Sungguminasa.

Keempat, merumuskan implikasi yang membutuhkan perhatian di masa mendatang agar produk perencanaan pemanfaatan ruang dan proses pengendalian pemanfaatan ruang dapat berjalan dengan lebih efektif.

C. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian yang diuraikan pada pembahasan sebelumnya serta variabel dalam penelitian, maka jenis data yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi :

a. Data keefektifan proses pemanfaatan ruang

Data keefektifan proses pemanfaatan ruang berkaitan dengan produk dokumen perencanaan tata ruang di kawasan penelitian seperti; RTR Mamminasata (Perpres No. 55 Tahun 2011), RTRW Kabupaten Gowa (Perda No. 15 Tahun 2012), RTR Kawasan Perkotaan Sungguminasa (Perda No. 13 Tahun 2013), RDTR Koridor Jalan Poros (koridor) Pallangga-Takalar serta dokumen perizinan IMB.

b. Data penilaian masyarakat terhadap perubahan pemanfaatan lahan jalan poros (koridor) Pallangga.

Data tersebut berkaitan dengan hasil observasi pengambilan data melalui wawancara dan sebaran kuesioner terkait dengan perubahan pemanfaatan lahan di koridor jalan poros (koridor) Pallangga.

c. Data perubahan pemanfaatan lahan koridor jalan poros (koridor) Pallangga.

Data tersebut berkaitan dengan *time series* perkembangan pemanfaatan lahan 5 (lima) tahun terakhir.

d. Data tingkat ketersediaan prasarana lingkungan.

Adapun data tingkat ketersediaan prasarana berupa jaringan jalan, drainase, air bersih serta ketersediaan prasarana lainnya.

2. Sumber Data

Dalam melakukan penelitian ini, data yang digunakan berupa data sekunder dan data primer, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui observasi/pengamatan langsung di lapangan. Adapun data yang dimaksud meliputi data perubahan pemanfaatan lahan jalan poros Pallangga melalui penjangkauan persepsi masyarakat dengan wawancara langsung terhadap masyarakat setempat, menggunakan alat bantu untuk mengumpulkan data berupa daftar pertanyaan (kuesioner) yang berhubungan dengan penelitian, seperti; terkait dengan perizinan pembangunan bangunan dan gedung di sepanjang jalan poros Pallangga, peran instansi/unit kerja terkait (dinas perizinan, dinas PU/tata ruang, dll) dalam melaksanakan tugas dan fungsi pengendalian terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang berlangsung di sepanjang jalan poros Pallangga.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data pendukung dari data primer yang diperoleh dari instansi/unit kerja terkait, seperti Kantor Kecamatan Pallangga, BPS Kabupaten Gowa, Kantor Bappeda Kabupaten Gowa, Dinas PU Bidang Tata Ruang, dan lain-lain yang dianggap perlu. Selain pengambilan data sekunder pada instansi/unit kerja terkait, data sekunder juga dapat diperoleh dari bahan literatur seperti dokumen-dokumen perencanaan tata ruang, jurnal, serta kepustakaan lainnya yang berhubungan dengan penelitian.

D. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu :

1. Studi Literatur

Studi literatur dilaksanakan untuk memperoleh gambaran teoritis mengenai topik penelitian, yaitu pemanfaatan lahan dan pengendalian pemanfaatan ruang, serta evaluasi yang digunakan dalam topik penelitian ini, dengan tujuan untuk memperoleh dukungan teoritis yang kuat untuk melaksanakan penelitian.

2. Survei Primer

Survei primer yang dilaksanakan meliputi:

- a. Observasi visual pada unit kegiatan di wilayah penelitian, termasuk pendataan tempat usaha (rumah tinggal, warung/toko, bangunan ruko/bangunan rukan) yang pada saat survei dilaksanakan telah berdiri di wilayah penelitian. Observasi ini dilakukan untuk menemukenali perubahan/penyimpangan yang terjadi di wilayah penelitian, implikasinya dalam pengendalian pemanfaatan ruang di jalan poros Pallangga kawasan perkotaan Sungguminasa serta untuk menguji kesesuaian terhadap legal aspek dari produk perencanaan tata ruang yang ada.
- b. Kegiatan wawancara terstruktur, wawancara terstruktur dilaksanakan dengan menggunakan kuesioner sebagai penguatan proses observasi

visual dalam metode pengambilan data. Obyek yang dijadikan dalam penyebaran kuesioner ini terdiri dari keterwakilan masyarakat meliputi penghuni dan pengusaha yang menempati bangunan/gedung, wakil aparat dari instansi/unit kerja yang terkait dalam pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Perkotaan Sungguminasa, tingkat pemerintahan Kecamatan Pallangga maupun Kabupaten Gowa.

3. Survei Sekunder

Survei Sekunder dilakukan pada instansi/unit kerja yang berkaitan dengan tugas pengendalian pemanfaatan ruang dan instansi lainnya di Kawasan Perkotaan Sungguminasa, tingkat pemerintahan Kecamatan Pallangga maupun Kabupaten Gowa, untuk memperoleh data-data yang dapat menunjang penelitian bersumber dari dokumen-dokumen perencanaan tata ruang, jurnal, serta kepustakaan lainnya yang berhubungan dengan penelitian.

E. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Arikunto (1998 : 173) berpendapat bahwa populasi adalah keseluruhan subyek penelitian. Sedangkan menurut Sugiyono (2011 : 119), populasi dapat didefinisikan sebagai generalisasi yang terdiri dari obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu

yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Dari beberapa pendapat di atas, maka populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat dan aparat pemerintah yang tinggal di Kecamatan Pallangga (kawasan perkotaan Sungguminasa) Kabupaten Gowa, dengan populasi yang berkaitan langsung judul penelitian yang dimaksud. Adapun populasi yang dijadikan obyek atau subyek dalam penelitian ini merupakan tempat usaha (rumah tinggal, warung/toko, bangunan ruko/bangunan rukan), masyarakat yang bermukim di jalan poros Pallangga, dan aparat pemerintah (instansi/unit kerja) terkait penelitian yang bermukim (tidak berdomisili) di lokasi penelitian.

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiono, 2011:120). Sedangkan menurut pendapat lainnya, yang dimaksud dengan sampel atau contoh adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti (Arikunto, 2010:174).

Dari beberapa pendapat diatas, maka sampel dalam penelitian ini adalah sebagian atau wakil populasi yang dijadikan obyek atau subyek dalam penelitian, meliputi masyarakat yang menetap di jalan poros Pallangga, dan aparat pemerintah (instansi/unit kerja) terkait penelitian yang bermukim (tidak berdomisili) di lokasi penelitian. Sejumlah sampel yang terpilih tersebut diminta memberikan penilaian terhadap fungsi

tambahan yang dapat mengindikasikan perubahan pemanfaatan lahan di jalan poros Pallangga Kawasan Perkotaan Sungguminasa.

F. Teknik Penarikan Sampel

Berdasarkan lingkup pembahasan dan data yang dibutuhkan maka penarikan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan *purposive sampling*, dimana metode ini memberikan peluang yang sama bagi setiap unsur (anggota) populasi untuk dipilih menjadi anggota sampel.

Dengan menggunakan model rumus matematis penentuan ukuran sampel yang dikembangkan Issac dan Michael yang telah diketahui populasinya dengan tingkat kesalahan 1% sebagai berikut : (Sugiyono, 2009:86-87)

$$s = \frac{\lambda^2 \cdot N \cdot P \cdot Q}{d^2(N-1) + \lambda^2 \cdot P \cdot Q}$$

Dimana :

λ^2 = dengan dk = 1, taraf kesalahan 1%

P = Q = 0,5; d = 0,05; s = jumlah sampel

N = jumlah populasi

Berdasarkan rumus matematis tersebut, penarikan sampel dengan populasi yang ditetapkan sebesar 104.523 jiwa (jumlah penduduk Kec. Pallangga Tahun 2013), sehingga sampel yang digunakan dari jumlah populasi yaitu 100. Teknik penarikan sampel ini, dilakukan dengan pertimbangan bahwa :

- a. Kemampuan penelitian dilihat dari waktu, tenaga, dan biaya.
- b. Sempit luasnya wilayah pengamatan dari setiap subyek, karena hal ini menyangkut banyak sedikitnya data.
- c. Besar kecilnya resiko yang ditanggung oleh peneliti. Untuk penelitian yang resikonya besar, tentu saja jika sampel besar, hasil akan lebih baik.

G. Variabel Penelitian

Variabel dapat diartikan sebagai ciri dari individu, obyek, gejala, yang dapat diukur secara kuantitatif ataupun kualitatif. Variabel dipakai dalam proses identifikasi, ditentukan berdasarkan kajian teori yang dipakai. Adapun variabel yang akan digunakan pada penelitian ini adalah:

- a. Produk Rencana Tata Ruang (Dokumen Perencanaan Tata Ruang)
- b. SDM (aparatur pemerintah Kabupaten Gowa dan masyarakat)
- c. Kelembagaan (instansi/unit kerja terkait penelitian di lingkup Pemerintahan Kabupaten Gowa)

- d. Pengendalian (Peraturan Zonasi, aturan insentif dan disinsentif dan perijinan dalam pemanfaatan ruang)
- e. Pengawasan (pemantauan, evaluasi dan pelaporan).

H. Teknik Analisis Data

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode analisis kualitatif dan kuantitatif, dengan bobot metode analisis kualitatif yang lebih besar dari metode analisis kuantitatif. Metode kuantitatif terutama digunakan dalam analisis keefektifan produk pengendalian pemanfaatan ruang, sedangkan metode kualitatif digunakan baik dalam analisis keefektifan produk maupun proses.

Metode kuantitatif pada penelitian ini digunakan untuk menghitung dan mengukur kesesuaian antara Rencana Tata Ruang sebagai parameter pengukur, dengan kondisi eksisting dilokasi penelitian. Metode kualitatif pada penelitian ini digunakan untuk menganalisis hasil wawancara terstruktur, temuan-temuan penelitian serta data-data yang sifatnya tidak terukur secara kuantitatif untuk menjawab pertanyaan penelitian.

Selain metode analisis di atas, maka bentuk analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah (analisis skala likert) dengan menggunakan tabel frekuensi, yang dilakukan dengan cara mengkoordinifikasi dan mengkomparasikan terhadap kasus di lapangan, seperti sesuai atau tidak sesuainya pemanfaatan ruang dan kawasan

sebagaimana yang diharapkan oleh Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa

Secara khusus rumusan masalah akan dikaji dengan cara prinsip analisis yang menempatkan variabel sebagai sebaran frekuensi dalam bentuk presentasi dengan rumusan :

$$P = \frac{f}{n} \times 100 \%$$

Di mana :

- P : Persentase sample yang diamati
- N : Jumlah Frekuensi dari seluruh kategori
- F : Frekuensi sample yang dihadapi

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian

1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Gowa

a. Batas Administrasi dan Letak Geografis

Kabupaten Gowa terletak di bagian Selatan dari Provinsi Sulawesi Selatan, dengan ibukota Sungguminasa dan sebagai pusat pelayanan wilayah bagi Kabupaten Gowa, selain itu karena letaknya yang sangat strategis berdekatan dengan Ibu Kota Provinsi Sulawesi Selatan. Kota Sungguminasa juga berfungsi sebagai gerbang Kota Makassar sebagai pintu gerbang wilayah Indonesia bagian Timur. Berdasarkan letak astronomi, Kabupaten Gowa berada pada $119^{\circ}20'00''$ – $120^{\circ}02'00'$ Bujur Timur dan $5^{\circ}06'00''$ – $5^{\circ}36'00''$ Lintang Selatan.

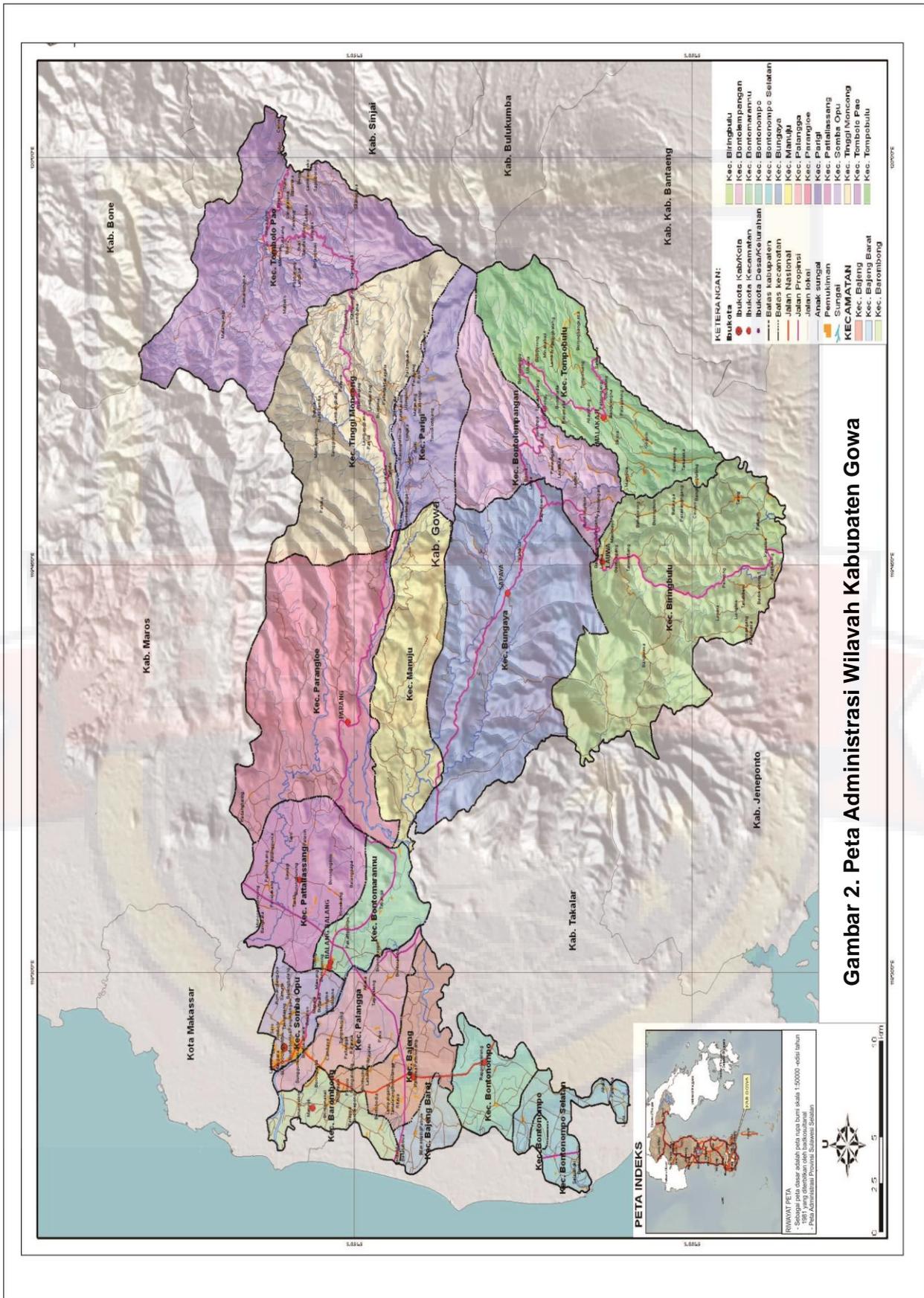
Wilayah Kabupaten Gowa terletak pada ketinggian 0 – 2800 m di atas permukaan laut, berada pada jarak \pm 10 Km dari Kota Makassar. Dari segi morfologis Kabupaten Gowa dibagi menjadi 3 wilayah yaitu : morfologi dataran rendah di bagian Barat, perbukitan di tengah dan pegunungan di bagian Timur– Selatan. Kabupaten Gowa beriklim cukup basah dan kering dengan curah hujan rata-rata 1.000–4.000 mm. Temperatur relatif

tinggi sepanjang tahun, yaitu antara 220–260 pada daerah dataran rendah dan 180–210 pada daerah dataran tinggi.

Batas administrasi dan batas fisik Kabupaten Gowa adalah sebagai berikut:

- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan Kec. Manggala Kota Makassar dan Kabupaten Maros
- 2) Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Sinjai, Kabupaten Bantaeng, Kabupaten Bulukumba dan Kabupaten Gowa
- 3) Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Takalar dan Kabupaten Jeneponto.
- 4) Sebelah Barat berbatasan dengan Kota Makassar dan Kabupaten Takalar.

Secara Administratif Luas wilayah Kabupaten Gowa sebesar 1.883,33 Km² yang terdiri dari 18 (Delapan Belas) Kecamatan dan 167 Kelurahan Pada Tahun 2009. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar peta administrasi dan tabel berikut :



Gambar 2. Peta Administrasi Wilayah Kabupaten Gowa

Tabel 3. Luas Wilayah Kabupaten Gowa Dirinci Berdasarkan Kecamatan Tahun 2013

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Persentase (%)	Jumlah Desa/ Kelurahan
1	Bontonmpo	33.62	1.79	14
2	Bontonmpo Selatan	26.01	1.38	9
3	Bajeng	79.13	4.20	14
4	Bajeng Barat	19.04	0.01	7
5	Pallangga	48.24	2.56	16
6	Barombong	20.67	1.10	7
7	Somba Opu	28.09	1.49	14
8	Bontomarannu	52.63	2.79	9
9	Pattallassang	84.96	4.51	8
10	Parangloe	221.26	11.75	7
11	Manuju	91.90	4.88	7
12	Tinggimoncong	275.63	14.64	7
13	Tombolo Pao	251.82	13.37	9
14	Parigi	132,76	7,05	5
15	Bungaya	175.53	9.32	7
16	Bontolempangan	142.46	7.56	8
17	Tompobulu	132.54	7.04	8
18	Biringbulu	218.84	11.62	11
Jumlah		1883.33	100	167

Sumber: BPS Kabupaten Gowa, Kabupaten Gowa Dalam Angka Tahun 2014

b. Topografi

Wilayah Kabupaten Gowa sebagian besar merupakan daerah dataran tinggi yaitu sekitar 72,26 %. Ada 8 wilayah Kecamatan yang merupakan dataran tinggi yaitu Parangloe, Manuju, Tinggi Moncong, Tombolo Pao, Bungaya, Bontolempangan, Tompo Bulu dan Biring Bulu. Kondisi topografi atau ketinggian tempat di Kabupaten Gowa cukup bervariasi antara 0 sampai diatas 2.500 meter dari permukaan laut (mdpl).

c. Kemiringan Lereng

Kabupaten Gowa memiliki kemiringan lereng yang bervariasi mulai dari daerah landai bergelombang dan sangat curam. Beberapa Wilayah Kecamatan dengan kategori sangat curam adalah Kecamatan Parangloe, Tinggimoncong, Bungaya, Bontolempangan dan Tompobulu.

Secara umum, tingkat kemiringan lereng di Kabupaten Gowa adalah sebagai berikut :

- 1) Kemiringan lereng 0-8 %, sebesar 56.856,08 ha
- 2) Kemiringan lereng 8-15 %, sebesar 37.680,61 ha
- 3) Kemiringan lereng 15-25 %, sebesar 47.175,16 ha
- 4) Kemiringan lereng 25-40 %, sebesar 29.418,98 ha
- 5) Kemiringan lereng >40 %, sebesar 8.849,87 ha

d. Geologi

Struktur geologi batuan Kabupaten Gowa yang memiliki karakteristik geologi yang kompleks dicirikan oleh adanya jenis satuan batuan yang bervariasi akibat pengaruh struktur geologi. Beberapa jenis batuan yang dapat ditemukan di Kabupaten Gowa pada umumnya antara lain:

- 1) Batuan epiklastik gunungapi (batupasir andesitan, batulanau, konglomerat dan breksi)
- 2) Batu gamping kelabu hingga putih berupa lensa-lensa besar
- 3) Batu gamping terumbu

- 4) Batupasir hijau, grewake, napal, batulempung dan tuf, sisipan lava bersisipan andesit-basal
- 5) Batu pasir, konglomerat, tufa, batulanau, batulempung, batugamping, napal
- 6) Batu sabak, kuarsit, filit, batupasir kuarsa malih, batulanau malih dan pualam, setempat batulempung malih
- 7) Granit, granodiorit, riolit, diorit, dan applit
- 8) Hasil erupsi parasit
- 9) Konglomerat, sedikit batupasir glokonit dan serpih
- 10) Lava andesit dan basal, dan latit kuarsa
- 11) Lava, breksi, tufa, konglomerat
- 12) Napal diselingi batulanau gampingan dan batupasir gampingan
- 13) Napal, kalkarenit, batugamping koral bersisipan dengan tuf dan batupasir, setempat dengan konglomerat
- 14) Serpih coklat kemerahan, sepi napalan kelabu, batugamping, batupasir kuarsa, konglomerat, batugamping dan setempat batubara

e. Jenis Tanah

Jenis tanah di kabupaten Gowa diklasifikasikan dalam: 4 (empat) tipe:

- 1) Alluvial Muda merupakan endapan aluvium (endapan aluvial sungai, pantai dan rawa) yang berumur kuartar (resen) dan

menempati daerah morfologi pedataran dengan ketinggian 0-60 m dengan sudut kemiringan lereng $<3\%$. Tekstur beraneka mulai dari ukuran lempung, lanau, pasir, lumpur, kerikil, hingga kerakal, dengan tingkat kesuburan yang tinggi.

- 2) Regosol adalah tanah hasil lapukan dari batuan gunungapi dan menempati daerah perbukitan vulkanik, dengan ketinggian 110-1.540 m dengan sudut kemiringan lereng $>15\%$. Sifat-sifat fisiknya berwarna coklat hingga kemerahan, berukuran lempung lanauan – pasir lempungan, plastisitas sedang, agak padu, tebal 0,1-2,0 m.
- 3) Litosol merupakan tanah mineral hasil pelapukan batuan induk, berupa batuan beku (intrusi) dan/atau batuan sedimen yang menempati daerah perbukitan intrusi dengan ketinggian 3-1.150 m dan sudut lereng $< 70\%$. Kenampakan sifat fisik berwarna coklat kemerahan, berukuran lempung, lempung lanauan, hingga pasir lempungan, plastisitas sedang-tinggi, agak padu, solum dangkal, tebal 0,2-4,5 m.
- 4) Mediteran merupakan tanah yang berasal dari pelapukan batugamping yang menempati daerah perbukitan karst, dengan ketinggian 8-750 m dan sudut lereng $> 70\%$. Kenampakan fisik yang terlihat berwarna coklat kehitaman, berukuran lempung pasiran, plastisitas sedang-tinggi, agak padu, permeabilitas sedang, rentan erosi, tebal 0,1-1,5 m.

f. Hidrologi

Keadaan Hidrologi di Kabupaten Gowa umumnya dipengaruhi oleh sumber air yang berasal dari Sungai Saddang dan anak sungai serta mata air dengan debit yang bervariasi. Hulu Sungai Saddang yang merupakan sungai terpanjang di Sulawesi Selatan merupakan satu daerah aliran sungai (DAS) Jeneberang berada di Kabupaten Gowa merupakan sumber air bersih dan pertanian di Kabupaten Gowa dan Kabupaten Takalar. Daerah aliran sungai (DAS) lain adalah Je'netallasa, Pa'bundukang, Malino, Cadika, Pallappakang. Anak sungai-sungai ini berlanjut ke sungai yang akhirnya bermuara ke Samudra Indonesia ataupun selat Makassar.

Kondisi hidrologi Kabupaten Gowa secara umum adalah sebagai berikut;

- 1) Air tanah, air tanah pada umumnya terdapat pada kedalaman 40-100 meter.
- 2) Air permukaan, air permukaan pada umumnya berupa sungai dan genangan-genangan.

Potensi sumberdaya air di Kabupaten Gowa selain dipengaruhi oleh kondisi klimatologi wilayah, juga dipengaruhi oleh beberapa aliran sungai yang melintas pada beberapa kawasan. Potensi sumberdaya air tersebut dimanfaatkan oleh masyarakat

untuk kegiatan pertanian dan sumber air baku untuk kebutuhan lainnya.

Potensi sumberdaya air di wilayah Kabupaten Gowa yang telah dimanfaatkan oleh penduduk dalam kehidupan kesehariannya untuk berbagai keperluan bersumber dari air tanah dangkal (air permukaan dan air tanah dalam air tanah dangkal/permukaan dapat berupa air sungai, sumur, rawa-rawa, bendungan, mata air dan lain sebagainya, sedangkan potensi air tanah dalam dengan pemanfaatan air melalui pengeboran.

Penyediaan air minum merupakan suatu kebutuhan pokok penduduk di suatu daerah, terutama pada daerah-daerah yang potensi air tanahnya terbatas dan kualitasnya kurang memadai jika ditinjau dari aspek kesehatan. Meskipun demikian, pengadaan air minum masih terbatas dan umumnya penduduk menggunakan sumur air tanah dangkal, dalam (*artesis*), air permukaan dan mata air yang bersumber dari pegunungan.

1) Peruntukan Air

Sungai sebagai sumberdaya air yang dimanfaatkan untuk berbagai keperluan yakni kebutuhan air bersih dan kepentingan pertanian (irigasi), dengan keberadaan beberapa sungai menurut Daerah Aliran Sungai (DAS) di Kabupaten Gowa. Berdasarkan pada kajian potensi sumberdaya air maka daerah Kabupaten Gowa terdapat beberapa Daerah Aliran

Sungai (DAS) utama, masing-masing terdiri dari DAS Je'neberang, je'netalasa, Pa'bundukang, Malino, Candika dan Pallappakang. Di luar dari enam DAS ini terdapat juga beberapa DAS kecil lainnya yang umumnya hampir terdapat di seluruh wilayah pegunungan di pinggiran kawasan pantai. Air dari beberapa DAS kecil ini yang terletak di bagian Timur wilayah studi bermuara di laut Makassar.

2) Sumberdaya Air Buatan

Sumberdaya air buatan di Kabupaten Gowa dimanfaatkan dengan membuat bendungan air yang antara lain berupa pembuatan 1 buah bendungan yaitu bendungan Bili-Bili yang tercakup dalam wilayah kecamatan Bontomarannu. setelah itu dibangun pula beberapa bendungan/waduk Kecil sebagai aliran irigasi yang tersebar di beberapa kecamatan di area wilayah Kabupaten Gowa.

3) Daerah Resapan Air

Daerah resapan air yang ada di Wilayah Kabupaten Gowa terdapat pada beberapa wilayah kecamatan, seperti Kecamatan Parangloe, Sombaopu, Pallangga, Patallasang dan Bontomarannu. Daerah-daerah tersebut merupakan dataran rendah sehingga potensi resapan air pada wilayah tersebut cukup besar.

4) Rawa dan Daerah Banjir

Wilayah Kabupaten Gowa yang terdiri dari wilayah dataran tinggi dan dataran rendah serta daerah pesisir memiliki daerah-daerah rawa dan daerah rawan banjir. Pada umumnya daerah tersebut berada pada wilayah kecamatan yang berada di dataran rendah, seperti Kecamatan Bontonompo, Bontonompo Selatan, Bajeng, Pallangga, Barombong, Sombaopu, Bontomarannu, Patallassang dan Parangloe.

g. Klimatologi

Wilayah Indonesia pada umumnya mengenal dua musim, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Lama dan bulan jatuhnya awal setiap musim sangat bervariasi dari satu daerah ke daerah yang lain. November sampai Maret angin bertiup sangat banyak mengandung uap air yang berasal dari Benua Asia dan Samudera Pasifik sehingga pada bulan-bulan tersebut terjadi musim hujan.

1) Iklim, Suhu Udara dan Curah Hujan

Kabupaten Gowa dikenal dua musim, yaitu musim kemarau dan musim hujan. Musim kemarau dimulai pada bulan Juni hingga September, sedangkan musim hujan dimulai pada bulan Desember hingga Maret. Keadaan seperti itu berganti setiap setengah tahun setelah melewati masa peralihan, yaitu Bulan April-Mei dan Oktober-Nopember.

Berdasarkan data curah hujan tertinggi yang di pantau oleh beberapa stasiun/pos pengamatan seperti stasiun Geofisika Gowa dan BPP Limbung terjadi pada bulan Januari yang mencapai rata-rata 470 mm, sedangkan curah hujan terendah terjadi pada bulan Juli-Agustus yang bisa dikatakan hampir tidak ada hujan.

Keadaan yang mempengaruhi iklim suatu daerah adalah suhu, kelembaban, arah angin dan kondisi cuaca pada saat tertentu. Pada umumnya Kabupaten Gowa mempunyai iklim tropis basah. Curah hujan dan hari hujan menunjukkan curah hujan untuk daerah dataran rendah mempunyai variasi antara 500–1.000 mm/tahun sedangkan untuk daerah hulu (pegunungan) berkisar antara 1.000 – 2.000 mm/tahun.

Suhu Udara rata-rata tahunan di dataran rendah berkisar antara 25,50 C - 27,90 C, angka ini berkurang 0,60 C setiap kenaikan 100 meter.

2) Kelembaban

Kelembapan udara dipengaruhi oleh keadaan ketinggian permukaan tanah, suhu udara dan kecepatan angin. Kelembaban udara di Kabupaten Gowa relatif bervariasi antara 78,8% sampai 85% tergantung dari lamanya penyinaran matahari yang bervariasi antara 5,2 sampai 8,5 jam/hari.

Kelembaban udara berkisar antara 15 sampai 108 mmhg, kelembaban udara tertinggi terjadi pada bulan Februari dengan jumlah hari hujan sebanyak 22 hari, sedangkan kelembaban terendah terjadi pada bulan Juli dan Agustus dengan jumlah hari hujan sebanyak 6 hari.

3) Kecepatan dan Arah Angin

Kecepatan angin berkisar antara 41,9–72 km/jam dalam keadaan normal. Angin bertiup dari laut ke daratan pada waktu pagi sampai sore hari dan pada malam hari angin darat mengarah ke laut.

Tabel 4 Keadaan Curah Hujan, Tekanan Udara, Penyinaran Matahari, dan Kelembaban Udara (Stasiun Meteorologi dan Geofisika Gowa-Makassar)

No.	Bulan	Stasiun Geofisika Gowa-Makassar	
		Curah Hujan	Hari Hujan
1	Januari	361	22
2	Februari	639	24
3	Maret	176	23
4	April	136	20
5	Mei	94	12
6	Juni	131	18
7	Juli	3	5
8	Agustus	39	6
9	September	1	3
10	Oktober	57	12
11	Nopember	174	23
12	Desember	676	31
Jumlah		2487	199

Sumber : Stasiun Meteorologi dan Geofisika Gowa-Makassar Kabupaten Gowa Dalam Angka Tahun 2014

2. Gambaran Umum Wilayah Penelitian (Kecamatan Pallangga).

a. Batas Administrasi dan Letak Geografis

Kecamatan Pallangga merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Gowa. Jumlah desa/kelurahan yang ada pada Kecamatan Pallangga sebanyak 16 desa/kelurahan berdasarkan PERDA No. 7 tahun 2005, dimana Ibukota Kecamatan Pallangga yaitu Mangalli dengan jarak sekitar 3 km dari Sungguminasa. Wilayah Kecamatan Pallangga berdasarkan letak geografisnya berada pada ketinggian sekitar 300 mdpl, dan memiliki batas-batas sebagai berikut:

- 1) Sebelah Utara : Kecamatan Sombaopu
- 2) Sebelah Selatan : Kecamatan Bajeng
- 3) Sebelah Timur : Kecamatan Bontomarannu
- 4) Sebelah Barat : Kecamatan Barombong

Kecamatan Pallangga terdiri dari 16 kelurahan yang meliputi 405 RT dan 169 RW, dengan luas wilayah 48,24 km², adapun ke-18 kelurahan tersebut yaitu :

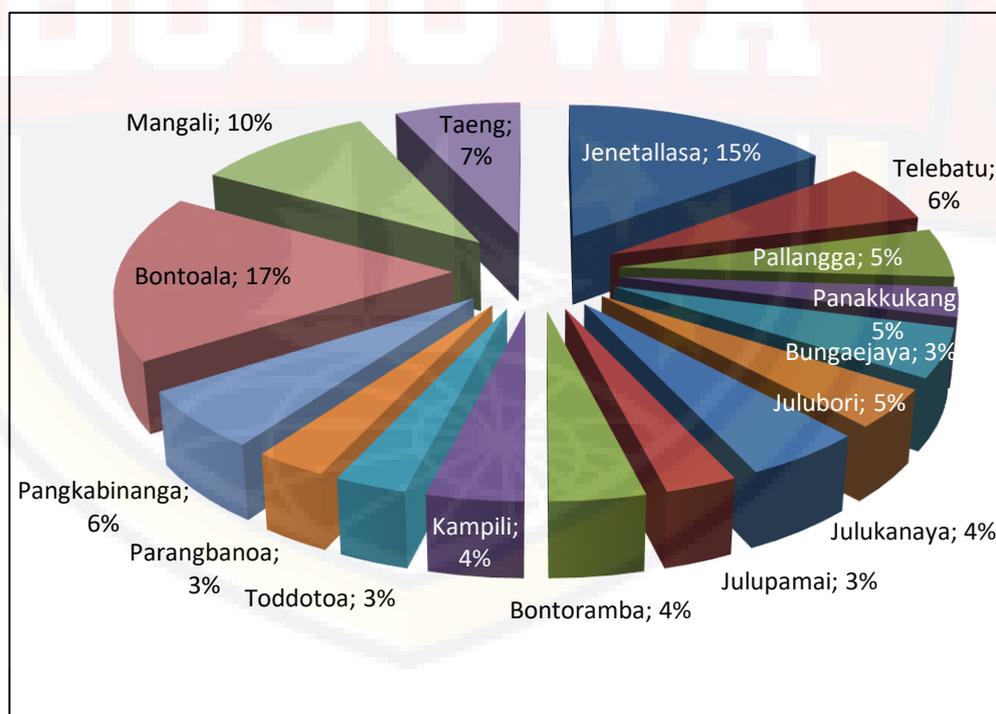
Tabel 5. Luas Wilayah Menurut Kelurahan di Kecamatan Pallangga Tahun 2013

No.	Kelurahan	Luas (km ²)
1.	Jenetallasa	3,22
2.	Tetebatu	2,51
3.	Pallangga	4,07
4.	Bungaejaya	3,02
5.	Panakkukang	1,69
6.	Julukanaya	3,08
7.	Julubori	4,37
8.	Julupamai	2,70

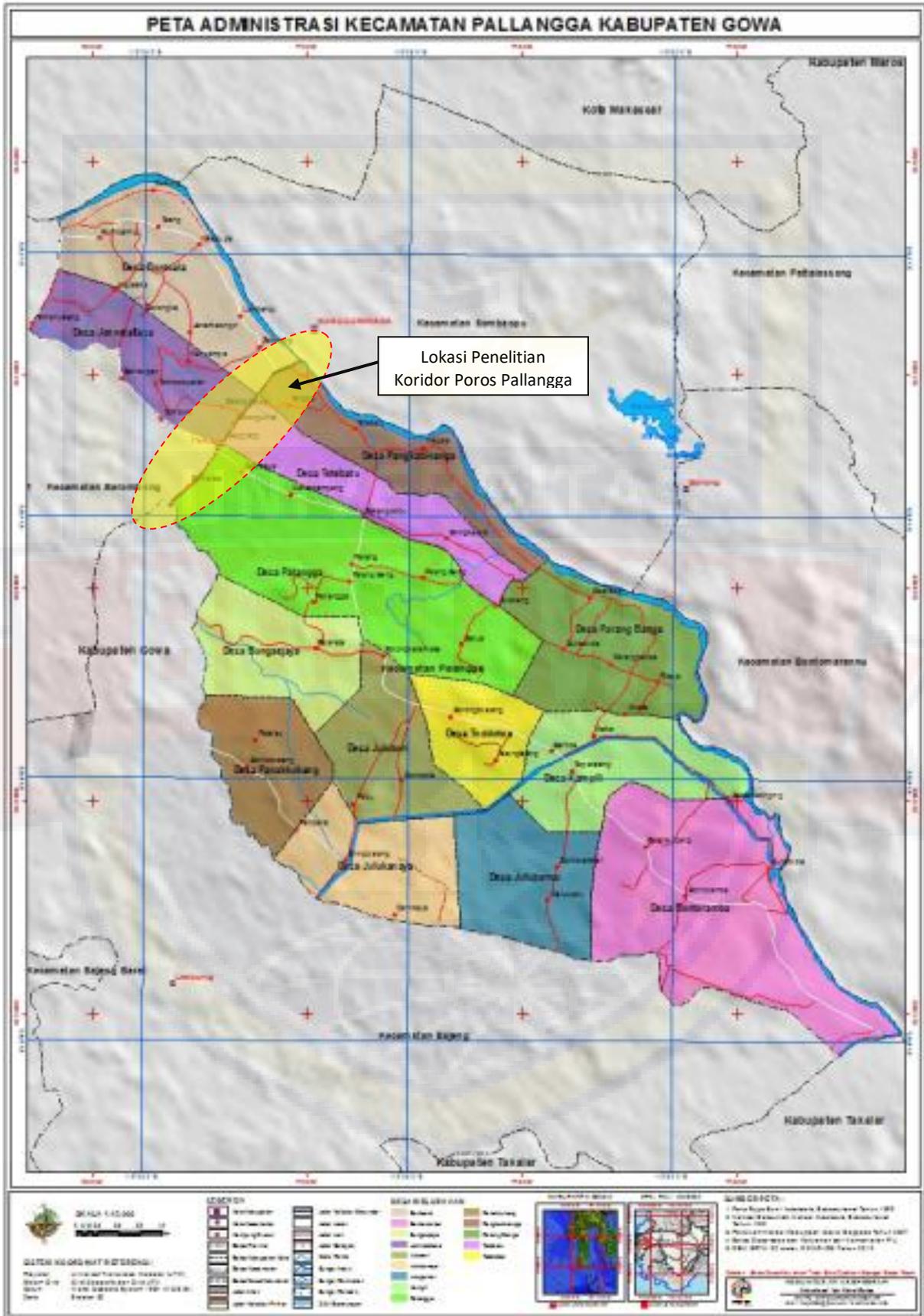
No.	Kelurahan	Luas (km ²)
9.	Bontoramba	6,09
10.	Kampili	5,35
11.	Toddotoa	3,08
12.	Parangbanoa	2,15
13.	Pangkabinanga	1,89
14.	Bontoala	1,25
15.	Mangali	1,50
16.	Taeng	2,27
Jumlah		48,24

Sumber : BPS Kab. Gowa, Kec. Pallangga dalam Angka 2014

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa Kelurahan Bontoramba merupakan kelurahan terluas di Kecamatan Pallangga dengan luas sebesar 6,09 km². Lebih lengkapnya diperlihatkan pada diagram/gambar 3 dan 4 berikut :



Gambar 3. Luas Wilayah Berdasarkan Kelurahan di Kecamatan Pallangga



Gambar 4. Peta Administrasi Kecamatan Pallangga



Sumber : Hasil Survey Lapangan Tahun, 2014

. Gambar 5. Kantor Kecamatan Pallangga dan salah satu Kantor Desa

b. Topografi

Dilihat dari topografinya, seluruh wilayah Kecamatan Pallangga berupa dataran rendah, yakni >300 mdpl yang terdiri dari daerah pertanian, kebun, serta dimanfaatkan untuk perumahan penduduk (permukiman).



Sumber : Hasil Survey Lapangan Tahun, 2014

Gambar 6. Kondisi sebagian wilayah dengan Topografi Relatif Datar di Kecamatan Pallangga

Dari gambar di atas dapat diketahui bahwa Kecamatan Pallangga memiliki wilayah yang relatif datar.

Tabel 6. Kondisi Eksisting Kecamatan Pallangga

No.	Kondisi	Deskripsi Umum
1.	Kemiringan Lereng	<8 %
2	Curah Hujan	500 – 1000 mm/tahun
3.	Geologi	- Kerikil, pasir, lumpur, lempung, dan batu gamping koral. - Lava, breksi, tufa, dan konglomerat.
4.	Jenis Tanah	Alluvial muda.
5.	Rawan Bencana	Potensi longsor sangat rendah

Sumber : RTRW Kabupaten Gowa Tahun 2010

c. Penggunaan Lahan Lokasi Penelitian

Berdasarkan hasil pengamatan melalui foto udara (citra google earth) peruntukan Tahun 2008 dan 2013 dapat diketahui penggunaan lahan untuk lokasi penelitian yang dijadikan obyek pengamatan di lapangan, yang selengkapnya dapat dilihat pada rincian tabel berikut :

Tabel 7. Jenis dan Luas Penggunaan Lahan di Lokasi Penelitian Koridor Jalan Poros Pallangga Tahun 2008

No.	Jenis Penggunaan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Sawah Tadah Hujan	141,01	26,93
2	Sempadan Sungai	16,11	3,08
3	Sawah Irigasi	193,63	36,98
4	Terminal Cappa Bungaya	4,07	0,77
5	Jembatan Timbang Pallangga	0,49	0,09
6	Fasilitas Kesehatan	2,50	0,47
7	Lapangan Stadion Kalegowa	1,82	0,35
8	Pemukaman	0,77	0,15
9	Fasilitas Pendidikan	5,60	1,07
10	Komersil (Perdagangan dan Jasa)	5,11	0,98

11	Pergudangan	3,68	0,70
12	Fasilitas Peribadatan	3,43	0,67
13	Fasilitas Perkantoran	8,33	1,59
14	Perumahan Developer	22,30	4,26
15	Permukiman	114,07	21,79
16	SPBU	0,67	0,12
Jumlah		523,59	100

Sumber : Citra Google Earth Koridor Pallangga, Tahun 2009

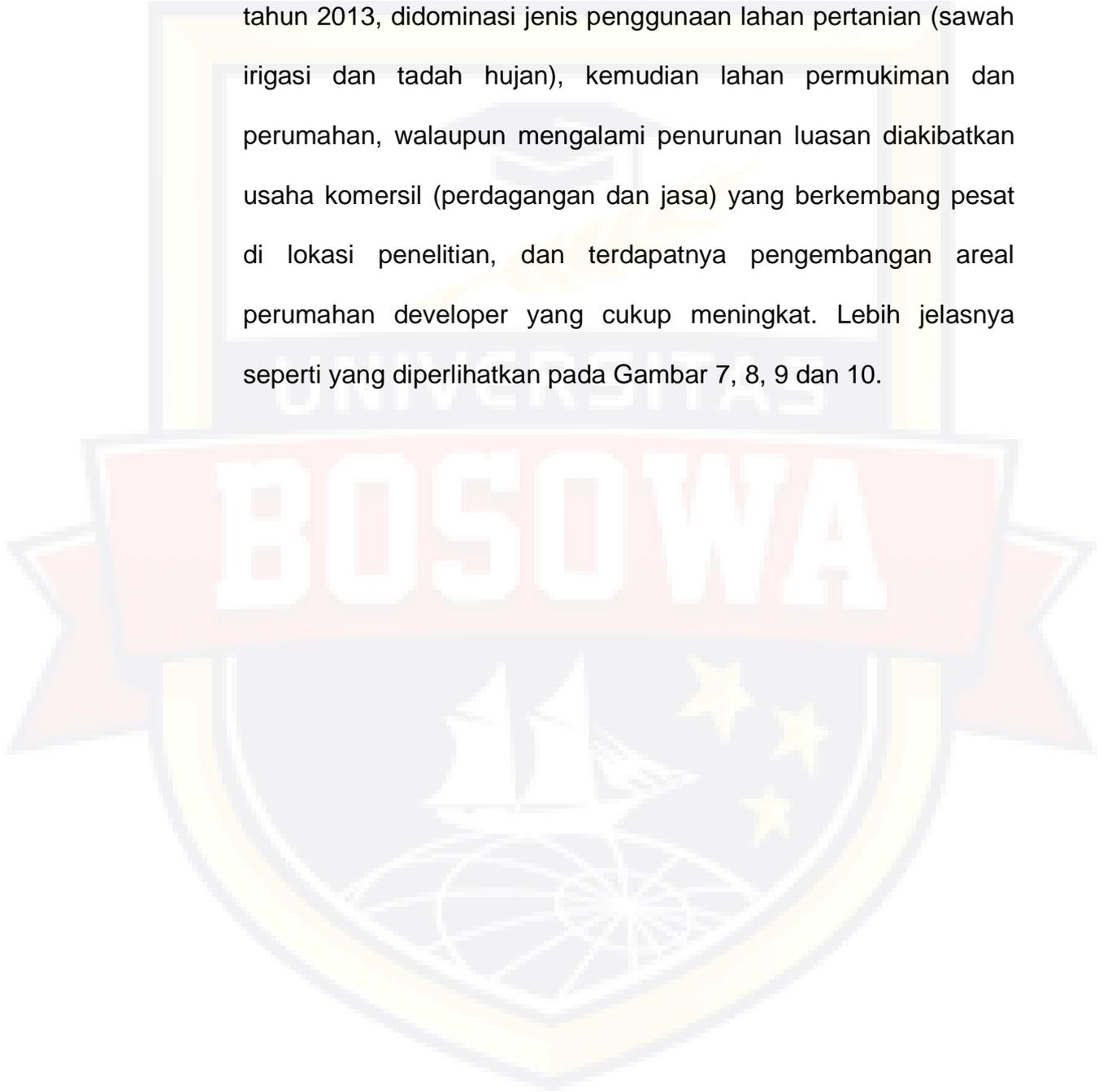
Tabel 8. Jenis dan Luas Penggunaan Lahan di Lokasi Penelitian Koridor Jalan Poros Pallangga Tahun 2013

No.	Jenis Penggunaan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Sawah Tadah Hujan	101,35	19,36
2	Sempadan Sungai	16,11	3,08
3	Sawah Irigasi	173,53	33,14
4	Terminal Cappa Bungaya	4,07	0,77
5	Jembatan Timbang Pallangga	0,49	0,09
6	Fasilitas Kesehatan	10,18	1,94
7	Lapangan Stadion Kalegowa	1,82	0,35
8	Pemakaman	0,77	0,15
9	Fasilitas Pendidikan	5,60	1,07
10	Komersil (Perdagangan dan Jasa)	25,88	4,94
11	Pergudangan	14,06	2,69
12	Fasilitas Peribadatan	3,43	0,67
13	Fasilitas Perkantoran	8,33	1,59
14	Perumahan Developer	59,95	11,45
15	Permukiman	96,98	18,52
16	SPBU	1,04	0,19
Jumlah		523,59	100

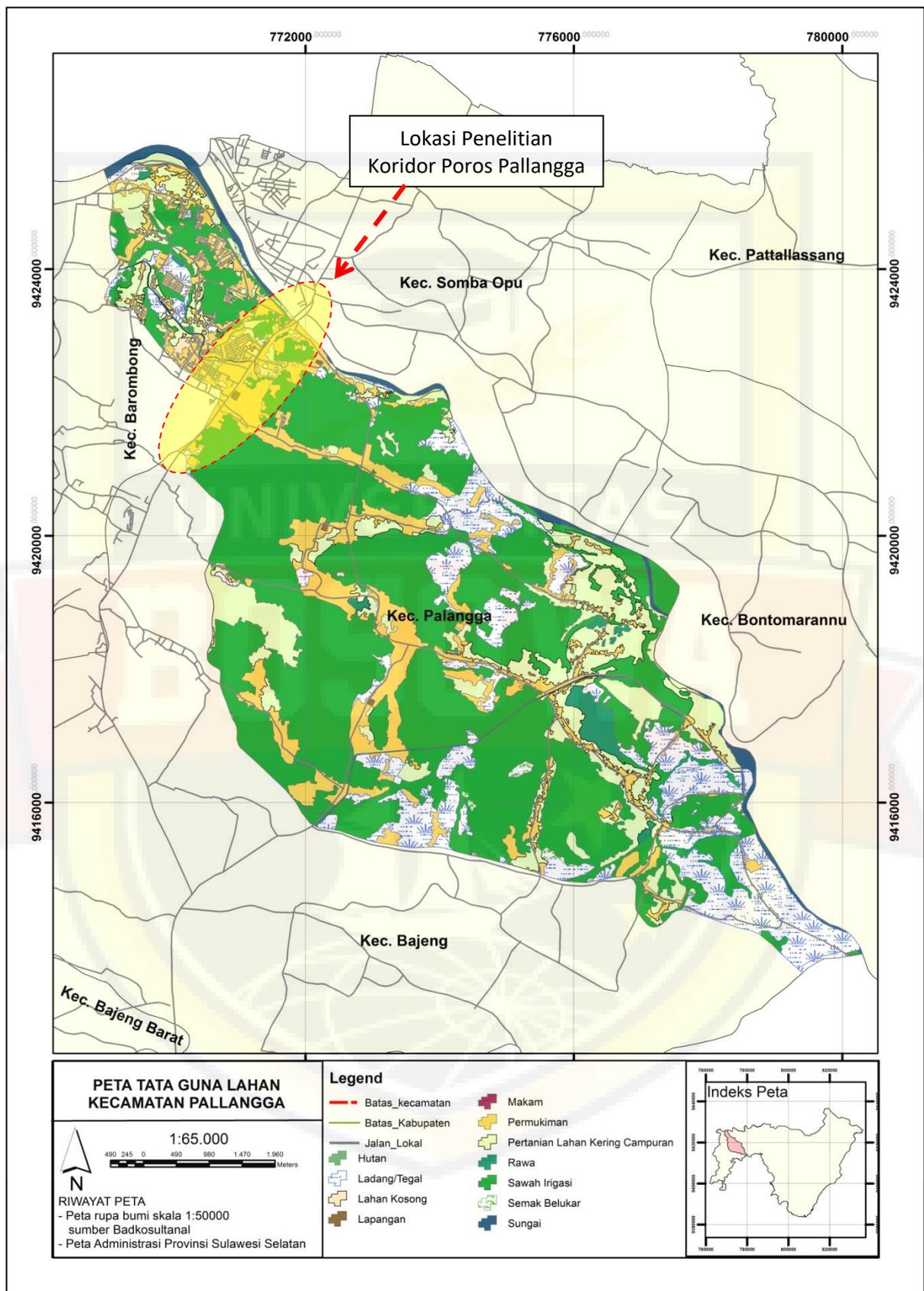
Sumber : Citra Google Earth Koridor Pallangga, Tahun 2014

Dari tabel 7, dapat di ketahui bahwa penggunaan lahan di lokasi penelitian yang dijadikan obyek pengamatan di lapangan (koridor jalan poros Pallangga) pada tahun 2008 didominasi oleh lahan permukiman, kemudian lahan pertanian (sawah irigasi dan tadah hujan). Sedangkan pada tabel 8, dapat diketahui bahwa

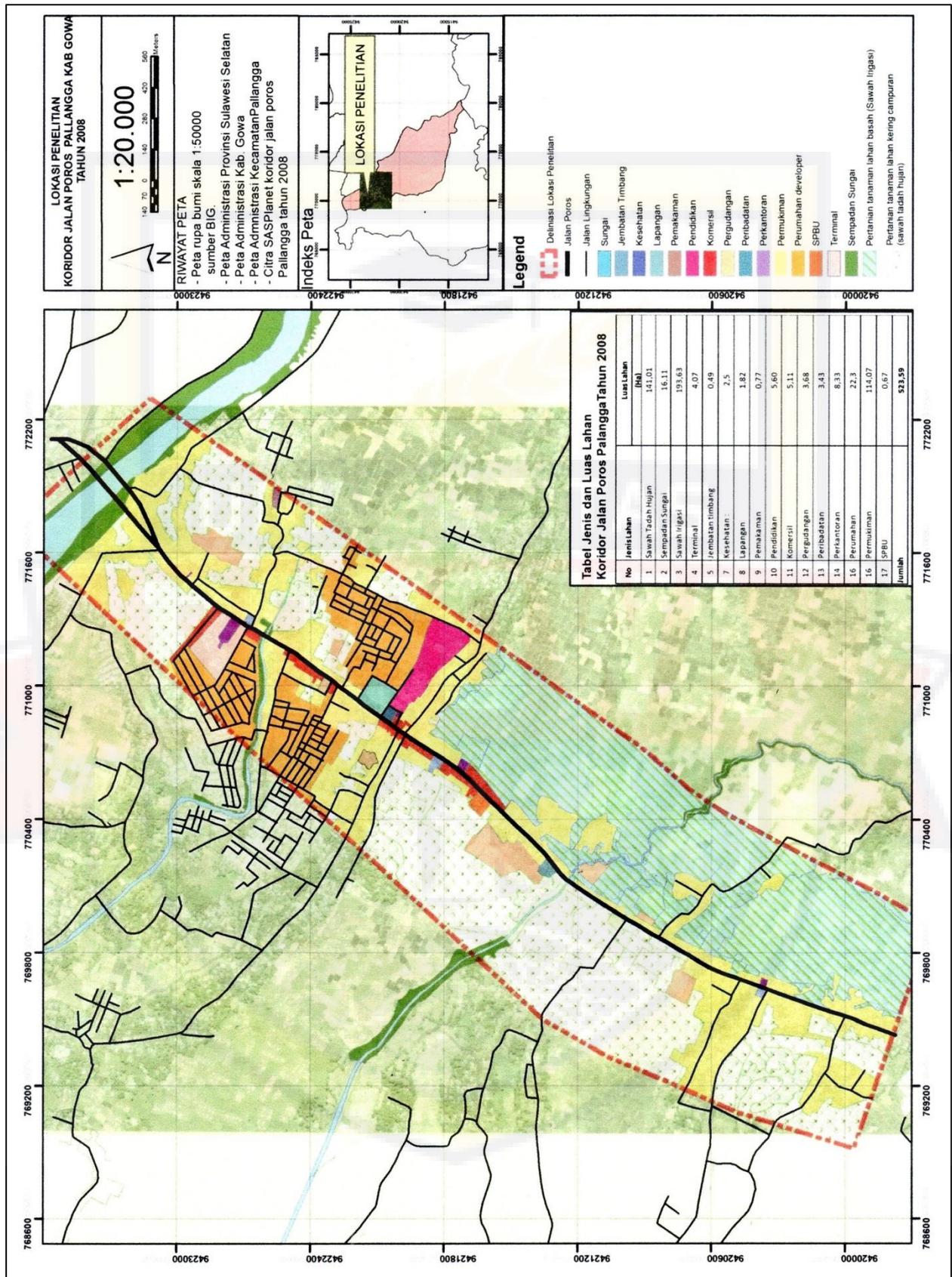
penggunaan lahan di lokasi penelitian yang dijadikan obyek pengamatan di lapangan (koridor jalan poros Pallangga) pada tahun 2013, didominasi jenis penggunaan lahan pertanian (sawah irigasi dan tadah hujan), kemudian lahan permukiman dan perumahan, walaupun mengalami penurunan luasan diakibatkan usaha komersil (perdagangan dan jasa) yang berkembang pesat di lokasi penelitian, dan terdapatnya pengembangan areal perumahan developer yang cukup meningkat. Lebih jelasnya seperti yang diperlihatkan pada Gambar 7, 8, 9 dan 10.



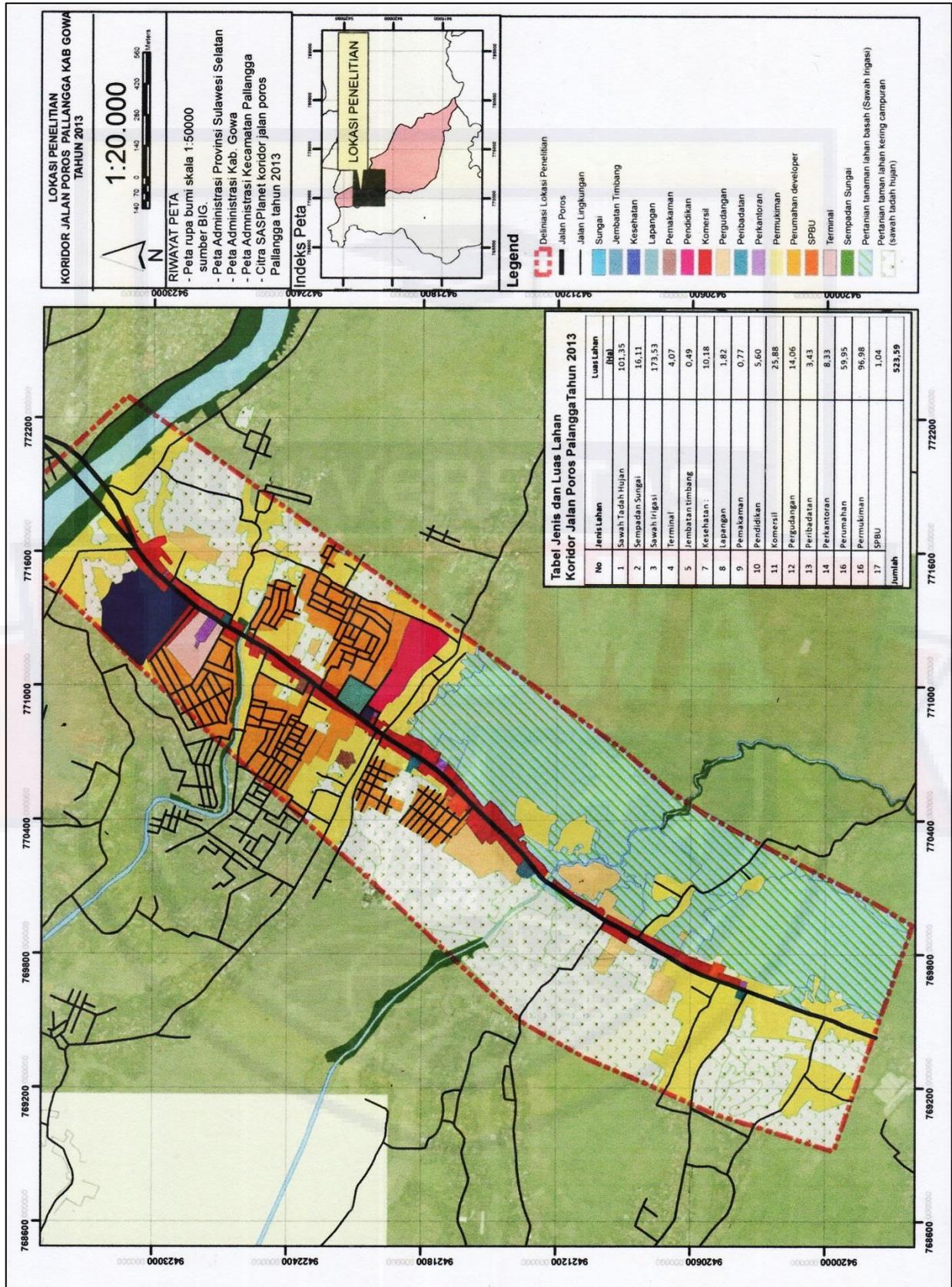
BOSOWA



Gambar 7. Peta Tutupan Dan Penggunaan Lahan Kecamatan Palangga Tahun 2013



Gambar 8. Peta Penggunaan Lahan Lokasi Penelitian Koridor Poros Pallangga Tahun 2008



Gambar 9. Peta Penggunaan Lahan Lokasi Penelitian Koridor Poros Pallangga Tahun 2013



Gambar 10. Kondisi Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian Koridor Poros Pallangga Kawasan Perkotaan Sungguminasa Kabupaten Gowa Tahun 2014

Keterangan Gambar 10 :

- 1 : Pertanian lahan basah tadah hujan (Ladang & sawah) di wilayah panciro di Jalan Poros Pallangga, Desa Jenetallasa.
- 2 : Tampak permukiman di sekitaran kawasan jalan poros Pallangga, Desa Jenetallasa.
- 3 : Keberadaan perumahan developer (Pallangga Mas II) di sekitaran kawasan jalan poros Pallangga, Kel.Tetebatu
- 4 : Keberadaan aktivitas perdagangan di sekitaran jalan poros Pallangga, Kel. Pangkabinanga
- 5 : Keberadaan aktivitas jasa dan perbankan di sekitaran jalan poros Pallangga,

Desa Je'netallasa

- 6 : Tampak keberadaan aktivitas pergudangan dan industri di sekitaran kawasan jalan poros Pallangga, Desa Jenetallasa
- 7 : Keberadaan SPBU di koridor jalan poros Pallangga.
- 8 : Tampak aktivitas lapak pedagang kaki lima yang berada di bahu jalan poros Pallangga (Sepanjang Kel. Pangkabinanga-Desa Bontoala, Desa Je'netallasa-Kel. Mangalli, Desa Pallangga-Desa Je'netallasa).
- 9 : Keberadaan ruko sebagai perdagangan dan jasa di kawasan jalan poros Pallangga, Desa Bontoala

d. Kedudukan dan Fungsi Kecamatan Pallangga dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Mamminasata

Perkembangan Kabupaten Gowa khususnya di sekitaran kawasan perkotaan Kecamatan Pallangga yakni jalan Poros Limbung-Pallangga merupakan pusat akses utama menghubungkan antara pusat Kota Sungguminasa Kabupaten Gowa dengan pusat Kota Pattallassang Kabupaten Takalar yang dalam perkembangan fisik kawasan di mana batas administrasi perkotaan menyatu dengan Kota Makassar dalam konsep metropolitan Mamminasata. Wilayah Metropolitan Mamminasata terdiri dari daerah perkotaan dalam sistem Metropolitan dengan interkoneksi daerah perkotaan di Kabupaten Gowa, Kabupaten Maros, Kota Makassar dan Kabupaten Takalar. RTRW Metropolitan Mamminasata merupakan perwujudan pemanfaatan ruang wilayah Mamminasata secara optimal melalui sistem interkoneksi yang sinergis dalam aspek ekonomi, sosial dan lingkungan dengan memanfaatkan sumberdaya manusia,

sumberdaya alam dan sumberdaya buatan yang berorientasi global dengan kearifan lokal.

Salah satu faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan di Kecamatan Pallangga karena wilayahnya yang merupakan lintas kabupaten (interkoneksi wilayah) dan secara fisik memiliki wilayah datar dan sebagai jalur transit dengan keberadaan Terminal Cappa Bungaya sebagai tempat menurunkan penumpang dan barang dari arah Selatan Provinsi Sulawesi Selatan, selain memiliki lokasi yang sangat baik untuk dikembangkan menjadi kawasan perkotaan Kecamatan Pallangga menjadi bagian dalam Kawasan Perkotaan Sungguminasa, dimana dalam RTR Mamminasata kawasan perkotaan Sungguminasa diarahkan sebagai Kawasan Strategis Nasional (KSN) Mamminasata dalam mendukung kedudukannya sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) di Provinsi Sulawesi Selatan dalam mengintegrasikan secara terpadu wilayah Mamminasata (Maros-Makassar-Sungguminasa-Takalar).

- e. Kedudukan dan Fungsi Kecamatan Pallangga dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gowa.

Adapun kebijakan dalam rencana pengembangan dan kriteria sistem perkotaan pada RTRW Kab. Gowa, Kecamatan Pallangga termasuk dalam kawasan perkotaan dalam mendukung

kedudukan Kawasan Perkotaan Sungguminasa sebagai PKN. PKN merupakan kawasan perkotaan yang berperan sebagai pintu gerbang ke kawasan internasional dan memiliki potensi untuk mendorong perkembangan wilayah sekitarnya dan berfungsi sebagai pusat pengembangan kegiatan jasa, pusat pengolahan, simpul transportasi dengan skala pelayanan nasional atau beberapa provinsi. Menurut PP Nomor 26 Tahun 2008 tentang RTRWN telah menetapkan Metropolitan Mamminasata sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) di Provinsi Sulawesi Selatan. Dalam hal ini, wilayah kecamatan-kecamatan yang dimaksud adalah Kec. Sombaopu, Pallangga, Bajeng, Bajeng Barat, Barombong, Bontomarannu, Bontonompo, Bontonompo Selatan, Manuju, Pattalassang, dan Parangloe.

PKN Mamminasata akan berfungsi sebagai pusat jasa pelayanan perbankan yang cakupan pelayanannya berskala nasional, pusat pengolahan dan atau pengumpul barang secara nasional khususnya KTI, menjadi simpul transportasi udara maupun laut skop pelayanan nasional, pusat jasa publik lainnya seperti pendidikan tinggi dan kesehatan yang skop pelayanannya nasional khususnya KTI, berdaya dorong pertumbuhan wilayah sekitarnya, dan menjadi pintu gerbang internasional terutama jalur udara dan laut.

3. Profil Responden Wilayah Penelitian.

a. Karakteristik Responden Berdasarkan Usia Kepala Keluarga.

Tabel 9. Frekuensi Responden Berdasarkan Usia Kepala Keluarga

Usia	Frekuensi	Prosentase
19 – 35	5	5%
36 – 45	20	20%
46 – 55	50	50%
56 – 65	15	15%
>65	10	10%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Mayoritas responden adalah usia 46-55 tahun (50%), diikuti usia 36-45 tahun (20%), yang merupakan usia produktif, dan biasanya pada usia tersebut bersifat terbuka menerima perkembangan dan masih berusaha keras untuk meningkatkan kesejahteraan, karena pengeluaran pada usia-usia tersebut masih besar, untuk kehidupan, maupun persiapan di masa tua.

Tabel 10. Kelompok Usia Responden Yang Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi

Usia	Rumah Tinggal Saja	Rumah Tinggal & Usaha	Lahan Usaha	Total Jumlah
19 – 35	-	5	-	
36 – 45	11	8	1	
46 – 55	41	8	1	
56 – 65	13	2	-	
>65	9	1	-	
Jumlah	74	24	2	

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Dari tabel 10 tersebut, semua responden dari berbagai usia mengadakan perubahan fungsi lahan, jumlah responden dengan fungsi rumah tinggal saja mencapai 74 dengan usia rata-rata 46-55 tahun sebesar 41 responden. Sedangkan fungsi rumah tinggal dan usaha hanya 24 responden dengan usia rata-rata 36-45 tahun sebesar 11 responden. Dengan demikian karakteristik berdasarkan usia kepala keluarga yang melakukan perubahan fungsi lahan terbesar hanya pada rumah tinggal saja.

b. Karakteristik Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan.

Karakteristik responden berdasarkan tingkat Pendidikan tertera pada tabel di bawah ini :

Tabel 11. Frekuensi Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Pendidikan	Frekuensi	Prosentase
SD	1	1%
SLTP	4	4%
SLTA	34	34%
Anak AK/PT	54	54%
Lain-lain (S2, S3)	7	7%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Berdasarkan tingkat pendidikan responden yang didata, mayoritas adalah berpendidikan AK/PT sebanyak 54 atau 54%, kemudian diikuti dari kelompok berpendidikan SLTA sebanyak 34 atau 34%, jadi rata-rata penghuni di koridor jalan poros Pallangga adalah merupakan masyarakat berpendidikan.

Tabel 12. Tingkat Pendidikan Responden yang Berpengaruh Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi

Pendidikan	Rumah Tinggal Saja	Rumah Tinggal & Usaha	Lahan Usaha	Total Jumlah
SD	1	-	-	
SLTP	3	1	-	
SLTA	30	4	-	
AK/PT	45	8	1	
Lain-lain	5	1	1	
Jumlah	84	14	2	

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Hasil tabel frekuensi di atas menunjukkan bahwa dari berbagai latar belakang tingkat pendidikan mampu mempengaruhi perubahan fungsi lahan, dengan capaian frekuensi terbesar untuk fungsi rumah tinggal saja mencapai 84 responden, sementara fungsi rumah tinggal dan usaha mencapai 14 responden, kemudian untuk fungsi lahan usaha hanya mencapai 2 responden. Dari mayoritas responden yang berlatar belakang tingkat pendidikan akademi dan perguruan tinggi, sebesar 45 responden, namun sebanyak 8 responden memfungsikannya menjadi rumah tinggal dan usaha dan berpotensi mengalami peningkatan setiap tahunnya.

c. Karakteristik Responden Berdasarkan Lama Tinggal.

Secara rinci karakteristik responden berdasarkan lama tinggal tertera pada tabel di bawah ini :

Tabel 13. Frekuensi Responden Berdasarkan Lama Tinggal

Lama Tinggal	Frekuensi	Presentase
3 th – 5 th	5	5%
5 th – 10 th	12	12%
10 th – 15 th	20	20%
> 15 th	63	63%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Hasil penelitian menunjukkan mayoritas lama tinggal responden > dari 15 tahun (63%), yang berarti sejak tahun 2000 koridor jalan poros Pallangga mengalami proses transformasi kewilayahan dan pada saat ini (Tahun 2015) koridor jalan poros Pallangga sudah menjadi lokasi pilihan untuk tempat tinggal.

Tabel 14. Lama Tinggal Responden yang Berpengaruh Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi

Lama Tinggal	Rumah Tinggal Saja	Rumah Tinggal & Usaha	Lahan Usaha	Total Jumlah
3 th – 5 th	-	1	4	
5 th – 10 th	2	7	3	
10 th -15 th	1	13	6	
>15 th	24	38	1	
Jumlah	27	59	14	100

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Dari hasil tabel di atas, menunjukkan responden dengan berbagai variasi lama tinggal yang mengubah fungsi lahan dari rumah tinggal saja menjadi rumah tinggal dan usaha sebesar 59 responden (59%), namun responden pada kelompok paling lama tinggal yaitu > dari 15 tahun paling banyak melakukan perubahan fungsi lahan sebesar 39%. Dengan demikian terjadi perubahan

fungsi lahan berdasarkan lama tinggal di koridor jalan Poros Pallangga.

d. Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan (Mata Pencaharian)

Karakteristik responden berdasarkan pekerjaan (mata pencaharian) tertera pada tabel di bawah ini :

Tabel 15. Frekuensi Responden Berdasarkan Pekerjaan

Pekerjaan	Frekuensi	Presentase
PNS	15	15%
Wiraswasta	30	30%
Pedagang	20	20%
ABRI	5	5%
Petani	30	30%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Hasil penelitian menunjukkan sebagian besar responden bermata pencaharian wiraswasta dan petani, sehingga alasan mengubah lahan bukan karena satu-satunya penghasilan tetapi hanya sebagai tambahan pendapatan (perbaikan hidup).

Tabel 16. Pekerjaan (Mata Pencaharian) Responden yang Berpengaruh Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi

Pekerjaan	Rumah Tinggal Saja	Rumah Tinggal & Usaha	Lahan Usaha	Total Jumlah
PNS	10	4	1	
Wiraswasta	2	26	2	
Pedagang	2	16	2	
ABRI	3	2	-	
Petani	-	26	4	
Jumlah	17	74	9	

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Dari tabel di atas, kelompok bermata pencaharian terbanyak adalah wiraswasta dan petani, dan kelompok tersebut juga paling banyak melakukan perubahan fungsi lahan. Dari total rumah tinggal dan usaha sebesar 74 responden, profesi pekerjaan wiraswasta mencapai 30% dan kemudian petani sebesar 30%. Dengan demikian, perubahan fungsi lahan terjadi dikarenakan adanya nilai (value) berdasarkan kebutuhan peluang usaha selain posisi strategis dari akses koridor jalan poros Pallangga.

- e. Karakteristik Responden Berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga
- Karakteristik responden berdasarkan jumlah anggota keluarga dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 17. Frekuensi Responden Berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga

Jumlah Anggota Keluarga	Frekuensi	Prosentase
< 3 orang	2	2%
3 – 4 orang	32	32%
5 orang	58	58%
> 5 orang	8	8%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Rata-rata responden memiliki jumlah anggota keluarga 5 orang (58%), jadi bukan merupakan keluarga besar. Yang memiliki keluarga besar lebih dari 5 orang hanya 8%, walaupun mereka sudah tinggal di lokasi penelitian sejak lama, bahkan sejak lahir sudah menempati lokasi penelitian.

Tabel 18. Jumlah Anggota Keluarga Responden yang Berpengaruh Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi

Jumlah Anggota Keluarga	Rumah Tinggal Saja	Rumah Tinggal & Usaha	Lahan Usaha	Total Jumlah
< 3 orang	1	1	-	
3 – 4 orang	29	2	1	
5 orang	10	47	1	
> 5 orang	7	1	-	
Jumlah	47	51	2	100

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Dari tabel di atas mayoritas kelompok jumlah anggota keluarga 5 orang sebesar 58%, merupakan kelompok yang juga berpengaruh mengubah fungsi lahan paling banyak.

f. Karakteristik Responden Berdasarkan Pendapatan Keluarga

Karakteristik responden berdasarkan pendapatan keluarga dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 19. Frekuensi Responden Berdasarkan Pendapatan Keluarga

Pendapatan	Frekuensi	Prosentase
500.000,00	24	24%
1.000.000,00	38	38%
>1.000.000,00	38	38%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Dari hasil tabel di atas terlihat bahwa mayoritas pendapatan responden tergolong menengah ke atas, di mana rata-rata pendapatan responden berada pada frekuensi 38%, meskipun masih ada yang berpendapatan kurang.

Tabel 20. Pendapatan Keluarga Responden yang Berpengaruh Mengubah Lahan Berdasarkan Frekuensi

Pekerjaan	Rumah Tinggal Saja	Rumah Tinggal & Usaha	Lahan Usaha	Total Jumlah
500.000,00	7	14	3	
1.000.000,00	12	19	7	
> 1.000.000,00	5	18	15	
Jumlah	24	51	25	100

Sumber : Hasil analisis penulis, 2014

Kelompok mayoritas adalah pendapatan menengah ke atas (1.000.000,00 - > 1.000.000,00), juga merupakan kelompok yang berpengaruh melakukan perubahan fungsi lahan yang paling banyak. Dari dua jenis kelompok pendapatan tersebut sejumlah 51 responden memfungsikan lahannya sebagai rumah tinggal dan usaha, dengan melihat potensi lahan koridor jalan poros Pallangga berdasarkan kebutuhan peluang usaha selain posisi strategis dari akses koridor jalan poros Pallangga itu sendiri.

B. Faktor-faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Penelitian

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 21. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan

Faktor	Variabel	Indikator
Faktor Ekonomi	Harga Lahan	Nilai jual lahan
	Pendapatan	Besar pendapatan penduduk
	Mata Pencaharian	Mengetahui jenis aktivitas penduduk
	Hasil Produksi Pertanian	Jumlah hasil panen
Faktor Sosial	Jumlah Penduduk	Jumlah penduduk dari tahun 2009 –2013
	Karakteristik Pemilik Lahan	Alasan pemilik lahan menjual atau mempertahankan lahannya
Faktor Fisik	Aksesibilitas	Kemudahan untuk berpindah yang diukur dari jarak ke pusat kegiatan (pusat kecamatan) serta kelas jalan
	Hidrologi	Sumber air untuk kebutuhan penduduk
Faktor Kebijakan	Izin Pemerintah	Aspek regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan pemanfaatan lahan

Sumber : Hasil Observasi Lapangan, Tahun 2014

1. Faktor Ekonomi

a. Harga Lahan

Harga lahan di Kecamatan Pallangga mengalami peningkatan setiap tahunnya dan penduduk yang memiliki lahan pertanian khususnya lahan sawah cenderung menjual lahan mereka, dikarenakan permintaan pasar terkait kebutuhan

perumahan dan pengembangan kebutuhan untuk komersil (ruko/rukan) oleh pihak pengembang. Mengingat koridor jalan poros Pallangga-Takalar merupakan akses jalan utama yang menghubungkan antara Kota Sungguminasa dan Kabupaten Takalar yang berada dalam kawasan metropolitan Mamminasata. Untuk lebih jelasnya kebutuhan harga lahan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 22. Penilaian Responden Tentang Harga Lahan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)

No.	Kelurahan/Desa	Harga Lahan		
		Rp. 500.000 – Rp. 2.000.000	Rp. 2.000.000 – Rp. 7.000.000	> Rp. 7.000.000
1	Jenetallasa	2	10	5
2	Pallangga	8	5	3
3	Pangkabinanga	9	2	5
4	Bontoala	7	7	3
5	Mangngalli	3	8	7
6	Tetebatu	7	5	4
Jumlah		36	37	27

Sumber : Data Diolah dari Hasil Kuisisioner, Tahun 2014

b. Pendapatan

Berdasarkan hasil survei pendapatan masyarakat cenderung lebih besar dari Rp.1.000.000,-, sedangkan sebagian penduduknya masih ada yang memiliki pendapatan di bawah Rp.1.000.000, hal ini dikarenakan perbedaan mata pencaharian dari jenis pekerjaan yang dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Berdasarkan pendapatan masyarakat yang bergantung

pada mata pencaharian dimana sebagian penduduk yang bermukim di koridor jalan poros Pallangga berprofesi sebagai pedagang, akan tetapi dominasi masyarakat yang berprofesi sebagai pegawai negeri sipil dan swasta, cukup mempengaruhi tingkat pendapatan pedagang, dikarenakan oleh semakin bertambahnya permukiman baru atau perumahan yang berada di koridor jalan poros Pallangga, sehingga daya beli masyarakat akan kebutuhan hidup (sandang dan pangan) semakin meningkat.

Berikut tabel penilaian pendapatan penduduk :

Tabel 23. Penilaian Responden Tentang Pendapatan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)

No.	Kelurahan / Desa	Pendapatan		
		Rp.500.000	Rp.1.000.000	>Rp.1.000.000
1	Jenetallasa	4	5	8
2	Pallangga	7	6	3
3	Pangkabinanga	3	9	4
4	Bontoala	5	7	5
5	Mangngalli	2	5	11
6	Tetebatu	3	6	7
Jumlah		24	38	38

Sumber : Data Diolah dari Hasil Kuisisioner, Tahun 2014

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa pendapatan masyarakat sebanyak 38 responden memiliki pendapatan lebih dari Rp. 1.000.000,-, sedangkan 24 responden masih ada yang berpenghasilan Rp. 500.000,-, adapun 38 responden dengan tingkat pendapatan rata-rata Rp.1.000.000,-. Melihat kondisi hasil penilaian responden terhadap pendapatan yang dijadikan sebagai salah satu variabel dalam mengukur tingkat perubahan

pemanfaatan lahan, dikarenakan sebagian besar penduduk menjual lahannya kepada pihak pengembang properti bahkan ada yang melakukan kerjasama dengan sistem bagi hasil dalam mengelola hasil penjualan lahan dengan dibuakan bangunan baru dalam bentuk ruko. Dengan harapan bahwa mata pencaharian yang awalnya hanya berdagang eceran, sebagai petani, ataupun dijadikan investasi properti, mampu meningkatkan pendapatan dari yang ada. Sebab peruntukan lahan di koridor jalan poros Pallangga sangat strategis untuk beralih fungsi menjadi peruntukan komersil (perdagangan dan jasa), sehingga nilai lahan yang berada di koridor jalan poros Pallangga menjadi bernilai jual tinggi. Bahkan sebagian pemilik lahan pertanian memilih menjual lahan pertanian miliknya dan membeli lahan pertanian di tempat lain dengan harga yang lebih murah dan lebih luas dari lahan yang awalnya dimiliki.

c. Mata Pencaharian

Mata pencaharian penduduk yang menetap di koridor jalan poros Pallangga adalah di dominasi oleh Pegawai Negeri (PNS) atau karyawan swasta, serta pedagang dan petani. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 24. Penilaian Responden Tentang Mata Pencaharian Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)

No.	Kelurahan/Desa	Mata Pencaharian		
		Petani	PNS / Kary. Swasta	Pedagang / Wiraswasta
1	Jenetallasa	6	4	7
2	Pallangga	8	3	5
3	Pangkabinanga	4	6	6
4	Bontoala	5	7	5
5	Mangngalli	3	8	7
6	Tetebatu	3	4	9
Jumlah		29	32	39

Sumber : Data Diolah dari Hasil Kuisisioner, Tahun 2014

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa penilaian responden terhadap mata pencaharian yang dijadikan sebagai faktor-faktor yang berpengaruh dalam penelitian ini dikarenakan dari berbagai aktivitas responden memberikan masukan pendapatan bagi pedagang kaitannya dalam kebutuhan akan pemenuhan sandang dan pangan bagi penduduk yang bermukim di koridor jalan poros Pallangga.

d. Hasil Produksi Pertanian

Berdasarkan data dari Kantor Kecamatan Pallangga tahun 2014, dimana luas panen di Kecamatan Pallangga umumnya mengalami fluktuatif baik dari segi luas panen maupun dari segi produktivitasnya. Hal tersebut dapat di lihat bahwa pada tahun 2008/2009 luas panen sebesar 1.953 Ha dengan produksi pertahun sebesar 9.369 ton, sedangkan pada tahun 2013/2014 luas panen sebesar 1.172 Ha dengan produksi 9.235 ton. Dengan

demikian, luas panen dari tahun 2008 -2013, mengalami penurunan luas panen dengan berkurang sebesar 781 Ha dengan jumlah produksi berkurang sebanyak 134 ton. Hal ini dikarenakan sebagian lahan pertanian yang ada beralih fungsi menjadi kegiatan komersil dan perumahan yang dikembangkan oleh developer.

Tabel 25. Hasil Produksi Pertanian di Kecamatan Pallangga

Tahun	Luas Panen (Ha)	Produksi (Ton)
2009	1.953	9.369
2010	2.218	10.056
2011	2.000	10.015
2012	1.172	9.750
2013	1.172	9.235

Sumber : BPS Kabupaten Gowa, Kecamatan Pallangga Dalam Angka Tahun 2014

2. Faktor Sosial

a. Jumlah Penduduk

Pertumbuhan penduduk di lokasi penelitian dan Kecamatan Pallangga umumnya, cukup dinamis jika dibandingkan dengan kecamatan lainnya di Kabupaten Gowa. Hal ini bisa dilihat dari angka pertumbuhan penduduk selama beberapa tahun terakhir, yang disajikan dalam tabel berikut.

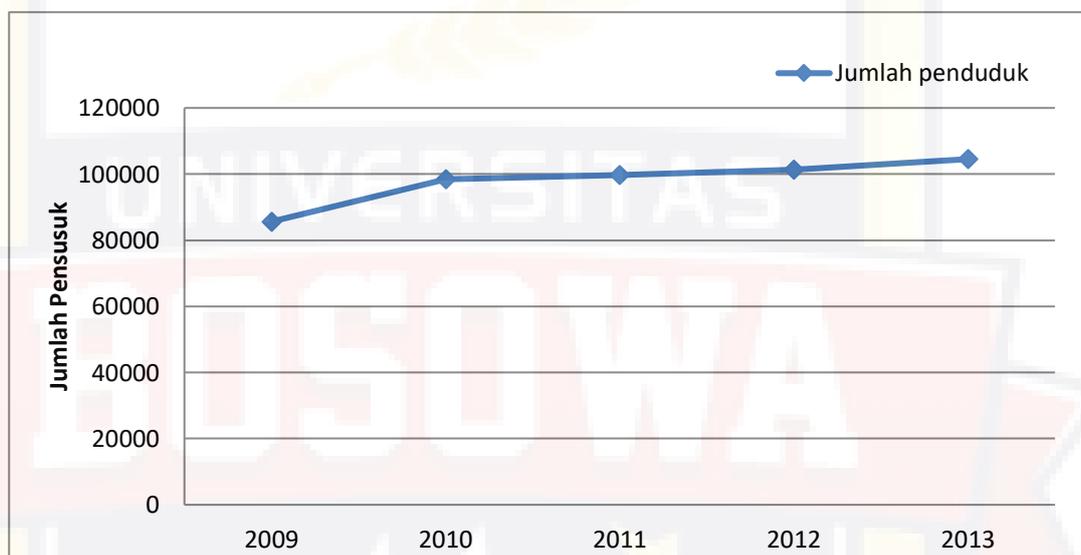
Tabel 26. Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kelurahan/Desa di Kecamatan Pallangga Tahun 2009 – 2013

No	Kelurahan/Desa	2009	2010	2011	2012	2013	Rata-rata Pertumbuhan per tahun (%)
1	Jenetallasa	13.582	15.069	15.454	15.711	16.200	0,04
2	Tetebatu	2.469	5.572	5.574	5.667	5.843	0,19
3	Pallangga	4.331	4.851	4.901	4.982	5.137	0,03
4	Bungaejaya	2.991	2.903	2.935	2.984	3.077	0,01
5	Pa'nakkukang	4.525	4.826	4.884	4.965	5.119	0,02
6	Julukanaya	4.425	4.368	4.419	4.492	4.632	0,01
7	Julubori	4.559	4.883	4.938	5.020	5.176	0,03
8	Julupa'mai	2.880	2.723	2.751	2.797	2.884	0,01
9	Bontoramba	3.895	4.289	4.349	4.421	4.558	0,03
10	Kampili	4.049	4.098	4.147	4.216	4.347	0,01
11	Toddo'toa	3.140	3.048	3.071	3.122	3.219	0,01
12	Parangbanoa	2.495	2.546	2.579	2.622	2.704	0,02
13	Pangkabinanga	4.606	5.445	5.504	5.595	5.769	0,04
14	Bontoala	13.428	17.661	17.839	18.135	18.699	0,07
15	Mangalli	8.745	9.283	9.491	9.649	9.949	0,03
16	Taeng	5.508	6.807	6.879	6.993	7.210	0,06
Kec. Pallangga		85.628	98.372	99.715	101.371	104.523	0,04

Sumber : BPS Kabupaten Gowa, Kecamatan Pallangga dalam Angka 2014

Berdasarkan tabel 26, dapat diketahui pertumbuhan di lokasi penelitian koridor jalan poros Pallangga yang tertinggi berada di Kelurahan Tetebatu sebesar 0,19%, disusul Desa Bontoala sebesar 0,07%, Desa Jenetallasa dan Kelurahan Pangkabinanga masing-masing sebesar 0,04%, sementara Kelurahan Mangngalli dan Desa Pallangga masing-masing sebesar 0,03%. Jika dilihat dan dibandingkan dengan angka pertumbuhan di Kecamatan Pallangga sebesar 0,04% dari tahun 2009-2013, membuktikan bahwa di lokasi penelitian, pertumbuhan penduduk cukup dinamis dipengaruhi oleh keberadaannya yang

berada di sepanjang koridor jalan poros Pallangga, yang menjadi daya tarik penduduk untuk bermukim dan berusaha karena lokasi penelitian juga merupakan jantung pusat ibukota Kecamatan Pallangga. Pertumbuhan penduduk di lokasi penelitian secara jelas diperlihatkan pada ilustrasi grafik berikut.



Gambar 11. Grafik Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Pallangga

b. Karakteristik Pemilik Lahan

Salah satu Faktor yang berpengaruh dalam perubahan pemanfaatan lahan di lokasi penelitian koridor jalan poros Pallangga, dipengaruhi adanya karakteristik dari pemilik lahan yang mempunyai lahan di lokasi penelitian. Hal ini didasarkan adanya kecenderungan para pemilik lahan menjual lahannya dengan alasan lahan tidak lagi produktif dan kebutuhan akan

lahan di lokasi penelitian yang semakin meningkat sehingga harga nilai jual lahan pun tinggi. Untuk lebih jelas, mengenai penilaian masyarakat (responden) terhadap karakteristik pemilik lahan di lokasi penelitian diperlihatkan pada tabel berikut.

Tabel 27. Penilaian Responden Tentang Karakteristik Pemilik Lahan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)

No.	Kelurahan/Desa	Karakteristik Pemilik Lahan	
		Lahan Tidak Lagi Produktif	Harga Lahan Meningkat
1	Jenetallasa	7	10
2	Pallangga	8	8
3	Pangkabinanga	7	9
4	Bontoala	11	6
5	Mangngalli	6	12
6	Tetebatu	5	11
Jumlah		44	56

Sumber : Data Diolah dari Hasil Kuisisioner, Tahun 2014

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa perubahan pemanfaatan lahan di lokasi penelitian koridor jalan poros Pallangga, didominasi perubahannya karena kebutuhan akan lahan yang meningkat sehingga harga lahan meningkat kemudian adanya alasan lain pemilik lahan karena dipengaruhi oleh intensitas lahan yang ada sudah tidak produktif lagi, sehingga karakteristik pemilik lahan menjadi salah satu faktor dalam perubahan pemanfaatan lahan di lokasi penelitian. Gambaran lainnya dari hasil observasi lapangan, perubahan pemanfaatan lahan cenderung berupa perumahan dan ruko/rukan (rumah

toko/rumah kantor), dan pergudangan. Hal ini juga diperkuat oleh informasi yang dijadikan sumber penelitian ini berasal dari Kantor Kecamatan Pallangga dan Dinas Pekerjaan Umum sub bidang Tata Ruang, meyakini bahwa perubahan pemanfaatan lahan di lokasi penelitian dipengaruhi adanya kebutuhan akan lahan dan harga lahan yang meningkat.

3. Faktor Fisik

a. Aksesibilitas

Faktor lainnya yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan di lokasi penelitian adalah faktor fisik dalam hal ini aksesibilitas dan dukungan hidrologi sebagai sumber pemenuhan akan air bersih. Berdasarkan hasil pengamatan di lapangan pada lokasi penelitian di koridor jalan poros Pallangga dapat dilihat dari perkembangan transportasi yang semakin meningkat, terutama kebutuhan akan akses jalan sudah dalam kondisi baik (beraspal), dan dukungan sumber air bersih (PDAM dan sumur bor) yang baik.

Tabel berikut adalah disajikan penilaian responden terhadap aksesibilitas yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan di lokasi penelitian.

Dari tabel 28, dapat diketahui bahwa 75 responden menyatakan bahwa aksesibilitas sangat berpengaruh terhadap terjadinya perubahan pemanfaatan lahan. Percepatan

pembangunan aksesibilitas ini disebabkan oleh keberadaan lokasi penelitian dalam kebijakan RTR Mamminasata dan RTRW Kabupaten Gowa sebagai kawasan perkotaan Sungguminasa, selain lokasi penelitian merupakan jalur penghubung antar kabupaten di wilayah selatan, yang menghubungkan Kota Sungguminasa dengan kota-kota kabupaten yang berada di wilayah selatan Provinsi Sulawesi Selatan. Hal ini menjadi salah satu alasan mengapa perubahan pemanfaatan lahan sangat cepat terjadi di lokasi penelitian dan Kecamatan Pallangga secara umum.

Tabel 28. Penilaian Responden Tentang Aksesibilitas Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)

No.	Kelurahan / Desa	Aksesibilitas		
		Tidak Berpengaruh	Kurang Berpengaruh	Berpengaruh
1	Jenetallasa	-	3	14
2	Pallangga	1	4	11
3	Pangkabinanga	-	2	14
4	Bontoala	1	5	11
5	Mangngalli	-	3	15
6	Tetebatu	1	5	10
Jumlah		3	22	75

Sumber : Data Diolah dari Hasil Kuisisioner, Tahun 2014



Gambar 12. Aksesibilitas di lokasi penelitian (koridor jalan poros Pallangga)

Keterangan Gambar :

1. Suasana Jalan Poros Pallangga dari arah Jembatan Kembar menuju ke Takalar.
2. Kondisi Aksesibilitas depan Stadion Kalegowa Kel. Mangngalli.
3. Salah satu jalan lingkungan/lokal yang terhubung langsung dengan kalan poros Pallangga di Desa Je'netallasa.
4. Suasana perempatan jalan masuk ke Pallangga dengan poros jalan Desa Je'netallasa yang terhubung ke koridor jalan poros Sungguminasa-Takalar, berada di Kel. Mangngalli-Desa Je'netallasa-Desa Pallangga.

5. Aksesibilitas jalan pada koridor poros Pallangga di Desa Je'netallasa.
6. Aksesibilitas jalan pada koridor poros Pallangga di Kel. Pangkabinanga-Desa Bontoala.

b. Hidrologi

Kondisi hidrologi di lokasi penelitian jalan poros Pallangga pada umumnya sudah terlayani dengan keberadaan jaringan pipa distribusi PDAM, begitupula dengan kondisi air tanah sebagai sumber air bersih masyarakat cukup baik. Hal ini dipengaruhi oleh keberadaan Sungai Je'neberang, sebagai sumber air yang menyuplai IPA Sombaopu, maupun sebagai cadangan bagi sumber air tanah, walaupun keberadaannya juga sebagai tempat mengalirnya air ketika turun hujan, namun ketika musim hujan tiba, terkadang di beberapa lokasi seringkali terjadi genangan periodik, karena sistem drainase yang belum saling terintegrasi satu dengan lainnya.

Hal ini tidaklah mengherankan karena lokasi penelitian termasuk pada daerah dataran rendah sehingga termasuk pada daerah resapan air, maupun genangan periodik. Penyebabnya antara lain berkurangnya lahan pertanian sebagai daerah resapan air, akibat meningkatnya kebutuhan akan lahan perumahan tanpa didukung sistem drainase yang memadai. Berikut tabel penilaian masyarakat (responden) tentang kondisi hidrologi di lokasi penelitian :

Tabel 29. Penilaian Responden Tentang Kondisi Hidrologi di Lokasi Penelitian (Jalan Poros Pallangga)

No	Kelurahan/Desa	Kondisi Hidrologi		
		Tidak Berpengaruh	Kurang Berpengaruh	Berpengaruh
1	Jenetallasa	3	-	14
2	Pallangga	2	5	9
3	Pangkabinanga	1	2	13
4	Bontoala	5	-	12
5	Mangngalli	1	3	14
6	Tetebatu	2	1	13
Jumlah		14	11	75

Sumber : Data Diolah dari Hasil Kuisisioner, Tahun 2014

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa responden yang menyatakan tidak berpengaruh sebanyak 14 responden, kurang berpengaruh sebanyak 11 responden dan yang menyatakan berpengaruh sebanyak 75 responden. Hal ini membuktikan bahwa penilaian responden terhadap kondisi hidrologi berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di lokasi penelitian koridor poros jalan Pallangga. Dari 75 responden menyatakan setelah terjadinya perubahan pemanfaatan lahan ditambah buruknya prasarana drainase, sehingga ketika musim hujan terjadi genangan akibat sistem drainase yang tidak saling terintegrasi.





Gambar 13. Kondisi Hidrologi di Lokasi Penelitian Koridor Poros Pallangga

Keterangan Gambar :

1. Sungai Je'neberang dilihat dari arah menuju arah selatan Jalan Poros Pallangga menuju ke Takalar.
2. Sungai Je'neberang dilihat dari arah menuju arah Utara Jalan Poros Pallangga menuju ke Makassar.
3. Salah satu perumahan di jalan poros Pallangga di Kel. Mangngalli yang berada di jalur Sungai Borong Untia yang mengalir dari arah Desa Bontoala menuju ke Kel. Mangngalli.
4. Kondisi Sungai Borong Untia pasca pembangunan perumahan di Kel. Mangngalli.
5. Salah satu Kondisi drainase yang berada di jalan poros Desa Je'netallasa.
6. Salah satu kondisi drainase yang berada di jalan lingkungan Kel. Mangngalli yang terhubung langsung dengan jalan poros Pallangga.

4. Faktor Kebijakan

Dalam perubahan pemanfaatan lahan di lokasi penelitian koridor poros jalan Pallangga, pihak kelurahan dan Kecamatan Pallangga menyatakan bahwa perubahan lahan tergantung dari pemilik lahan itu sendiri. Sedangkan pihak pemerintah dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa maupun Dinas Pekerjaan Umum bidang Tata Ruang tidak mengizinkan ketika pembangunan tidak sesuai dengan apa yang tercantum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa.

Tabel 30. Penilaian Responden Tentang Faktor Kebijakan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Poros Pallangga)

No	Pemerintah	Pemerintah Setempat		
		Memberi Izin (Tidak Menyalahi Peraturan)	Tidak Memberi Izin	Tergantung Pemilik Lahan
1	Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa	10	10	5
2	Dinas Pekerjaan Umum Bidang Tata Ruang	15	8	2
3	Kantor Desa Kelurahan	10	5	10
4	Kantor Kecamatan	13	2	10
Jumlah		48	25	27

Sumber : Data Diolah dari Hasil Kuisisioner, Tahun 2014

Dari tabel 30, dapat diketahui bahwa selama ini perubahan pemanfaatan lahan lebih didasarkan pada pemilik lahan itu sendiri, kondisi ini berdasarkan hasil jawaban responden sebanyak 27 responden. Hal ini mengindikasikan bahwa perubahan yang terjadi di kawasan koridor jalan poros Pallangga berdampak pada pelanggaran

kaidah tata ruang. Kondisi lain yang terjadi sebesar 48 responden memberikan penilaian terhadap izin jika tidak menyalahi peraturan, hal ini mengindikasikan bahwa secara normatif sudah sesuai prosedur, namun ada kaidah-kaidah yang disalahi ketika mengeluarkan izin, karena berdasarkan informasi tambahan dari masyarakat bahwa pengurusan izin tidak terlalu sulit, apalagi kalau sudah disertai dengan uang pelicin (memberikan kelebihan uang dari biaya yang ditetapkan) sebagai percepatan berkas perizinan agar pengurusan tidak terlalu lama. Kondisi-kondisi ini, memberikan dampak bahwa faktor kebijakan sangat berperan dalam perubahan pemanfaatan lahan di lokasi penelitian, sehingga perlu adanya kesadaran dari pengguna atau pemilik lahan dalam memanfaatkan lahannya untuk diperuntukan ke fungsi lainnya, maupun bagi pemberi kebijakan sebaiknya tetap memenuhi aturan dan ketentuan yang berlaku tanpa ada tendensi maupun kepentingan pribadi yang mendominasi.

C. Perubahan Pemanfaatan Lahan di Lokasi Penelitian (Koridor Jalan Poros Pallangga).

Lokasi penelitian koridor jalan poros Pallangga merupakan akses utama yang menghubungkan antara pusat Kota Sungguminasa dengan pusat Kota Takalar serta kota-kota kabupaten di bagian Selatan wilayah Provinsi Sulawesi Selatan. Sehingga diharapkan, dalam kedudukan dan

fungsi koridor jalan poros Pallangga untuk menjembatani keterkaitan fungsional antar kegiatan sosial-ekonomi di suatu wilayah. Berdasarkan fungsi tersebut, maka kebijakan pengembangan sistem jaringan jalan diarahkan untuk menunjang pengembangan wilayah di koridor jalan poros Pallangga agar dapat berkembang dengan serasi sesuai dengan sasaran yang ingin dicapai yaitu melayani seluruh lapisan masyarakat yang ada di Kabupaten Gowa khusus Kecamatan Pallangga dalam hal ini kawasan koridor jalan poros pallangga dengan :

- Membuka keterisolasian suatu wilayah;
- Menunjang kegiatan perekonomian dengan kawasan sekitarnya;
- Memperlancar koleksi dan distribusi arus barang dan jasa serta meningkatkan mobilitas penduduk antara kawasan;
- Meningkatkan hubungan ke wilayah-wilayah sekitarnya;

Sesuai dengan RTRW Kabupaten Gowa, koridor jalan poros Pallangga menjadi salah satu pusat pertumbuhan kota dalam pusat Kegiatan Nasional (PKN), pemusatan tersebut menyebabkan peningkatan pemanfaatan lahan permukiman sangat mendominasi, selain itu pengembangan pusat-pusat perdagangan dan jasa serta industri pergudangan semakin meningkat. Hal ini menjadi pertimbangan tersendiri sehingga diperlukan pengaturan ruang dalam pemanfaatannya agar pola perkembangan permukiman, perdagangan jasa dan industri pergudangan

dapat terarah sesuai dengan daya dukung lahan dan potensi yang ada disekitarnya, tanpa berimplikasi pada pengendalian tata ruang.

D. Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Lokasi Penelitian (Koridor Jalan Poros Pallangga).

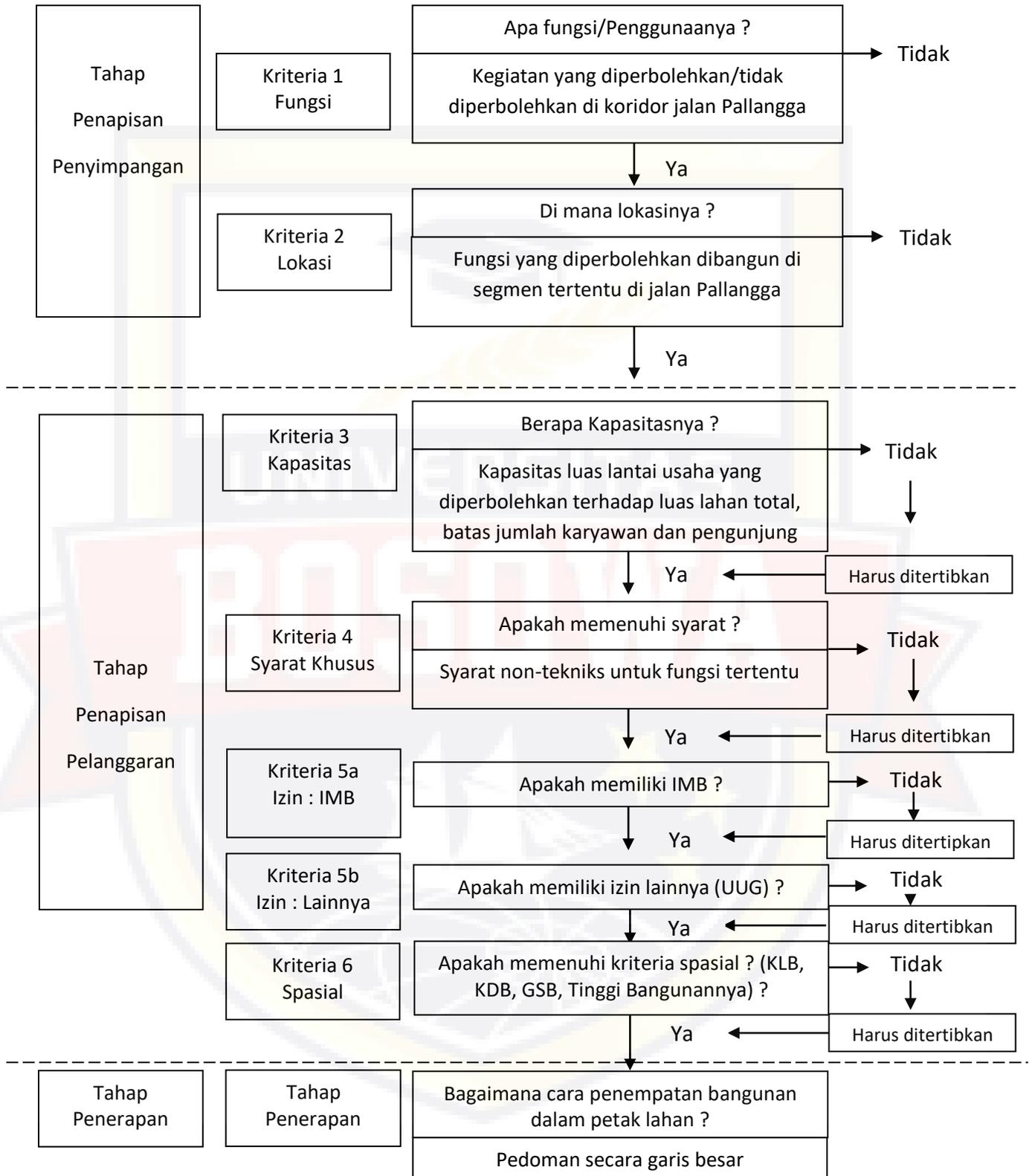
Pengendalian pemanfaatan ruang di lokasi penelitian merupakan serangkaian mekanisme perizinan yang ada di lokasi penelitian, dimana mekanisme perizinan adalah salah satu upaya pemerintah untuk memantau dan mengendalikan implementasi rencana tata ruang. Setiap kegiatan pemanfaatan ruang, baik yang diikuti oleh kegiatan pembangunan maupun yang tidak membutuhkan serangkaian izin sebelum kegiatan tersebut diperbolehkan ada, karena perizinan di berlakukan secara berjenjang. Artinya serangkaian suatu izin menjadi persyaratan bagi perolehan izin berikutnya.

Adapun yang dijadikan rujukan pada setiap kegiatan pemanfaatan ruang terkait perizinan di koridor jalan poros Pallangga sebagai berikut :

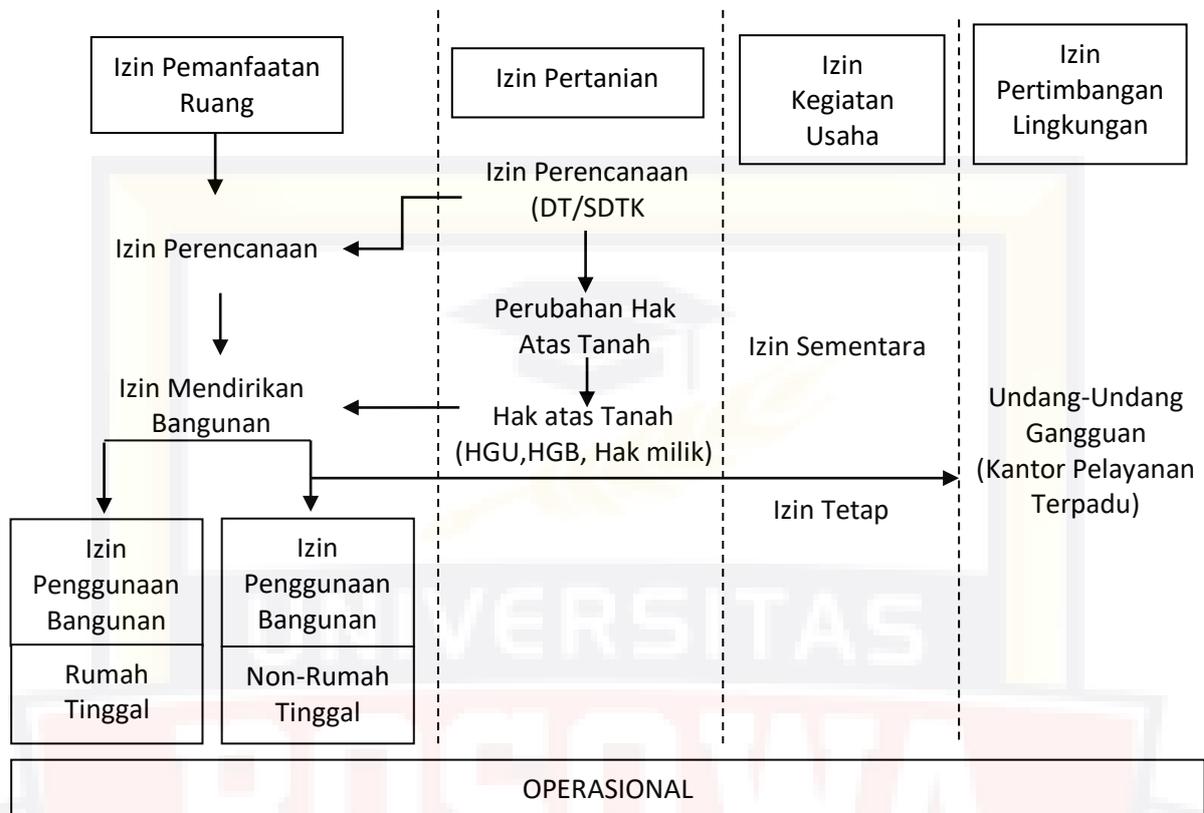
1. Perda Pemerintah Kab. Gowa No. 14 Tahun 2000, tentang Retribusi Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah;
2. Perda Pemerintah Kab. Gowa No. 13 Tahun 2001, tentang Retribusi Administrasi Pendaftaran Tanah;
3. Perda Pemerintah Kab. Gowa No. 17 Tahun 2001, tentang Retribusi Penggantian Biaya Cetak Lembar Isian dan Blangko Permohonan Hak Atas Tanah;

4. Perda Pemerintah Kab. Gowa No. 18 Tahun 2001, tentang Retribusi IMB;
5. Perda Pemerintah Kab. Gowa No. 24 Tahun 2001, tentang RUTR Kota Sungguminasa Ibukota Kab. Gowa;
6. Perda Pemerintah Kab. Gowa No. 25 Tahun 2001, tentang Izin Gangguan;
7. Perda Pemerintah Kab. Gowa No. 27 Tahun 2001, tentang Izin Usaha Kepariwisataaan;
8. Perda Pemerintah Kab. Gowa No. 15 Tahun 2012 tentang RTRW Kab. Gowa Tahun 2012-2032;
9. Perda Pemerintah Kab. Gowa No. 4 Tahun 2014, tentang Bangunan Gedung;

Pada Gambar 14, dapat di lihat alur perizinan yang berlaku beserta instansi pemerintah yang bertanggung jawab atas perizinan yang diperlukan bagi pemanfaatan ruang di sepanjang koridor jalan poros Pallangga. Dari gambar tersebut, terlihat bahwa izin pemanfaatan ruang yang seharusnya dimiliki sebelum diperbolehkan adanya kegiatan pembangunan maupun kegiatan pemanfaatan ruang lainnya di sepanjang koridor jalan Poros Pallangga adalah sebagai berikut:



Gambar 14. Kriteria diperbolehkannya Jenis Kegiatan Berlokasi di Koridor Jalan Poros Pallangga



Gambar 15. Bagan Alur Perizinan di Koridor Jalan Poros Pallangga

a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

IMB adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun yang dapat diterbitkan apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan yang meliputi aspek pertanahan, aspek planologis, aspek teknis, aspek kesehatan, aspek kenyamanan, dan aspek lingkungan.

b. Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan

Bagi bangunan yang telah didirikan dan belum memiliki IMB, maka langkah selanjutnya adalah mengajukan permohonan

untuk izin peruntukan pemanfaatan lahan sebelum bangunan tersebut dapat digunakan. Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan adalah izin yang diberikan jika bangunan belum selesai proses IMB-nya. Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan harus dimiliki bangunan sebelum bangunan tersebut digunakan dan diterbitkan IMB-nya dengan masa berlaku 3 bulan untuk bangunan umum dan 6 bulan untuk bangunan rumah tinggal.

Untuk bangunan yang tahap pelaksanaannya belum selesai dan baru dapat digunakan apabila hasil pelaksanaannya dinilai tidak menyimpang dari aspek kelayakan (aspek pertanahan, aspek planologis, aspek teknis, aspek kesehatan, aspek kenyamanan, dan aspek lingkungan) untuk pengajuan permohonan IMB, maka Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan dalam bentuk rekomendasi/surat keterangan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan, dapat diberikan dengan masa berlaku paling lama 6 bulan. Kelengkapan yang harus dipenuhi oleh pemohon sebelum diterbitkan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan untuk bangunan rumah tinggal diantaranya, adalah;

1. Hasil pemeriksaan tim peninjau lapangan dari Dinas Pekerjaan Umum bidang tata ruang (kasie penataan ruang, kasie penataan bangunan, kasie pengembangan perumahan dan permukiman) yang menyatakan bahwa secara prinsipil

permohonan yang diajukan tidak menyalahi aspek kelayakan
pengurusan IMB.

2. Tebusan permohonan IMB atau fotocopy kelengkapan
permohonan IMB, yang terdiri dari:

- Surat keputusan IMB;
- Keterangan dan peta rencana kota Lampiran IMB
- Gambar Arsitektur lampiran IMB.

Permohonan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan menurut ketentuan yang berlaku, diselesaikan dalam waktu 7 hari kerja dan permohonan diajukan kepada Dinas Pekerjaan Umum bidang tata ruang. Dengan memiliki Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan maka pemilik/pengguna bangunan berhak menggunakan bangunannya sesuai dengan penggunaan yang tertera pada izin tersebut dan berhak untuk memanfaatkan bangunannya untuk kegiatan penunjang rumah tinggal.

c. Izin Undang-Undang Gangguan

Izin Undang-undang Gangguan adalah izin tempat usaha yang diterbitkan berdasarkan Undang-undang Gangguan (*Hinder Ordonatie sataatsblad 1926 No. 226*). Izin UUG ini wajib dimiliki oleh setiap kegiatan usaha yang menimbulkan gangguan bagi lingkungan. Waktu penuntasan permohonan izin UUG adalah 7

hari kerja dan berlaku selama 5 tahun dan wajib ditinjau kembali setelah habis masa berlakunya.

d. Izin Usaha Kepariwisata

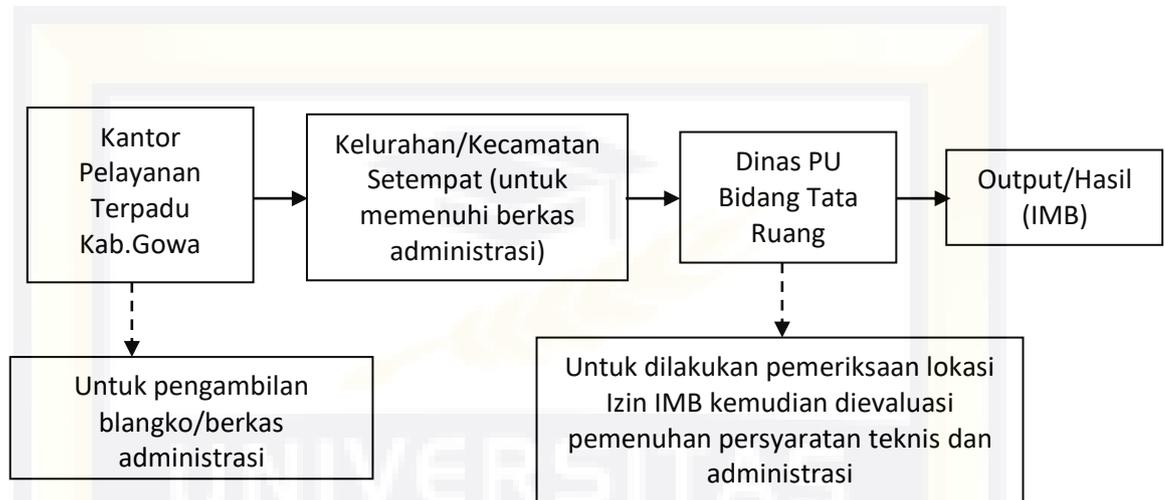
Izin usaha pariwisata adalah izin untuk melakukan kegiatan usaha yang berkaitan dengan bidang pariwisata yaitu klab malam, mandi uap (sauna), panti pijat, mesin permainan dan gelanggang permainan ketangkasan, diskotik, musik hidup/karaoke, bioskop, salon, pameran, dan agen perjalanan wisata. Mekanisme pengajuan izin terdiri dari yaitu izin sementara usaha pariwisata (ISUP) dan izin tetap usaha pariwisata (ITUP).

Jangka waktu yang diperlukan dalam pengurusan izin sangat ditentukan oleh kelengkapan dokumen persyaratan yang diajukan.

e. Surat Keterangan Membangun (SKM).

Seperti telah diajukan sebelumnya, surat izin keterangan membangun adalah izin yang disyaratkan bagi tempat usaha yang telah beroperasi di lokasi tertentu di sepanjang koridor jalan poros Pallangga. Surat keterangan membangun wajib dimiliki oleh tempat usaha yang menempati lahan yang peruntukannya adalah untuk rumah tinggal, namun menggunakan lahan tersebut sebagai tempat usaha. Wewenang penerbitan SKM berada pada tim khusus yang dibentuk melalui regulasi/aturan yang dikeluarkan oleh pemerintah Kabupaten Gowa yang bertugas di Kantor

Pelayanan Terpadu dibantu oleh Tim Peninjau Lokasi yang berkantor di Dinas Pekerjaan Umum Bidang Tata Ruang.



Gambar 16. Bagan Alur Perizinan IMB di Koridor Jalan Poros Pallangga

BAB V

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Penilaian Masyarakat Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan Koridor Pallangga.

Implikasi yang peneliti sampaikan disusun berdasarkan pemikiran bahwa ketentuan yang tertera pada rencana yang berlaku sampai saat ini masih valid untuk dijadikan patokan dalam pelaksanaan dan pengendalian pemanfaatan ruang. Dengan demikian perlu adanya pendekatan penilaian masyarakat terhadap perubahan pemanfaatan lahan yang merasakan proses terhadap aturan-aturan pengendalian pemanfaatan ruang.

Untuk lebih jelasnya penilaian masyarakat terhadap kondisi perubahan pemanfaatan lahan koridor jalan poros Pallangga terhadap lingkungan perumahan/kelompok permukiman di koridor jalan poros Pallangga Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa, dapat dilihat pada tabel 31 berikut:

Tabel 31. Penilaian Masyarakat Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan (Dari Sejumlah 100 Responden)

Indikator	Penilaian Masyarakat terhadap Kondisi Lingkungan (Lahan)	Responden	%
<u>Faktor (1) Kondisi sosial ekonomi</u>			
Tingkat pendapatan penduduk	Tidak miskin	63	63
	Miskin	37	37
Tingkat pendidikan penduduk	Pendidikan tinggi (S1-S3)	35	35
	Pendidikan Diploma	13	13
	Pendidikan menengah bawah (SD-SMA)	52	52
Jenis pekerjaan penduduk	PNS, Wiraswasta	58	58
	Petani	42	42

<u>Faktor (2) kepadatan penduduk</u>			
Jumlah keluarga yang tinggal dalam satu rumah	1 keluarga	63	63
Jumlah anggota keluarga dalam satu rumah	>1 keluarga	37	37
	<5 jiwa	57	57
	> 5 jiwa	43	43
<u>Faktor (3) Kepemilikan lahan</u>			
Status kepemilikan	Pribadi	59	59
	Milik orang lain/tanah negara/sewa	41	41
Proses Administrasi	Sesuai prosedur kepemilikan lahan	46	46
	Belum sesuai prosedur kepemilikan lahan	54	54
<u>Faktor (4) kepadatan bangunan</u>			
Keterbatasan lahan untuk bangunan	KDB <80%	67	67
	KLB >80%	33	33
<u>Faktor (5) kualitas rumah/hunian</u>			
Kualitas hunian (konstruksi bangunan)	Permanen (dibangun utuh)	61	61
	Semi permanen (tidak utuh)	39	39
Usia bangunan	<15 tahun	43	43
	>15 tahun	57	57
Kegiatan pemeliharaan bangunan	>2 kali dalam 15 tahun terakhir	42	42
	<2 kali dalam 15 tahun terakhir	58	58
<u>Faktor (6) fungsi penggunaan lahan</u>			
Penggunaan lahan	Fungsi tertentu	70	70
	Penggunaan campuran (<i>mix use</i>)	30	30
<u>Faktor (7) pelayanan sarana dan prasarana lingkungan</u>			
Penggunaan listrik	Terdapat jaringan listrik	100	100
	Tidak terdapat jaringan listrik	0	0
Penggunaan air bersih	Tersedia jaringan distribusi PDAM	74	74
	Pompa air, penggunaan sumur gali tak ber dinding	26	26
Ketersediaan fasilitas pelayanan seperti: (perkantoran, peribadatan, kesehatan, pendidikan, perdagangan/pasar dan jasa serta, Industri)	Mudah dicapai pada lingkungan terdekat	100	100
	Tidak tersedia	0	0
<u>Faktor (8) Lingkungan Fisik</u>			
Kelengkapan Saluran Drainase	Permanen	46	46
	Tidak permanen/tidak ada	54	54
Pengelolaan air limbah	Septick tank	57	57
	Cubluk	33	33
	Helikopter (kakus)	10	10

Pengelolaan Sampah	Dilayani oleh dinas kebersihan	20	20
	Dikelola lingkungan	42	42
	Dibuang di lahan sendiri	38	38
Posisi bangunan terhadap jalan	Menghadap ke jalan	84	84
	Tidak mempunyai akses jalan	16	16
Kelengkapan klasifikasi jalan (Jl. Utama, Jl. Lokal, Jl. Lingk.)	Ada	87	87
	Tidak ada	13	13
Kualitas jalan	Aspal/Pavingbock/beton	69	69
	Pekerasan sirtu/tanah	31	31
Geometrik jalan	Dapat dilalui kendaraan roda 4	64	64
	Jalan setapak/lorong	36	36
Peristiwa banjir/genangan	Tidak pernah/kadang-kadang	44	44
	Sering ketika hujan	56	56
Kepedulian masyarakat terhadap lingkungan.	Sangat peduli	58	58
	Tidak peduli	42	42

Sumber : Hasil Observasi Lapangan (Wawancara), 2014

Dari tabel penilaian responden di atas terhadap perubahan pemanfaatan lahan di koridor jalan poros Pallangga, dimana penilaian responden terkait **faktor (1)**, tingkat sosial ekonomi di dominasi oleh tingkat pendapatan masyarakat menengah ke atas dengan jumlah responden 63 atau 63% dari 100 responden, sehingga mayoritas profesi masyarakat pada pegawai negeri sipil (PNS) dan wiraswasta sebesar 58 atau 58% responden. Sementara untuk **faktor (2)** kepadatan penduduk, jumlah dan anggota keluarga yang tinggal dalam satu rumah yakni 1 keluarga dengan jumlah anggota kurang dari lima jiwa sebanyak 57 responden atau 57% responden. Kemudian untuk **faktor (3)** kepemilikan lahan terkait dengan status kepemilikan dimana 59 atau 59% responden merupakan status kepemilikan lahan milik pribadi, akan tetapi proses

administrasi kepemilikan lahan 54 atau 54% responden mengatakan belum sesuai prosedur administrasi proses kepemilikan lahan dimana masih terjadi penyimpangan administrasi seperti kelengkapan berkas persyaratan kepemilikan lahan yang belum terpenuhi namun tercatat status kepemilikan lahan pribadi. Kemudian **faktor (4)** Kepadatan bangunan untuk keterbatasan lahan bangunan dimana penilaian responden terkait dengan KDB-KLB, 67 atau 67% responden menilai KDB <80% dengan demikian kondisi kerapatan bangunan cukup terbatas di koridor jalan poros Pallangga sehingga perlu ada penguatan sistem aturan yang terkait dengan KDB-KLB dalam pemanfaatan ruang. Sementara untuk **faktor (5)** Kualitas hunian yang berada di sekitaran kawasan jalan Poros Pallangga dimana kualitas dan usia bangunan berdasarkan observasi dan penilaian responden 57 atau 57% menilai kualitas bangunan permanen dengan usia bangunan antara lebih dari lima belas (>15) tahun, dengan demikian perlu adanya pemeliharaan bangunan sehingga kualitas hunian tetap terjaga dengan baik. Kemudian untuk **faktor (6)** fungsi penggunaan lahan, penggunaan lahan di koridor jalan poros Pallangga didominasi oleh fungsi penggunaan lahan tertentu seperti fungsi permukiman, perdagangan, jasa dan industri. Berdasarkan penilaian responden fungsi penggunaan lahan tertentu sebanyak 70 atau 70% dari total responden, hal ini sesuai dan mengacu pada konsep perencanaan tata ruang yang termuat dalam RDTR koridor jalan poros Pallangga dimana fungsi penggunaan lahan diarahkan pada fungsi

penggunaan lahan tertentu. Sementara itu, untuk **faktor (7)** pelayanan sarana dan prasarana lingkungan yang terdiri dari pelayanan jaringan jalan, listrik, dan air bersih serta pelayanan fasilitas yang terdiri dari kesehatan, pendidikan, perdagangan/pasar, jasa, dan industri, maka penilaian responden lebih pada prasarana jaringan listrik dan ketersediaan fasilitas sebanyak 100 atau 100%, hal tersebut dikarenakan pelayanan listrik terlayani dengan baik pada masyarakat khususnya yang berada di koridor jalan poros Pallangga serta ketersediaan fasilitas di jalan poros Pallangga dinilai cukup tersedia. Kemudian **faktor (8)** Lingkungan fisik dengan ketersediaan, kondisi dan kelengkapan saluran drainase, air limbah dan persampahan, dimana penilaian responden terhadap kondisi saluran drainase dinilai permanen dengan jumlah reponden sebanyak 46 atau 46%, sementara pengelolaan air limbah di nilai lebih didominasi penggunaan septick tank sebanyak 57 atau 57% responden dan pengelolaan sampah dinilai pengelolaan lebih bersifat pembuangan sampah yang dikelola oleh lingkungan masing-masing sebanyak 42 atau 42% responden. Sementara itu, untuk posisi bangunan dan kelengkapan pklasifikasi jalan yang berada di kawasan koridor jalan poros Pallangga dinilai 84 atau 84% posisi bangunan menghadap ke jalan dan kelengkapan klasifikasi jalan dinilai 87 atau 87% ada klasifikasi jalan, serta kualitas jalan nilai 69 atau 69% responden mengatakan kualitas jalan poros Pallangga dengan kondisi beraspal/paving/beton.

B. Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan

Koridor Jalan Poros Pallangga.

1. Laju Perubahan Pemanfaatan Lahan.

Berdasarkan hasil analisis tahun 2008-2013, dapat diketahui bahwa kawasan pertanian lahan basah (sawah irigasi) mengalami penurunan, sebesar 10,38% dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir. Masa mendatang laju perubahan pemanfaatan lahan akan terus mengalami peningkatan seiring dengan kebutuhan akan tempat tinggal dan kebutuhan ekonomi masyarakat perkotaan. Berikut adalah laju perubahan pemanfaatan lahan di koridor jalan poros Pallangga.

Tabel 32. Laju Perubahan Pemanfaatan Lahan Koridor Jalan Poros Pallangga.

No	Jenis Penggunaan Lahan	Tahun		Selisih Perubahan Pemanfaatan Lahan	Laju Perubahan Pemanfaatan Lahan	Ket.
		2008/2009	2013/2014			
1	Sawah Tadah Hujan	141,01	101,35	-39,66	-28,12	Berkurang -28,12%
2	Perumahan/Perumahan, komersil dan fasilitas lainnya	159,68	215,63	55,95	35,03	Bertambah 35,03%
3	Sawah Irigasi	193,63	173,53	-20,10	-10,38	Berkurang -10,38%
4	Peruntukan Lainnya (OR & Pemakaman)	18,70	18,70	-	-	Tidak Mengalami Perubahan
Jumlah		513,02	513,02			

Sumber : Hasil Analisis, 2014

Dari tabel 32, dapat diketahui bahwa dalam 5 (lima) tahun terakhir (tahun 2008-2013), kawasan pertanian lahan basah (sawah irigasi) mengalami penurunan luas sebesar 10,38%, sementara lahan sawah tadah hujan mengalami penurunan luas sebesar 28,12%, sedangkan jenis

lahan peruntukan perumahan/permukiman, komersil dan fasilitas lainnya mengalami peningkatan/penambahan luas sebesar 35,03% dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir (tahun 2008-2013). Hal ini berarti pada tahun 2008, pemanfaatan lahan di koridor jalan poros Pallangga didominasi penggunaan lahan pertanian (sawah tadah hujan dan sawah irigasi), yang kemudian mengalami perubahan fungsi menjadi peruntukan permukiman/perumahan, perdagangan dan jasa serta industri pergudangan di tahun 2014.

2. Perubahan Pemanfaatan Lahan dengan Analisis Superimpose.

Perubahan fungsi pemanfaatan lahan di koridor jalan poros Pallangga, dinilai dengan menggunakan pendekatan variabel yang diukur penyimpangannya dari peta rencana penggunaan lahan pada produk perencanaan RDTR Tahun 2010-2030 di koridor jalan poros Pallangga dan peta eksisting (hasil observasi lapangan di koridor jalan poros Pallangga tahun 2014). Penyimpangan ini diukur menggunakan sistem superimpose peta, guna melihat kesesuaian wujud fisiknya dan melakukan perhitungan persentase luas yang mengalami perubahan pemanfaatan lahan. Berdasarkan hasil teknik superimpose di koridor jalan poros Pallangga, kesesuaian wujud fisiknya adalah sesuai dan tidak dalam arti bahwa keberadaan menurut rencana dan kenyataan di lapangan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 33. Evaluasi Perubahan Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan Poros Pallangga.

No	Rencana Penggunaan Lahan RDTR Tahun 2010 – 2030			Penggunaan Lahan Hasil Pengamatan Peta Citra Tahun 2008/2009		Penggunaan Lahan Hasil Observasi Lapangan Tahun 2014		Perubahan / Deviasi	
	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	(%)	Luas (Ha)	(%)	Luas (Ha)	(%)	Luas (Ha)	(%)
1	Sawah Tadah Hujan	509	30,79	141,01	26,93	101,35	19,36	39,66	28,12
2	Perumahan/Peremukiman, komersil dan fasilitas lainnya	443	26,79	170,25	32,52	230,01	43,93	59,76	35,03
3	Sawah Irigasi	671	40,59	193,63	36,98	173,53	33,14	20,10	10,38
4	Peruntukan Lainnya (OR & Pemakaman)	30	1,81	18,70	3,57	18,70	3,57	0	0
	Jumlah	1.653	100	523,59	100	523,59	100		

Sumber : Hasil Analisis, 2014

Berdasarkan tabel 33, hasil superimpose (overlay) peta rencana dan peta eksisting di Koridor Jalan Poros Pallangga, diperoleh hasil evaluasi perubahan lahan sebagai berikut:

a. Sawah tadah hujan

Untuk penggunaan lahan eksisting sawah tadah hujan di tahun 2014, dari luas 101,35 Ha yang dideliniasi pada koridor jalan poros Pallangga, mengalami pergeseran fungsi selama 5 (lima) tahun terakhir. Dari hasil analisis di atas menunjukkan bahwa untuk penggunaan lahan sawah tadah hujan mengalami pergeseran fungsi menjadi perumahan, komersil (perdagangan dan jasa) serta peruntukan fasilitas kesehatan (Rumah Sakit Wisata Univ.UIT), begitu pula perbandingan hasil teknik superimpose peta terhadap rencana penggunaan lahan RDTR Koridor poros-Pallangga-Takalar tahun 2010-2030 dengan peta eksisting penggunaan lahan tahun 2014,

terjadi pergeseran sebesar 7,68 Ha untuk peruntukan rencana pengembangan perumahan menjadi peruntukan Rumah Sakit Wisata Univ.Indonesia Timur. Terjadinya pergeseran fungsi, diakibatkan tuntutan akan kebutuhan lahan dan kebutuhan pemilik lahan untuk menjual lahannya. Hal ini berimplikasi terhadap proses pengendalian pemanfaatan lahan di lokasi penelitian.

- b. Permukiman/perumahan, Komersil (perdagangan & Jasa), pergudangan dan fasilitas lainnya.

Untuk penggunaan lahan yang diperuntukkan sebagai lahan permukiman/perumahan, Komersil (perdagangan & Jasa), pergudangan dan fasilitas lainnya, berdasarkan tabel 33 dan dari hasil analisis superimpose peta, menunjukkan bahwa untuk penggunaan lahan tersebut terjadi perubahan sebesar 59,76 Ha (35,03%) selama kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir, hal ini mengindikasikan bahwa kebutuhan akan lahan di koridor jalan poros Pallangga sangat tinggi, dikarenakan secara fisik posisi yang sangat strategis dalam mendukung perkembangan Kota Sungguminasa sebagai PKN dalam perda RTRW Kab. Gowa tahun 2012-2032, dan sebagai jalur lintas yang menghubungkan kota kabupaten di bagian selatan Provinsi Sulawesi Selatan. Dengan demikian, pemerintah Kabupaten Gowa beserta seluruh aparat yang bertugas dalam melaksanakan fungsi pengendalian dan pengawasan di koridor jalan proros Pallangga lebih konsisten dalam menjalankan tupoksinya, sehingga sistem

pengendalian dan pengawasan tetap berjalan sesuai fungsinya. Hal ini berimplikasi terhadap proses pengendalian pemanfaatan lahan di lokasi penelitian.

c. Pertanian Lahan Basah (sawah irigasi)

Untuk penggunaan lahan pertanian lahan basah (sawah irigasi), berdasarkan tabel 33 dan dari hasil analisis superimpose peta, menunjukkan bahwa untuk penggunaan lahan tersebut terjadi penurunan luas sebesar 20,10 Ha (10,38%) selama kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir, Dari hasil analisis tersebut menunjukkan bahwa telah terjadi perubahan fungsi menjadi peruntukan komersil (perdagangan dan jasa), yang seharusnya tidak perlu terjadi karena telah melanggar aturan perundangan (UU No. 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan). Kondisi ini terjadi disepanjang jalur sempadan irigasi di Desa Pallangga. Dengan demikian, pemerintah Kabupaten Gowa beserta seluruh aparat yang bertugas dalam melaksanakan fungsi pengendalian dan pengawasan di koridor jalan proros Pallangga lebih konsisten dalam menjalankan tupoksinya, sehingga sistem pengendalian dan pengawasan tetap berjalan sesuai fungsinya. Hal ini berimplikasi terhadap proses pengendalian pemanfaatan lahan di lokasi penelitian.

3. Penyebab Perubahan Pemanfaatan Lahan

Berbagai faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan pemanfaatan lahan, diantaranya adalah faktor ekonomi (harga lahan,

pendapatan dan mata pencaharian), faktor sosial (Karakteristik kepemilikan lahan), faktor fisik (aksesibilitas dan hidrologi) dan faktor kebijakan (izin pemerintah). Berdasarkan rekapitulasi hasil analisis faktor-faktor yang mempengaruhi penyebab perubahan pemanfaatan lahan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 34. Rekapitulasi hasil analisis faktor-faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan di koridor jalan poros Pallangga.

No	Faktor – faktor Penyebab Perubahan Pemanfaatan Lahan	Indikator	Nilai Hasil Crosstab (%)	Standar Nilai Pengaruh (%)	Kesimpulan
1	Faktor Ekonomi	Harga Lahan	36	0,00 – 33,33	Berpengaruh
			37	33,33 – 66,67	Kurang Berpengaruh
			27	66,67 – 100	Tidak Berpengaruh
		Pendapatan	24	0,00 – 33,33	Kurang Berpengaruh
			38	33,33 – 66,67	Kurang Berpengaruh
			38	66,67 – 100	Tidak Berpengaruh
		Mata Pencaharian	29	0,00 – 33,33	Kurang Berpengaruh
			32	33,33 – 66,67	Tidak Berpengaruh
			39	66,67 – 100	Tidak Berpengaruh
2.	Faktor Sosial	Karakteristik Pemilik Lahan	44	0,00 – 33,33	Berpengaruh
			56	33,33 – 66,67	Berpengaruh
3.	Faktor Fisik	Aksesibilitas	3	0,00 – 33,33	Kurang Berpengaruh
			22	33,33 – 66,67	Tidak Berpengaruh
			75	66,67 – 100	Berpengaruh
		Hidrologi	14	0,00 – 33,33	Kurang Berpengaruh
			11	33,33 – 66,67	Tidak Berpengaruh
			75	66,67 – 100	Berpengaruh

No	Faktor – faktor Penyebab Perubahan Pemanfaatan Lahan	Indikator	Nilai Hasil Crosstab (%)	Standar Nilai Pengaruh (%)	Kesimpulan
4.	Faktor Kebijakan	Izin Pemerintah	48	0,00 – 33,33	Berpengaruh
			25	33,33 – 66,67	Tidak Berpengaruh
			27	66,67 – 100	Tidak Berpengaruh

Sumber : Hasil Analisis, 2014

Dari hasil rekapitulasi penilaian kuesioner berdasarkan beberapa indikator yang ditampilkan dalam tabel 34, maka dapat diketahui bahwa faktor yang berpengaruh menurut faktor ekonomi adalah harga lahan di wilayah penelitian, faktor yang berpengaruh menurut faktor sosial adalah karakteristik pemilik lahan, faktor yang berpengaruh menurut faktor fisik adalah aksesibilitas dan hidrologi, sedangkan faktor yang berpengaruh menurut faktor kebijakan adalah izin pemerintah. Dari hasil uji kuesioner ini dapat ditarik suatu kesimpulan sementara bahwa berubahnya pemanfaatan lahan dipengaruhi oleh kebutuhan akan lahan dan pengaruh harga lahan serta aksesibilitas, sehingga pemilik lahan cenderung menjual lahannya. Hal ini menjadi faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan khususnya lahan pertanian menjadi peruntakan non-pertanian di koridor jalan poros Pallangga.

4. Tingkat Ketersediaan Prasarana Lingkungan.

Untuk menjelaskan kondisi ketersediaan prasarana lingkungan dalam hal ini jaringan jalan dan drainase, pendekatan yang digunakan adalah membandingkan ketersediaan prasarana dengan standar

pelayanan minimum (SPM) dan untuk mendapatkan penilaian terhadap prasarana digunakan penilaian kategori dari masing-masing indikator prasarana yang terlebih dahulu dibobot berdasarkan tingkat ketersediaannya.

Adapun rekapitulasi hasil penilaian berdasarkan tingkat ketersediaan digunakan Skala Likert (Sugiono,2002), sebagai berikut:

- 1) Kategori sesuai/terpenuhi diberi skor 5
- 2) Kategori cukup sesuai/terpenuhi diberi skor 3
- 3) Kategori kurang sesuai/terpenuhi diberi skor 1

Selanjutnya dicari tingkat ketersediaan prasarana dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Tingkat ketersediaan} = \frac{\sum \text{Skor ketersediaan}}{\text{Prasarana Skor Ideal}} \times 100 \%$$

a. Jaringan Jalan.

- 1) Panjang dan lebar badan jalan.

Jalan merupakan prasarana angkutan yang penting untuk memperlancar kegiatan perekonomian. Usaha pembangunan yang semakin meningkat menuntut adanya pemenuhan akan prasana jalan untuk menunjang mobilitas penduduk dan kelancaran distribusi barang dan penumpang.

Panjang dan lebar jalan sesuai klasifikasinya, dapat diukur dengan kategori :

- Baik, jika kesesuaian dengan standar mencapai >90%

- Cukup, jika kesesuaian dengan standar mencapai 80 – 89.9%

- Kurang, jika kesesuaian dengan standar mencapai < 80%

Berdasarkan data eksisting terkait kondisi jalan lokal/lingkungan, bahwa panjang jalan di koridor jalan poros Pallangga yaitu 6,30 Km, dengan tingkat ketersediaan yang masih tergolong kurang, sehingga perlu upaya pemerintah Kabupaten Gowa memberi pelayanan maksimal dalam melakukan pemenuhan aksesibilitas terhadap masyarakatnya, serta di sesuaikan dengan aktivitas pengguna jalan baik kendaraan bermotor maupun mobil serta luas kawasan di koridor jalan poros Pallangga. Dengan demikian, untuk menentukan rencana kebutuhan prasarana, dengan menggunakan ketentuan standar pelayanan minimum (SPM) 40 % – 60 % M/Ha adalah sebagai berikut :

Dik : Panjang Jalan = 6,30 Km → 6300 M

Luas Wilayah = 48,24 km² → 48240 M/Ha.

Panjang Jalan Ideal = 40% x 48240 = 192960 M/Ha

Dit : Standar Kebutuhan Maksimum ?

Maka :

$$= \frac{\text{Pjg Jalan yang tersedia}}{\text{Pjg Jalan ideal}}$$

$$= \frac{6300}{192960} \times 100$$

= 3,26 %

Maka dengan demikian, panjang dan lebar jalan yang ada di Kecamatan Pallangga umumnya, dan di koridor jalan poros Pallangga khususnya masih tergolong **kurang**, dikarenakan tidak melebihi (<80%) dari penetapan standar pelayanan minimum.

2) Tingkat kerusakan jalan tidak beraspal.

Tingkat kerusakan jalan khususnya di sekitaran jalan poros Pallangga yang belum di aspal (diperbaiki) 700 meter, dengan tingkat kerusakan jalan yang berlubang sepanjang 150 meter.

Diukur dengan kategori sebagai berikut (berdasarkan SK Menteri PU No. 77/KPTS/Db/1990 tentang perencanaan & penyusunan program jalan kabupaten):

- Baik, jika dalam standar termasuk kategori baik dengan tingkat kerusakan jalan berlubang mencapai < 3 % dari luas jalan tidak beraspal
- Cukup, jika dalam standar termasuk kategori sedang dengan tingkat kerusakan jalan berlubang 3 % - 10 % dari luas jalan tidak beraspal.
- Kurang, jika dalam standar termasuk kategori rusak dengan tingkat kerusakan jalan berlubang, mencapai > 10 % dari luas jalan tidak beraspal.

Dari kategori di atas maka, penilaian kerusakan jalan yang tidak beraspal/pengerasan sebagai berikut :

Dik : Total panjang jalan 6300 m/ha

Belum di Aspal/diperbaiki 700 m/ha

Tingkat Kerusakan Jalan berlubang 150 m/ha

Dit : Penilaian Kondisi ?

Maka :

$$= \frac{\text{Tingkat Kerusakan Jalan}}{\text{Pjg Jalan belum diperbaiki}} \times 100\%$$

$$= \frac{150}{700} \times 100$$

$$= 21,42\%$$

Dengan demikian, tingkat kerusakan jalan belum diperbaiki dan jalan yang berlubang di Kecamatan Pallangga umumnya, dan di koridor jalan poros Pallangga khususnya dengan kategori kurang, dikarenakan melebihi (>10%) dari penetapan standar pelayanan minimum dan berdasarkan SK Menteri PU No. 77/KPTS/Db/1990 tentang perencanaan & penyusunan program jalan kabupaten.



Gambar 17. Kondisi dan ketersediaan jaringan jalan dan Drainase di Koridor Poros Pallangga, Kab. Gowa

b. Sistem Drainase.

Panjang drainase biasanya mengikuti panjang jalan yang ada. Untuk Jalan Poros Pallangga, panjang drainase yakni sepanjang 6300 meter, yang di ikuti oleh panjang jalan yang ada. Tingkat keesuaian standar, diukur dengan kategori:

- 1) Baik, jika kesesuaian dengan standar mencapai 80% - 100%.
- 2) Cukup, jika kesesuaian dengan standar mencapai 60% - 79.9%.
- 3) Kurang, jika kesesuaian dengan standar mencapai kurang dari 60%.

Untuk dapat mengetahui tingkat kesesuai standar, maka diperlukan analisis sebagai berikut :

Dik : Luas Wilayah 48240 Meter/ha

Pjg Draenase 6300 Meter.

Dit : Kesesuaian kondisi ?

Maka :

$$= \frac{\text{Panjang drainase}}{\text{Luas wilayah}} \times 100\%$$

$$= \frac{6300}{48240} \times 100$$

$$= \mathbf{13,5\%}$$

Dengan demikian, kesesuaian ukuran panjang drainase di jalan Poros Pallangga dikategorikan Masih Kurang Baik, dikarenakan kesesuaian ukuran panjang drainase dengan ketersediaan panjang dan ukuran jalan masih tergolong belum cukup. Hal ini terlihat sebagian jalan lokal yang terhubung dengan jalan poros Pallangga masih minim dengan kondisi drainase yang permanen.

C. Analisis Proses Pengendalian Pemanfaatan Ruang Lokasi

Penelitian

Proses pengendalian pemanfaatan ruang di lokasi penelitian dikaji berdasarkan kegiatan yang dilaksanakan dengan hasil berdayaguna atau pendayagunaan dalam pemanfaatan ruang di lokasi penelitian. Pelaksanaan ini menjadi dasar dalam proses evaluasi keefektifan dari sisi proses pengendalian pemanfaatan ruang di sepanjang koridor jalan poros Pallangga, yang dilakukan dengan menilai tingkat pemenuhan keefektifan masing-masing indikator melalui tolak ukur yang telah ditentukan sebelumnya. Pada uji keefektifan dari sisi proses yang menjadi perhatian adalah bagaimana prosedur pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan di koridor jalan poros Pallangga, analisis kelengkapannya dapat dilihat pada pengujian masing-masing indikator dengan tolok ukurnya sebagai berikut:

1. Proses Pelayanan IMB

Proses pelayanan IMB dan izin lainnya yang dilaksanakan oleh institusi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pelayanan Terpadu tempat

mengambil blangko (prosedur administrasi), untuk di teruskan ke lokasi Desa/Kelurahan dan diketahui oleh pihak Kecamatan, selanjutnya di periksa kembali oleh tim peninjau lokasi yang terbentuk dari Dinas PU bidang tata ruang, merupakan salah satu indikator dalam menilai keefektifan proses pengendalian pemanfaatan ruang. Pencapaian indikator ini diukur melalui beberapa tolok ukur yang telah ditentukan sebelumnya. Analisis dan penilaian terhadap tolok ukur tersebut akan dijelaskan lebih lanjut dalam beberapa bagian di bawah ini.

a. Kepemilikan IMB

Dari data yang diperoleh pada pendataan yang dilaksanakan di Dinas PU bidang tata ruang tahun 2008/2009, tercatat hanya 87 dari 387 unit kegiatan atau sebesar 22,5% unit kegiatan telah memiliki IMB. Dari 300 unit yang belum memiliki IMB pada tahun 2008/2009 hanya 70 yang berhasil mengurus IMB untuk keperluan memperoleh Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan bagi tempat usaha yang mereka dirikan pada tahun 2009.

Hal ini menunjukkan bahwa sampai saat ini dilaksanakannya survey masih terdapat banyak unit rumah tinggal maupun unit kegiatan lainnya dibagian jalan poros Pallangga tersebut masih belum memiliki IMB. Hasil wawancara dengan aparat (Dinas Pekerjaan Umum bidang tata ruang, Kantor Kecamatan Pallangga dan Kantor Kelurahan/desa di koridor jalan poros Pallangga) juga mengungkapkan bahwa belum semua bangunan di jalan poros

Pallangga memiliki IMB. Berdasarkan hasil survey dan wawancara tersebut maka ditetapkan bahwa tolok ukur ini tidak dipenuhi.

b. Pemenuhan persyaratan IMB.

Tolok ukur ini ditujukan untuk melihat apakah proses penertiban IMB dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang tercantum pada perda No. 18 Tahun 2001 tentang Retribusi IMB, pedoman RDTR Koridor Pallangga-Takalar tahun 2010, perda No. 15 Tahun 2012 tentang RTRW Kab. Gowa Tahun 2012-2032, maupun Perda No. 4 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, yang mewajibkan setiap permohonan memenuhi kelengkapan persyaratan sebelum mengajukan permohonan sehingga permohonannya dapat diproses tanpa hambatan.

Hasil wawancara dengan responden yang bertugas pada Seksi Pembangunan di Kecamatan Pallangga menunjukkan bahwa pelayanan IMB hanya dapat diberikan jika pemohon telah memenuhi seluruh syarat yang dibebankan kepada mereka. Berkas permohonan yang tidak lengkap akan dikembalikan dan aparat yang bertugas berkewajiban untuk memberi tahu pemohon untuk melengkapi semua persyaratan, sebelum pemohon kembali lagi untuk mengurus permohonan IMB yang mereka ajukan. Selain itu, Seksi Pembangunan Kecamatan Pallangga juga memiliki aturan khusus yang tidak memperbolehkan aparat untuk menerima berkas yang tidak lengkap yang sekaligus berfungsi sebagai pemberitahuan kepada

masyarakat, karena aturan tersebut ditempel dengan jelas di Kantor Kecamatan Pallangga.

Selanjutnya jangka waktu pemohon untuk melengkapi kembali berkas permohonan yang belum lengkap diserahkan kembali kepada pemohon. Hal ini dikarenakan kemampuan memenuhi persyaratan yang berbeda-beda bagi masing-masing pemohon, sehingga jangka waktu pemenuhan seluruh persyaratan tergantung pada kemampuan pemohon. Jika pemohon tidak ditolak maka pemohon dapat melanjutkan pengurusan berkas administrasinya, tapi jika pemohon tidak memenuhi salah satu persyaratan, maka pemohon tidak dapat melanjutkan berkasnya untuk disetujui berkas permohonan IMB-nya di Kantor Kecamatan Pallangga, tetapi jika berkas pemohon sudah memenuhi semua persyaratan maka untuk selanjutnya diteruskan di tim peninjau lokasi yang dibentuk oleh Dinas PU Kab. Gowa bidang tata ruang yang terdiri dari Kasi. Penataan Ruang, Kasi. Penataan Bangunan dan Kasi. Pengembangan Perumahan dan Permukiman.

Dari informasi diatas maka tolok ukur ini dipenuhi karena dalam melaksanakan tugasnya aparat yang berwenang untuk menindaklanjuti permohonan IMB telah berhasil mengikuti prosedur yang diwajibkan, yaitu hanya menerima permohonan yang lengkap persyaratannya.

c. Jangka Waktu Penyelesaian IMB

Hasil wawancara dengan aparat Dinas Pekerjaan Umum Bidang Tata Ruang mengungkapkan bahwa selama persyaratan berhasil dipenuhi oleh pemohon, maka IMB dapat diterbitkan dalam jangka waktu 7 (tujuh) sampai dengan 14 (empat belas) hari kerja. Bahkan beberapa responden menyatakan bahwa jangka waktu tersebut dapat diperpendek jika kelengkapan berkas permohonan lengkap dan memenuhi semua persyaratan dari aspek kelayakan di Dinas PU Kab. Gowa bidang tata ruang.

d. Prosedur Perolehan IMB

Pada bagian terdahulu, telah dipaparkan mengenai prosedur yang harus ditempuh untuk memperoleh IMB. Tolok ukur berikut ditujukan untuk mengukur apakah ketentuan tersebut dipenuhi dengan benar oleh pemohon dan penghuni di koridor jalan poros Pallangga.

Dari hasil wawancara diketahui bahwa aparat berkepentingan, berpatokan hanya pada ketentuan yang berlaku dalam memberikan pelayanan penerbitan IMB bagi masyarakat, namun dalam melaksanakan tupoksinya dalam memenuhi unsur pemberian pelayanan prima kepada masyarakat, tetap memberikan kebijaksanaan sepanjang tidak melanggar hal-hal yang prinsipil (unsur-unsur keselamatan dan keamanan pengguna bangunan gedung). Menurut aparat Dinas Pekerjaan Umum bidang tata ruang Kab. Gowa, pihaknya menerbitkan IMB tetap hanya jika semua

persyaratan telah dipenuhi, termasuk kepemilikan *advis planning* yang diterbitkan oleh bagian tata ruang pada Dinas PU Kab. Gowa, pembayaran retribusi dan setelah dilaksanakan pengujian ke lapangan oleh aparat yang dibentuk pada Dinas PU Kab. Gowa. Pengecekan ke lapangan dilakukan untuk melihat apakah pelaksanaan pembangunan sesuai dengan aspek kelayakan (aspek pertanahan, aspek planologis, aspek teknis, aspek kesehatan, aspek kenyamanan, dan aspek lingkungan). Pihak kelurahan/desa dan kecamatan sendiri sebagai pejabat berwenang di koridor jalan poros Pallangga, memeriksa secara aspek pertanahan kelayakan kepemilikan, kemudian selanjutnya melaporkan ke aparat bagian tata ruang pada Dinas PU Kab. Gowa, mengenai adanya hasil temuan di lapangan, yang kemudian akan dipertimbangkan untuk mengambil keputusan apakah permohonan IMB diterima atau ditolak. Setelah permohonan diterima dan disetujui penerbitannya maka Izin Pendahuluan (Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan) dapat diterbitkan, jika pemohon dalam hal pengurusan IMB membutuhkan untuk pengurusan yang lainnya.

Meskipun demikian aparat mengetahui bahwa dalam melayani permohonan IMB banyak pemohon yang memilih untuk diwakili dalam pengajuan permohonannya oleh pihak ketiga. Mengenai hal izin sebagian dari responden mengakui bahwa alasan mereka memilih untuk diwakili oleh pihak tertentu adalah karena responden tidak memiliki waktu yang dapat mereka luangkan untuk mengurus

permohonan IMB itu sendiri. Aparat bagian tata ruang pada Dinas PU Kab. Gowa, menegaskan bahwa mereka tidak akan memproses permohonan IMB yang diwakili oleh pihak yang bukan pemilik maupun pengguna bangunan jika tidak ada surat kuasa resmi dari pihak yang berwenang. Dengan mempertimbangkan seluruh informasi di atas maka tolok ukur prosedur permohonan IMB dipenuhi.

e. Hasil Pengujian Indikator

Tiga dari empat tolok ukur yang telah ditentukan sebelumnya berhasil dipenuhi. Meskipun demikian, pada tahap desain penelitian telah ditetapkan bahwa indikator tertentu dipenuhi jika semua tolok ukur untuk indikator tertentu berhasil dipenuhi. Apa bagian selanjutnya perlu dianalisis dan digali kembali temuan-temuan lainnya yang bisa menjelaskan, meskipun persyaratan dan prosedur yang ditetapkan dijalankan dengan benar, tetapi dokumen IMB tetap belum dimiliki oleh sebagian besar bangunan di koridor jalan poros Pallangga. Dengan demikian, indikator kepemilikan IMB di sepanjang koridor jalan poros Pallangga dinilai tidak efektif.

2. Proses Pelayanan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan adalah ijin yang diberikan untuk menggunakan bangunan atas dasar berdirinya bangunan setelah dinilai layak dari segi teknis dan sesuai persyaratan yang ditetapkan dalam pengajuan permohonan IMB sebelum IMB diterbitkan. Proses penerbitan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan

dimulai saat Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan bangunan yang bersangkutan telah diterbitkan.

a. Kepemilikan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan

Aparat seksi pembangunan di Kecamatan Pallangga yang bertanggung jawab atas penelitian Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan, mengakui bahwa semua bangunan di koridor jalan poros Pallangga memiliki Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan, alasannya adalah karena tidak semua bangunan memiliki IMB, yang merupakan syarat utama pengajuan IMB. Meskipun demikian, yang ingin diketahui melalui tolok ukur ini adalah apakah semua bangunan yang sudah memiliki IMB juga memiliki Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan atau dalam proses memperoleh Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan. Dari hasil wawancara diketahui bahwa karena proses Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan yang otomatis dimulai saat IMB diajukan untuk diterbitkan maka semua bangunan yang memiliki IMB dapat dipastikan juga memiliki Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan, dengan catatan pelaksanaan pembangunan tersebut tidak melanggar dokumen IMB. Dengan memperhatikan informasi di atas maka tolok ukur ini dinilai dipenuhi.

b. Pemenuhan Persyaratan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan

Seperti telah dijelaskan pada bab sebelumnya, syarat utama untuk memperoleh Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan adalah fotokopi dokumen kelengkapan IMB lengkap dan laporan hasil

pemeriksaan lapangan yang dilakukan oleh aparat bagian tata ruang pada Dinas PU Kab. Gowa. Dari hasil wawancara dapat diketahui bahwa kedua hal di atas pulalah yang menjadi syarat wajib dipenuhi sebelum instansinya dapat memulai proses penerbitan IMB. Bangunan yang belum memiliki IMB diharuskan mengurus IMB-nya terlebih dahulu ke bagian tata ruang pada Dinas PU Kab. Gowa, sedangkan bangunan yang permohonannya tidak disertai laporan pemeriksaan bangunan di lapangan juga harus mengkoordinasikannya kembali dengan aparat Seksi Pembangunan di Kecamatan Pallangga.

Laporan pemeriksaan di lapangan itu sendiri memberikan temuan aparat Seksi Pembangunan di Kecamatan Pallangga di lapangan yang bertugas adalah menguji silang pelaksanaan bangunan dengan permohonan IMB-nya. Dengan mempertimbangkan keseluruhan informasi di atas maka tolok ukur pemenuhan persyaratan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan tidak dapat dipenuhi.

c. Jangka Waktu Pelayanan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan

Pada tahap desain penelitian telah ditentukan bahwa salah satu tolok ukur untuk mengukur indikator kepemilikan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan adalah jangka waktu penyelesaian IMB dan kesesuaian prosedur penerbitannya. Informasi yang diperoleh dari hasil wawancara bahwa proses penerbitan IMB berjangka waktu

sekitar 7 (tujuh) atau 14 (empat belas) hari kerja. Oleh karena itu tolok ukur dinyatakan dapat dipenuhi.

d. Prosedur Perolehan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan

Mengenai Prosedur pelaksanaan penerbitan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan, aparat Dinas PU Kab. Gowa bidang tata ruang, mengungkapkan bahwa setelah suatu bangunan tertentu selesai proses penerbitan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahannya, maka bangunan tersebut akan otomatis masuk ke tahap penerbitan IMB. Pihak pemilik bangunan diwajibkan untuk memberikan fotocopy dokumen kelengkapan IMB mereka dan kemudian untuk aparat yang dibentuk di Dinas PU Kab. Gowa bidang tata ruang akan berkordinasi dengan aparat seksi Pembangunan Kecamatan Pallangga mengenai pelaksanaan pemeriksaan bangunan di sepanjang koridor jalan poros Pallangga. Jika ditemukan adanya pelanggaran pelaksanaan bangunan dengan ketentuan pada IMB, maka Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan tidak dapat diterbitkan sampai pelanggaran tersebut diselesaikan.

Pengajuan permohonan atas Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan dapat dilaksanakan dengan cara diwakilkan oleh pihak ketiga, selama pihak ketiga tersebut memiliki surat kuasa sah, yang menyatakan bahwa dirinya menjadi pihak yang dinyatakan berwenang oleh pemilik bangunan. Jika surat kuasa tersebut tidak ada maka

permohonannya tidak dapat ditindaklanjuti. Dari semua informasi di atas, dapat disimpulkan bahwa tolok ukur dipenuhi.

e. Hasil Pengujian Indikator

Untuk menguji keefektifan indikator kepemilikan Izin Peruntukan Pemanfaatan Lahan telah ditentukan empat tolok ukur, dimana tiga diantaranya berhasil dipenuhi sementara satu tolok ukur tidak dipenuhi. Tolok ukur yang tidak dipenuhi adalah tolok ukur mengenai pemahaman masyarakat mengenai kewajiban memiliki IMB. Tolok ukur ini dianggap penting karena pemahaman masyarakat akan pentingnya kepemilikan IMB menggambarkan kepedulian masyarakat dalam menjaga penggunaan bangunannya. Jika masyarakat kawasan koridor jalan poros Pallangga memahami betul akan pentingnya IMB maka mereka akan memiliki kesadaran lebih untuk tidak melanggar peraturan dalam menggunakan bangunan. Oleh karena itu, kepemilikan IMB sebagai salah satu indikator keefektifan proses pengendalian pemanfaatan ruang di koridor jalan poros Pallangga dianggap tidak efektif.

3. Proses Pelayanan Izin UUG

Izin Undang-undang Gangguan (UUG) wajib dimiliki oleh setiap kegiatan usaha yang menimbulkan gangguan. Kepemilikan dari izin UUG dapat mencerminkan bahwa seluruh kegiatan usaha yang berada di koridor jalan poros Pallangga menjalani kegiatannya dengan tertib dan berada dibawah kendali pihak yang berwenang, yaitu dalam hal ini Kantor

Dinas PU bidang tata ruang Kabupaten Gowa. Jika suatu kegiatan usaha dianggap sudah tidak sesuai lagi dan dianggap menimbulkan tingkat gangguan yang terlalu besar, dan ketika dilakukan peninjauan ulang setiap lima tahun sekali, maka izinnya dapat dicabut.

4. Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Pengawasan.

Indikator ini berupaya mengungkap seberapa jauh pemahaman aparat terhadap tugas dan wewenangnya masing-masing serta peranan instansi lain dalam pengawasan pemanfaatan ruang di koridor jalan poros Pallangga. Aparat yang dimaksud adalah aparat Kantor Pelayanan Terpadu, aparat Dinas PU bagian tata ruang, pihak Kecamatan Pallangga dan pihak kelurahan/desa di lokasi penelitian, yang kesemuanya memegang peran dalam pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang berdasarkan kapasitasnya masing-masing. Keefektifan indikator ini dinilai dengan menggunakan tolok ukur sebagai berikut :

Dari survey dan wawancara diketahui bahwa tingkat pemahaman aparat institusi terhadap tugas dan wewenang dalam pengawasan pemanfaatan ruang yang kurang sempurna. Hal ini menyebabkan pengawasan belum dijalankan sesuai dengan ketentuan yang mengaturnya. Dengan mempertimbangkan kenyataan yang ditemukan dari hasil wawancara maka tolok ukur dan indikator di atas tidak dipenuhi.

Tabel 35. Pemahaman Aparat (instansi/unit kerja) Terkait Mengenai Tugasnya dalam Kegiatan Pengawasan Pemanfaatan Ruang di Koridor Jalan poros Pallangga

Institusi	Tugas Terkait Pengawasan	Mengetahui	Dilaksanakan
Aparat Dinas Pekerjaan Umum Bidang Tata Ruang Kab. Gowa	<ul style="list-style-type: none"> • Melaksanakan pengawasan terhadap kegiatan pelaksanaan bangunan • Meneliti dan melaksanakan pengawasan penggunaan, pemeliharaan kondisi bangunan serta lingkungan bangunan • Melaksanakan pendataan bangunan • Melakukan pemeriksaan lapangan dalam rangka pelayanan perizinan, pengaduan dan sengketa bangunan • Melaksanakan evaluasi konsistensi rencana jangka pendek dan jangka panjang 	Ya Ya Tidak Ya Ya	Ya (Dilaksanakan oleh tim teknis) Ya (Dilaksanakan oleh tim teknis) Tidak Ya (Dilaksanakan oleh tim teknis) Ya
Aparat Seksi Pembangunan Kecamatan Pallangga	<ul style="list-style-type: none"> • Melaksanakan Pendataan dan Analisis Perkembangan fisik Kota di Wilayah Kecamatan. • Melakukan pemeriksaan lapangan dalam rangka pelayanan perizinan, pengaduan dan sengketa bangunan. • Melakukan pengawasan kegiatan pelaksanaan membangun, menggunakan, dan memelihara kondisi bangunan. • Melakukan pendataan bangunan, pelaksanaan membangun, potensi penerimaan retribusi dan pelanggaran pelaku pembangunan. • Menyusun dan menyiapkan data untuk bahan evaluasi dan pelaporan bidang pengawasan bangunan di tingkat kecamatan terkait pemantauan secara periodik 	Tidak Ya Ya Ya Ya	Tidak Ya Ya (dilaksanakan tergantung SDM yang ada) Tidak Ya (hanya untuk kasus tertentu dan dilaksanakan setahun sekali)
Aparat Kantor Pelayanan Terpadu	<ul style="list-style-type: none"> • Melaksanakan pengawasan pelaksanaan izin UUG • Melaksanakan pengawasan pelaksanaan Izin IMB • Melaksanakan pengawasan pelaksanaan izin lainnya • Menyusun dan menyiapkan data untuk bahan evaluasi dan pelaporan bidang pengawasan pemantauan secara periodik 	Ya Ya Ya Tidak	Ya Ya Ya Tidak

Sumber : Hasil Observasi Lapangan (Wawancara), 2014

5. Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Penertiban.

Dalam praktik pengendalian pemanfaatan ruang di koridor jalan poros Pallangga, khususnya dalam kegiatan penertiban, institusi yang memiliki kewenangan terbesar adalah aparat dari institusi Dinas PU Bidang Tata Ruang Kabupaten Gowa dan Seksi Pembangunan Kecamatan Pallangga, yang berfungsi sebagai penggerak jalannya penertiban pemanfaatan ruang di koridor jalan Poros Pallangga. Sebelum dijalankannya kegiatan penertiban, tingkat pemahaman aparat terhadap pekerjaannya sangat penting, karena tanpa pemahamannya yang cukup maka diragukan dari aparat berwenang tersebut dapat menjalankan tugas dan wewenangnya dengan baik.

6. Hasil Pengujian Keefektifan Institusi dari Sisi Proses.

Dari kelima indikator yang mejadi parameter pengukur keefektifan institusi yang terkait dengan pemanfaatan ruang dari sisi proses, hanya dua indikator yang berhasil dipenuhi. Hasil analisis menunjukkan bahwa sebagian besar indikator yang telah ditentukan belum efektif karena pelaksanaan tahapan-tahapan proses pengendalian pemanfaatan ruang belum dapat dijalankan secara efektif. Dari pengujian terhadap masing-masing indikator didapat bahwa institusi yang terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang seharusnya dilaksanakan secara konsekuen. Hal ini menandakan bahwa proses-proses pengendalian pemanfaatan ruang yang dilaksanakan oleh institusi-institusi tersebut saat ini masih belum cukup mendukung pencapaian pemanfaatan ruang yang tertib, teratur,

dan terkendali. Berdasarkan hasil analisis tersebut diambil kesimpulan bahwa dari sisi proses institusi yang terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang di koridor jalan poros Pallangga belum efektif.

7. Temuan Tambahan dalam Penelitian.

Setelah melakukan penelitian terhadap pengendalian pemanfaatan ruang di koridor jalan poros Pallangga berdasarkan indikator dan tolak ukur yang telah ditentukan, bagian berikut ini merupakan temuan yang telah diperoleh di lapangan, yang diharapkan dapat memberikan penjelasan terhadap hasil evaluasi pengendalian pemanfaatan ruang di koridor jalan poros Pallangga. Temuan tambahan ini diperoleh dari pengamatan penulis, opini yang digunakan responden, serta bentuk-bentuk temuan lainnya yang didapatkan selama melakukan penelitian.

a. Temuan Tambahan dalam Evaluasi *by product*.

Temuan penelitian yang berhubungan dengan penilaian keefektifan institusi yang terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang dari pendekatan *by product* adalah dari sisi penegakan hukum. Sampai saat ini kegiatan peneraan sanksi pada setiap pelanggaran masih sangat lemah. Upaya pembongkaran bangunan yang tidak ber-IMB dan atau melanggar ketentuan KDB dan luas lantai usaha tidak pernah dilakukan, sedangkan upaya penyegelan/penutupan tempat usaha yang tidak lengkap perizinannya hanya sebagian kecil pelanggaran yang terealisasi dengan waktu yang sangat singkat.

Dengan demikian, penegakan hukum menjadi kendala utama dalam penerapan pruduk pengendalian pemanfaatan ruang.

b. Temuan Tambahan dalam Evaluasi *By Process*

Dari analisis keefektifan institusi yang terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang melalui pendekatan *by process* ditemukan pula beberapa temuan penelitian sebagai berikut:

- 1) Bangunan-bangunan yang tidak memiliki IMB sebagian besar adalah bangunan yang sudah berdiri di koridor jalan Poros Pallangga sejak lama dan tidak melakukan kegiatan pembangunan atau renovasi sehingga pemiliknya merasa tidak perlu mengurus IMB. Aparat Seksi Pembangunan pada Kantor Kecamatan Pallangga sendiri sampai saat ini tidak memiliki data yang rinci mengenai bangunan-bangunan mana saja yang tidak memiliki IMB. Bagi bangunan-bangunan ini memang sedikit sekali resiko ketahuan tidak memiliki izin, karena aparat sendiri tidak pernah melakukan pendataan langsung.
- 2) Dari sudut pandang masyarakat menilai bahwa pengurusan izin itu tidaklah sulit jika syaratnya dapat dipenuhi dengan baik, hanya saja masyarakat menyangkan proses perizinan yang bertele-tele yang mereka anggap tidak perlu.
- 3) Ketidapkahaman masyarakat mengenai kewajiban dan manfaat kepemilikan dari izin-izin tertentu, mendorong mereka untuk tidak peduli dengan kegiatan pemanfaatan ruang yang mereka

lakukan, meskipun kegiatan tersebut melanggar rencana pemanfaatan ruang. Sosialisasi yang dilakukan secara rutin oleh aparat melalui penyuluhan mengenai perizinan juga belum berjalan secara optimal, karena masyarakat yang bermukim di koridor jalan poros Pallangga sering tidak mengindahkan undangan untuk menghadiri ataupun memilih diwakilkan ke hadirannya. Salah satu responden mengungkapkan bahwa, dirinya mengaku kesulitan dalam menggalang kepedulian masyarakat di koridor jalan poros Pallangga mengenai perizinan, diantaranya disebabkan oleh sifat individualistis masyarakat itu sendiri.

- 4) Upaya aparat untuk memperoleh informasi mengenai kepemilikan dokumen perizinan bagi masing-masing unit kegiatan yang ada belum memberikan hasil yang memuaskan. Aparat Dinas PU bidang tata ruang dan Seksi Pembangunan Kecamatan Pallangga, dengan bantuan aparat dari kantor desa/kelurahan telah membagikan kuisisioner yang didalamnya mewajibkan masyarakat di koridor jalan poros Pallangga untuk mengisikan status perizinan yang dimilikinya, tidak semua kuisisioner dikembalikan oleh masyarakat. Setelah upaya di atas aparat mengaku belum melakukan upaya pendataan apapun untuk memperoleh informasi mengenai status kepemilikan perizinan masyarakat.

- 5) Dinas PU Bidang Tata Ruang Kabupaten Gowa, sebagai penyusun rencana dan pihak yang menerbitkan advis planning, sampai saat ini tidak memiliki wewenang untuk secara langsung mengendalikan pemanfaatan ruang di lapangan agar sesuai dengan rencana, karena belum didukung sepenuhnya dengan aturan hukum dari legalitas dokumen-dokumen perencanaan teknis yang telah dibuat. Sehingga kewenangan terbatas pada fungsi pengawasan pemanfaatan ruang.
- 6) Saat ini instansi yang memiliki kewenangan penuh untuk melaksanakan praktek pengendalian pemanfaatan ruang adalah instansi yang bertugas untuk mengeluarkan izin yang mengatur pemanfaatan ruang di lapangan, yaitu Kantor Pelayanan Terpadu, dan Dinas PU Bidang Tata Ruang. Meskipun dilaksanakan oleh dua institusi yang berbeda, akan tetapi objektivitas aparat dalam melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang ini masih perlu dikaji.
- 7) Hambatan utama bagi kegiatan usaha di koridor jalan poros Pallangga untuk memperoleh Izin Peruntukan Lahan adalah memperoleh dokumen izin untuk memenuhi persyaratan tersebut. Sebagian besar tempat usaha di koridor jalan poros Pallangga menyewa lahan dari pemilik lahan yang sulit ditemui atau bahkan tidak bersedia untuk meminjamkan surat-surat yang dibutuhkan.

- 8) Dari pengamatan ditemukan bahwa di koridor jalan Poros Pallangga masih ada usaha-usaha baru yang muncul. Dalam pelaksanaan wawancara untuk penelitian ini, peneliti menemukan banyak kondisi di mana aparat yang berwenang saling melempar tanggung jawab mengenai kewenangan dan tugas-tugas dalam konteks pengendalian pemanfaatan ruang.

Tabel 36. Peran Institusi dan Penilaian Keefektifan dalam Tahapan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Koridor Jalan Poros Pallangga

Institusi	Tahapan Pengendalian			Ketidak-efektifan
	Perizinan	Pengawasan	Penertiban	
Dinas PU Bid.Tata Ruang	Advis planning	<ul style="list-style-type: none"> - Amplop ruang (ketentuan GSB,KDB, KLB,KDH) - Pendataan dan pelaporan - Pemantauan periodik - Kegiatan pengawasan pembangunan - Konsistensi RTR 	<ul style="list-style-type: none"> - Tindakan pada pelanggaran PERDA & perizinan 	Pengawasan & Pengendalian
Kantor Pelayanan Terpadu	Pelayanan perizinan daerah	<ul style="list-style-type: none"> - Tertib administrasi dalam mengoptimalkan pengendalian tertib pembangunan 	<ul style="list-style-type: none"> - Tindakan pada pelanggaran administrasi perizinan 	Administrasi Perizinan
Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	ISUP-IUP	<ul style="list-style-type: none"> - Pengawasan kegiatan usaha pariwisata 	<ul style="list-style-type: none"> - Tindakan pada pelanggaran perizinan 	Perizinan
Badan Satpol PP	-	-	<ul style="list-style-type: none"> - Optimalisasi penegakan Perda dan kebijakan pemda lainnya 	Pengendalian
Seksi Pembangunan Kantor Kecamatan Pallangga	Pelayanan perizinan	<ul style="list-style-type: none"> - Pelayanan Administrasi peruntukan dan penggunaan tanah - Tertib administrasi dalam mengoptimalkan pengendalian tertib pembangunan - Pendataan dan pelaporan 	<ul style="list-style-type: none"> - Tindakan pada pelanggaran PERDA & perizinan 	Pengawasan & Pengendalian

		<ul style="list-style-type: none"> - Pemantauan periodik - Kegiatan pengawasan pembangunan - Konsistensi RTR 		
--	--	---	--	--

Sumber : Hasil Analisis, 2014

Dari tabel 36, dapat disimpulkan bahwa ketidakefektifan institusi yang terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang di koridor jalan Poros Pallangga, terdapat 3 institusi/unit kerja yang melaksanakan fungsi tersebut, sedangkan fungsi perizinan hanya terdapat 2 institusi/unit kerja. Dengan demikian, maka untuk menyempurnakan proses pengendalian pemanfaatan ruang di koridor jalan Poros Pallangga perlu dititikberatkan pada hal perizinan dan pengawasan/pengendalian yang dilakukan oleh Dinas PU Bidang Tata Ruang, Kantor Pelayanan Terpadu, dan Seksi Pembangunan Kecamatan Pallangga.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dalam menjawab permasalahan dan tujuan penelitian pada lokasi penelitian yang telah ditetapkan, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Dari hasil pemaparan dan kenyataan yang diperoleh dari penelitian ini bahwa; (a) berubahnya pemanfaatan lahan dipengaruhi oleh meningkatnya kebutuhan akan lahan dan harga lahan, serta aksesibilitas, sehingga pemilik lahan cenderung menjual lahannya, hal ini menjadi faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan khususnya lahan pertanian menjadi peruntakan non-pertanian di koridor jalan poros Pallangga; (b) ketidaksesuaian antara pemanfaatan ruang eksisting di lapangan dengan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang di koridor jalan poros Pallangga; (c) Adanya perubahan fungsi dari fungsi utama menjadi penunjang yaitu kegiatan perumahan dan kegiatan penunjang menjadi utama yaitu kegiatan perdagangan dan jasa (komersil) yang secara langsung berimplikasi pada proses pengendalian pemanfaatan ruang; (d) Ditemukannya pelanggaran berdasarkan kaidah-kaidah dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang untuk izin pengembangan perumahan developer pada kawasan SPBU dan izin peruntakan pergudangan pada kawasan perumahan;

(e) Terindikasinya kegiatan usaha baru di koridor jalan poros Pallangga yang bermunculan melanggar kaidah-kaidah dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang; (f) Belum ada regulasi yang kuat dijadikan dasar dalam melakukan pelaksanaan proses pengendalian pemanfaatan ruang di jalan poros Pallangga; (g) Belum dimilikinya IMB rumah tinggal oleh sebagian bangunan yang ada di jalan poros Pallangga, meskipun tahapan atau prosedur pelayanan IMB telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan diterapkan di Kabupaten Gowa; (h) Ketegasan pelaksanaan izin Gangguan bagi kegiatan usaha yang beroperasi di jalan poros Pallangga, meskipun tahapan dan prosedur pelayanannya telah dijalankan sesuai dengan ketentuan dan ketetapan yang berlaku; (i) Masih adanya aparat institusi/unit kerja yang terkait pengendalian tidak sepenuhnya mengetahui dan memahami tugas dan wewenang mereka dalam kegiatan pengawasan pemanfaatan ruang. Dari temuan tambahan yang diperoleh diketahui bahwa masih ada institusi/unit kerja yang belum melaksanakan tugas dan wewenang sepenuhnya meskipun mereka telah memahami tugas dan wewenangnya tersebut; (j) Dari sudut pandang masyarakat menilai bahwa pengurusan izin itu tidaklah sulit jika syaratnya dapat dipenuhi dengan baik hanya saja masyarakat menyangkan proses perizinan yang bertele-tele (pemenuhan prosedur secara administrasi) yang mereka anggap tidak perlu. Sehingga, ketidakpahaman masyarakat mengenai kewajiban dan

manfaat dari kepemilikan dari izin-izin tertentu, mendorong mereka untuk tidak peduli dengan kegiatan pemanfaatan ruang yang mereka lakukan, meskipun kegiatan tersebut menyalahi ketentuan dalam pengendalian ruang; (k) Upaya aparat untuk memperoleh informasi mengenai kepemilikan dokumen perizinan bagi masing-masing unit kegiatan yang ada belum memberikan hasil yang memuaskan. Termasuk Dinas PU bidang tata ruang Kabupaten Gowa sebagai penyusun rencana dan pihak yang menerbitkan *advis planning*, sampai saat ini tidak memiliki wewenang untuk secara langsung mengendalikan pemanfaatan ruang di lapangan agar sesuai dengan rencana. Kewenangan terbatas pada pengawasan administrasi. Saat ini instansi yang memiliki kewenangan penuh untuk melaksanakan praktek pengendalian pemanfaatan ruang adalah instansi yang bertugas untuk mengeluarkan izin yang mengatur pemanfaatan ruang di lapangan, yaitu Dinas PU bidang tata ruang Kabupaten Gowa. Meskipun hal di atas dilaksanakan oleh tiga seksi yang berbeda (Seksi Penataan Ruang, Seksi Penataan Bangunan dan Seksi Pengembangan Perumahan dan Permukiman).

2. Berdasarkan hasil pemaparan dan kenyataan yang diperoleh dari penelitian ini terkait keefektifan institusi/unit kerja dalam melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang di koridor jalan poros Pallangga belum efektif, dikarenakan dalam hal perizinan dan pengawasan serta pengendalian pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Terpadu, Dinas PU Bidang Tata Ruang, Seksi Pembangunan Kantor Kecamatan Pallangga

Kabupaten Gowa sebagai pihak pelaksana, masih melakukan pelanggaran kaidah-kaidah dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang yang tidak dipenuhi, sehingga berimplikasi pada proses pengendalian pemanfaatan ruang. Fungsi pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang belum sepenuhnya diterapkan, sampai saat ini kegiatan pengenaan sanksi pada setiap pelanggaran masih sangat lemah. Upaya penindakan tegas bagi bangunan yang tidak ber-IMB dan atau melanggar ketentuan amplop ruang (GSB, KDB, KLB) tidak pernah dilakukan, sedangkan upaya penyegelan/penutupan tempat usaha yang tidak lengkap perizinannya hanya sebagian kecil pelanggaran yang terealisasi dengan waktu yang sangat singkat. Dengan demikian, penegakan hukum menjadi kendala utama dalam penerapan produk pengendalian pemanfaatan ruang. Untuk itu, diperlukan adanya;

- a. Penguatan sistem pengelolaan kelembagaan yang ada terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang, agar lebih efektif melalui peningkatan kapasitas SDM/aparat dengan up-grading (*capacity building*), terutama dalam hal pengaktifan monitoring dan pencegahan dampak. Peningkatan kualitas aparat dapat dicapai dengan melaksanakan peningkatan pemahaman semua aparat institusi/unit kerja akan tugas dan tanggung jawab masing-masing dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang
- b. Melakukan pemantauan, pendataan, dan pelaporan atas kegiatan pemanfaatan ruang secara menyeluruh dan periodik/rutin untuk

mendapatkan basis data dalam melaksanakan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang;

- c. Melakukan penajaman tugas pokok dan fungsi institusi/unit kerja yang terkait, dengan penegasan pada salah satu institusi sebagai pelaksana pemantauan menyeluruh atau mengupayakan dibentuknya tim khusus dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang yang secara formal berada dalam struktur pemerintahan daerah dan resmi berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang;
- d. Sosialisasi secara berkala dalam memberikan masukan dan informasi kepada masyarakat akan pentingnya pencapaian kondisi aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan dalam implementasi pemanfaatan ruang.

B. Saran

Sebagai langkah-langkah yang harus dilakukan dalam meningkatkan kesesuaian produk perencanaan pemanfaatan ruang dan keefektifan institusi/unit kerja dan implikasinya dalam pengendalian pemanfaatan ruang di jalan poros Pallangga, sebagai berikut :

1. Melakukan inventarisasi produk perencanaan tata ruang yang telah dibuat, untuk diajukan legalitasnya sebagai dasar dalam pelaksanaan tertib pengendalian pemanfaatan ruang, bagi pelaksanaan fungsi pengawasan aparat institusi/unit kerja terkait;

2. Memperkuat sistem pengelolaan kelembagaan yang ada terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang, agar lebih efektif melalui peningkatan kapasitas SDM/aparat dengan up-grading (capacity building), terutama dalam hal pengaktifan monitoring dan pencegahan dampak. Peningkatan kualitas aparat dapat dicapai dengan melaksanakan peningkatan pemahaman semua aparat institusi/unit kerja akan tugas dan tanggung jawab masing-masing dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang
3. Melakukan pemantauan, pendataan, dan pelaporan atas kegiatan pemanfaatan ruang secara menyeluruh dan periodik/rutin untuk mendapatkan basis data dalam melaksanakan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
4. Melakukan penajaman tugas pokok dan fungsi institusi/unit kerja yang terkait, dengan penegasan pada salah satu institusi sebagai pelaksana pemantauan menyeluruh atau mengupayakan dibentuknya tim khusus dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang yang secara formal berada dalam struktur pemerintahan daerah dan resmi berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang;
5. Sosialisasi secara berkala dalam memberikan masukan dan informasi kepada masyarakat akan pentingnya pencapaian kondisi aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan dalam implementasi pemanfaatan ruang.

Dari hasil penelitian ini, beberapa hal yang menjadi pertimbangan peneliti sebagai berikut :

1. Hasil penelitian ini, menunjukkan bahwa masih terdapat kelemahan-kelemahan implementasi pemanfaatan ruang yang bersumber pada produk perencanaan tata ruang dan proses yang dilaksanakan oleh instansi/unit kerja dalam merumuskan upaya pengendalian pemanfaatan ruang, sehingga dapat berjalan sebagaimana mestinya. Hal ini berimplikasi pada keberlangsungan pemanfaatan lahan, yang akan mempengaruhi kualitas ruang hunian di Kawasan Pallangga yang pada akhirnya berpengaruh pula pada kualitas hidup manusianya.
2. Penelitian yang dilakukan dengan metode kajian dari sisi produk dan proses pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan dengan maksud supaya penelitian yang dilakukan dapat memberi gambaran dan penilaian kondisi pengendalian pemanfaatan ruang yang ada di jalan poros Pallangga.
3. Kelemahan dan keterbatasan penelitian :
 - a. Tidak diperolehnya data yang akurat mengenai luas kawasan koridor jalan poros Pallangga, sehingga peneliti menggunakan luasan yang dihitung berdasarkan hasil digitasi pemetaan.
 - b. Tidak tersedianya data sekunder mengenai jumlah dan sebaran kepemilikan dokumen perizinan yang akurat di lokasi penelitian

jalan poros Pallangga, sehingga peneliti menjadikan hasil wawancara kuesioner sebagai acuan dalam penelitian.

4. Penelitian lanjutan yang perlu dilakukan dan berhubungan dengan penelitian ini adalah terkait kebijakan publik dalam perencanaan wilayah dan kota dan penelitian lebih lanjut mengenai legalitas hukum dari seluruh kebijakan yang mengatur pemanfaatan ruang di jalan poros Pallangga khususnya maupun kebijakan yang mengatur pemanfaatan ruang di kawasan Pallangga secara umum.

UNIVERSITAS

BOSOWA



DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 2001, Perda No. 24 Tahun 2001. *Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kota Sungguminasa*.
- Anonim, 2007, Undang – Undang Republik Indonesia No. 26 Tentang *Penataan Ruang*
- Anonim, 2011, Peraturan Presiden RI Nomor 55 Tentang *Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa dan Takalar*
- Anonim, 2012, Perda No. 15 Tahun 2012, Tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa tahun 2011-2031*
- Anggita, Citra. 2007. *Pengendalian Kegiatan Komersil dalam Pemanfaatan Lahan di Kota Banjarmasin*. Tesis, Program Pascasarjana SAPPK-ITB. Bandung
- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*. PT. Rineka Cipta. Jakarta.
- Alexander, J.W. 1963. *Economic Geography*. Prentice Hall Inc., New Jersey
- Bappenas. *Insentif dan Disinsentif dalam Pemanfaatan Ruang Kota. Hasil Kajian Kompensasi, Insentif-Disinsentif Bagi Pembangunan di Daerah*. Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Bappenas. www.bktrn.org. Diakses 28 Februari 2015.
- Baiquni. 1998. *Transformasi Wilayah di Era Globalisasi, Model-model Kerjasama Segitiga Pertumbuhan*. Paper dipersiapkan dalam rangka Reorientasi Baru Riset Geografi di Segitiga Pertumbuhan Joglosemar di Fakultas Geografi UGM. Yogyakarta.
- Branch, Melville C. 1995. *Perencanaan Kota Komprehensif: Pengantar dan Penjelasan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Bintarto, R. 1983. *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Barlowe, 1978. *Land Resources Economic*. Prentice Hall Inc. Englewood Cliffts, New Jersey.

Courtney, Jhon M. *Intervention Trough Land Use Regulation*, dalam Dunkerley, Harold B. 1983. *Urban Land Policy Issues and Opportunities*. World Bank. Washington.

Clark, David. 1982. *Urban Geography*. London: Croom Helm Ltd.

Chapin, F Stuart Jr, dan Edward J. Kaiser. 1979. *Urban Land Use Planning*, University of Illionis Press, Urbana

Dunn, William N., 1999, *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*, Edisi Kedua Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Firman, Tommy. 1994. *Urban Restructuring in Jakarta Metropolitan Region : an Integration into a System of Global Cities*. Proceeding of the Conference on Cities and the New Global Economy, the Government of Australia and OECD, Melbourne 20-23 Nopember 1994.

_____. 1997. *Land Conversation and Urban Development In The Northern Region of West Java*. Urban Studies Volume 34 No. 7/1997.

Giyarsih, Sri Rum. 2012. *Sinergisme Spasial dan Sinergisme Fungsional sebagai bagian penting untuk kerjasama antar daerah di Koridor antarkota*. Dalam Proceeding Seminar Nasional Informasi Geospasial untuk kajian Kebencanaan dalam Pelaksanaan Pembangunan Berkelanjutan dan Pengembangan Kecerdasan Spasial (Spatial Thinking) Masyarakat, di Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 22 Maret 2012, 222-229

_____. 2009. *Transformasi Wilayah di Koridor Yogyakarta-Surakarta*. Disertasi Program Pascasarjana Fakultas Geografi UGM.

Giyarsih, Sri Rum. Luthfi Muta'ali, Retno Widodo Dwi Purnomo, 2003. *Peran Koridor Perkotaan terhadap Pembangunan Wilayah Perdesaan*. Laporan Penelitian Hibah Bersaing Perguruan Tinggi, Pusat Studi Perencanaan Pembangunan Regional UGM.

Golberg, Michael, and Peter Chinloy, 1984. *Urban and Land Economics*. Wiley. London.

Harvey, Jack. 1996. *Urban Land Economics*. Macmillan Press Ltd. Houndmills.

Harrison, M.L. and R. Mordney. 1987. *Planning Control : Philosophies, Prospects, and Practice*. Croom Helm. London.

Heryanto, Bambang, 2011, *Roh dan Citra Kota (Peran Perancangan Kota Sebagai Kebijakan Publik)*, Brilian Internasional, Surabaya.

Hermit, Herman, 2009, *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan (Teori dan Praktek Penilaian Tanah)*, CV. Mandar Maju, Bandung.

J.M. Nas, Peter, 2007, *Kota-Kota Indonesia (Bunga Rampai)*, Gajah Mada University Press.

Kartika, I Made, 2011, *Pengendalian Pemanfaatan Ruang*, Jurnal Ganec Swara Vol. 5 No. 2 September, Fakultas Teknik Universitas Mahasaraswati, Mataram

Kartono, Kartini, 1996, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Mandar Maju, Bandung.

Koestoer, Raldi Hendro dkk, 2001, *Dimensi Keruangan Kota (Teori dan Kasus)*, UI-Press, Jakarta.

Kombaitan, Boy. 1995. *Perijinan Pembangunan Kawasan dalam Penataan Ruang*. Jurnal PWK ITB, No. 17/Februari 1995

Lembaga Administrasi Negara (LAN). 1997. *Sistem Administrasi Negara Republik Indonesia*. Jilid II. PT. Toko Gunung Agung. Jakarta

Lee, Linda. 1979. *Factors Affecting Land Use Change at the Rural Urban Fringe, In Growth and Change : A Journal of Regional Development*. Vol X, October 1979.

Marizi, Nizhar. 2005. *Evaluasi Keefektifan Institusi yang Terkait dengan Pengendalian Pemanfaatan Ruang*. Tesis. Pascasarjana UI. Jakarta

Mc.Gee, T.G. 1991. *The Future of the Asian City : the Emergence of Desakota Regions*, dalam Proceeding Internasional Seminar and Workshop on the South East Asian City of the Future, Jakarta, January 21-25, 1990.

_____. 1997. *The Emergence of Desa-Kota Regions in Asia : Expanding a Hypothesis*. In *The Extended Metropolis and Settlement Transsition in Asia*. The University of Hawaii Press. Honolulu.

Murtomo, Rafael, dan Su Ritohardoyo. 1992. *Perkembangan Ukuran Kota-Kota Menengah di Indonesia*. Laporan penelitian, Fakultas Geografi UGM. Yogyakarta (Tidak dipublikasikan)

Marbun, B.N., 1988, *Kota Indonesia Masa Depan (Masalah dan Prospek)*, Erlangga, Jakarta.

Prakosa, Bambang Sriyanto Eko. Andri Kurniawan. 2007. *Pengaruh Urbanisasi Spasial Terhadap Transformasi Wilayah Pinggiran Kota Yogyakarta Indonesia*. Laporan Penelitian Hibah Pekerti. Fakultas Geografi UGM. Yogyakarta.

Sinha, M.M.P. 1980. *The Impacts of Urbanisation on Land Use in the Rural Urban Fringe*. Concept Publishing Company. New Delhi.

Sutomo, 2001, *faktor-faktor yang mempengaruhi Perkembangan Fisikal Kawasan Koridor Antar Kota Purwokerto-Sokaraja*, Tesis, Program Pascasarjana UGM, Yogyakarta.

Saputra, Erlis. 2007. *Perubahan Spasial dan Tendensi Perkembangan Fisik Kota Pekanbaru*. Tesis, Sekolah Pascasarjana UGM, Yogyakarta.

Terry, George and S. Franklin. 1982. *Principles of Management*. Richard D. Irwin Inc. Homewood Illionis.

Sudjana N, 1992, *Tuntunan Penyusunan Karya Ilmiah Makalah-Skripsi-Tesis-Disertasi*, Sinar Baru Algensindo, Bandung.

Suyanto, Bagong, 2010, *Metode Penelitian Sosial (Berbagai Alternatif Pendekatan)*, Kencana Predana Media Group, Jakarta.

Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung.

T.Jayadinata, Johara, 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Perdesaan Perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung.

Yunus, Hadi Sabari, 2009, *Klasifikasi Kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

_____, 2008a, *Manajemen Kota (Perspektif Spasial)*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

_____, 2008b, *Dinamika Wilayah Peri-Urban (Determinan Masa Depan Kota)*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

_____, 2008c, *Struktur Tata Ruang Kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

_____, 2006, *Megapolitan (Konsep, Problematika dan Prospek)*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

_____, 2001, *Perubahan Pemanfaatan Lahan di Pinggiran Kota, Kasus di Pinggiran Kota Yogyakarta*. Disertasi, Yogyakarta. Fakultas Geografi UGM. Yogyakarta.

_____, 1987. *Beberapa Determinan Perkembangan Permukiman Kota (Dampak dan Pengelolaannya)*. Yogyakarta : Fakultas Geografi. Universitas Gadjah Mada.

Zulkaidi, Denny. 1999. *Pemahaman Perubahan Penggunaan Lahan Kota sebagai Dasar bagi Kebijakan Penanganannya*. Jurnal PWK ITB, Vol.10 No. 2 Juni 1999.

Zahnd, Markus, 1999, *Perancangan Kota Secara Terpadu*, Kanisius, Yogyakarta.

Zahnd Markus, 2008, *Model Baru Perancangan Kota Yang Kontekstual*, Kanisius, Yogyakarta

Z.Tamin, Ofyar, 2000, *Perencanaan dan Pemodelan Transportasi*, ITB Bandung.

**KUESIONER WAWANCARA
PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN DAN IMPLIKASINYA
DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG
DI KAWASAN PERKOTAAN SUNGGUMINASA**

Penelitian Tesis pada Program Pascasarjana Magister Perencanaan Wilayah dan Kota
Universitas Bosowa Makassar

A. Data Responden No.

1. Nama :
2. Alamat :
3. Umur :
4. Jenis Kelamin :
5. Pekerjaan :
6. Jabatan Pekerjaan :
7. Lama Menjabat :

PERTANYAAN :

B. Multiple Choice

1. Pendidikan terakhir ?
 - a. Tamat SD
 - b. Tamat SLTP
 - c. Tamat SLTA
 - d. Tamat AK/PT
 - e. Lainnya, sebutkan..
2. Apa pekerjaan pokok saat ini ?
 - a. PNS/TNI-Polri
 - b. Pengusaha/Wiraswasta
 - c. Petani/ibu rumah tangga
 - d. Pensiunan
 - e. Lainnya, Sebutkan..
3. Berapa Jumlah anggota keluarga Bapak/Ibu/Saudara saat ini ?
 - a. 2 Orang
 - b. 3 Orang
 - c. 4 Orang
 - d. 5 Orang
 - e. > dari 5 Orang
4. Berapa penghasilan yang diterima bapak/ibu/saudara perbulan ?
 - a. < dari Rp. 500.000
 - b. Rp. 500.000 – Rp. 1000.000
 - c. Rp. 1000.000 – Rp. 2000.000
 - d. > dari 2000.000
5. Sudah berapa lama bapak/ibu/saudara tinggal di sini ?
 - a. 0 – 2 tahun
 - b. 2 – 3 tahun
 - c. 3 – 4 tahun
 - d. 4 – 5 tahun
 - e. > dari 5 tahun

6. Bagaimana aksesibilitas di kawasan perumahan ini apakah lancar ?
 - a. Ya
 - b. Tidak, sebutkan kenapa :...
7. Bagaimana utilitas umum, apakah tersedia dengan lengkap dan memuaskan ?
 - a. Ya
 - b. Tidak, sebutkan kenapa :...
8. Bagaimana status kepemilikan lahan dan bangunan yang bapak/ibu/saudara tempati ?
 - a. Hak milik
 - b. Kontrak tahunan
 - c. Sewa bulanan
 - d. Lainnya, sebutkan..
9. Sebelum bapak/ibu/saudara membeli/menempati lahan ini, apakah jenis penggunaan lahan sebelumnya ?
 - a. Permukiman (rumah)
 - b. Tanah kosong
 - c. Sawah/tegalan
 - d. Industri
 - e. Perkantoran
10. Berapa luas bangunan/rumah yang bapak/ibu/saudara tempati saat ini ?
 - a. 20 – 49 m²
 - b. 50 – 99 m²
 - c. 100 – 149 m²
 - d. Diatas 150 m²
11. Apakah bapak/ibu/saudara memiliki usaha/kegiatan komersial di tempat ini
 - a. Ya, sebutkan..
 - b. Tidak
12. Apakah tempat usaha bapak/ibu/saudara ini difungsikan pula sebagai rumah tinggal ?
 - a. Ya
 - b. Tidak
13. Mengapa bapak/ibu/saudara memilih lahan di kawasan ini ?
 - a. Lokasi Strategis
 - b. Harga lahan murah

- c. Berdampingan dengan lokasi kegiatan sejenis
- d. Tidak tau
- e. Lainnya...

14. Apakah keberadaan pusat keramaian menjadi alasan utama pemilih lokasi ?

- a. Ya
- b. Tidak

15. Apakah bangunan yang bapak/ibu/saudara bangun/dirikan sudah sesuai dengan arahan perencanaan pemanfaatan ruang ?

- a. Sesuai
- b. Kurang Sesuai
- c. Tidak Sesuai

16. Apakah yang akan anda lakukan pada lahan ini dimasa yang akan datang ?

- a. Dikembangkan
- b. Alih Fungsikan
- c. Dikontrakan
- d. Dijual
- e. Lainnya, sebutkan..

17. Apakah saat ini kegiatan dan/atau bangunan di sepanjang koridor jalan poros Pallangga telah seluruhnya memiliki atau dalam proses memiliki izin ?

- a. Seluruhnya memiliki izin
- b. Sebagian memiliki izin
- c. Tidak Semuanya memiliki izin

18. Apakah tugas instansi tempat anda bertugas telah dalam konteks pengawasan pemanfaatan ruang di kawasan sepanjang jalan poros Pallangga ?

- a. Sudah dalam pengawasan
- b. Sebagian dalam pengawasan
- c. Tidak dalam pengawasan
- d.

19. Instansi lain manakah yang turut berperan dalam pengawasan pemanfaatan ruang di kawasan Jalan poros Pallangga dan

bagaimanakah pembagian kerja dengan instansi tempat anda bertugas ?

- a. Dinas Pertanahan
- b. Satpol. PP
- c. Kepolisian
- d.

20. Apakah diadakan pemantauan rutin terhadap pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang di sepanjang koridor jalan poros Pallangga dan kesesuaian dengan izin yang diterbitkan ?

- a. Pemantauan rutin
- b. Kurang pemantauan rutin
- c. Tidak pemantauan rutin
- d.

21. Apakah diadakan pengontrolan dan pelaporan rutin terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang belangsung di sepanjang jalan poros Pallangga ?

- a. Diadakan pengontrolan dan pelaporan
- b. Kurang diadakan pengontrolan dan pelaporan
- c. Tidak diadakan pengontrolan dan pelaporan
- d.

22. Adakah peran serta masyarakat dalam pengawasan pemanfaatan ruang di sepanjang koridor jalan poros Pallangga ?

- a. Turut peran serta masyarakat
- b. Jarangan/kurang peran serta masyarakat
- c. Tidak adanya peran serta masyarakat
- d.

23. Instansi lain manakah yang berperan dalam penertiban ruang di Kawasan Jalan Poros Pallangga dan bagaimanakah pembagian kerja dengan instansi tempat anda bertugas ?

- a. Pertanahan
- b. Satpol. PP
- c. Kepolisian/kejaksaan
- d.

C. Esay :

24. Apakah Dinas PU bidang Tata Ruang Kabupaten Gowa memberikan “Rekomendasi ijin Mendirikan Bangunan” kepada masyarakat di Koridor Jalan Poros Pallangga ?
25. Apa saja persyaratan yang dipenuhi oleh pemohon untuk mendapatkan izin pemanfaatan ruang yang beraku bagi kawasan di sepanjang jalan poros Pallangga ?
26. Siapa yang berwenang memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan izin ?
27. Apa saja persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk mendapatkan izin pemanfaatan ruang yang berlaku disepanjang koridor jalan poros Pallangga Kota Sungguminasa (izin Perencanaan, IMB/IPB, UUG, SKM) dari instansi/lembaga terkait ?
28. Apakah ada permohonan izin yang diajukan oleh pihak ketiga yang bukan pihak pemilik/penguna/pemilik bangunan ?
 - Jika ya, : bagaimana pihak tersebut ?
 - Jika TIDAK : Kenapa demikian
29. Apakah dalam penerbitan izin kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku menjadi faktor penentu di terbitkannya izin ?
30. Apakah Dinas PU Bidang Tata Ruang Kabupaten Gowa menerima laporan KDB/KLB/GSB di sepanjang Koridor jalan poros Pallangga yang tidak sesuai peraturan daerah dari Kepala Desa/Lurah ?
31. Langkah apakah yang dilakukan oleh instansi terkait (PU Bid.Tata Ruang, Kecamatan, Desa/Lurah) untuk mensosialisasikan pelayanan perizinan yang dilayaninya kepada masyarakat ?
32. Apakah tugas instansi terkait terkait (PU Bid. Tata Ruang, Kecamatan, Desa/Lurah) dalam konteks penertiban pemanfaatan ruang di kawasan jalan poros Pallangga ?

33. Apakah instansi dinas terkait terkait (PU Bid.Tata Ruang, Kecamatan, Desa/Lurah) melakukan pemetaan terhadap KDB/KLB dan GSB di koridor jalan poros Pallangga yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan ?
34. Apakah Instansi dinas terkait melakukan peninjauan lapangan secara langsung terhadap bangunan di sepanjang koridor jalan poros Pallangga ?
35. Sebelum melakukan tindakan penertiban, apakah dilakukan koordinasi dahulu dengan berbagai instansi yang turut berperan ?
- Jika Ya, : Instansi manakah yang diajak berkoordinasi ?
 - Jika TIDAK : Mengapa Demikian ?
36. Apakah peran serta masyarakat dalam penertiban ruang di Kawasan Jalan Poros Pallangga ?
- Jika ADA : Dalam bentuk apakah peran tersebut ?
 - Jika TIDAK : Mengapa Demikian ?
37. Apakah Dinas PU Bid. Tata Ruang Kabupaten Gowa melakukan pembahasan atau rapat pengambilan keputusan untuk penertiban di sepanjang koridor jalan poros Pallangga ?
38. Apakah Dinas PU Bid. Tata Ruang Kabupaten Gowa pernah memberikan surat teguran 1 (satu), 2 (dua) dan ke 3 (tiga) terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang di koridor jalan poros Pallangga ?

Lampiran 2

PILIHAN JAWABAN KUISIONER

1	Pendidikan terakhir	2	Pekerjaan pokok	3	Penghasilan pokok
	a. SD		a. PNS		a. <Rp. 500.000
	b. SLTP		b. Wiraswasta		b. Rp. 500.000 – Rp.1000.000
	c. SLTA		c. Petani		c. Rp. 1000.000 – 2000.000
	c. AK/PT (S1)		d. Pensiunan		d. Rp.2000.0000
e. S2/S3	d. Lainnya..				

4	Berapa jumlah anggota keluarga	5	Lama tinggal	6	Aksesibilitas
	a. 2 orang		a. 0 – 2 tahun		a. Ya
	b. 3 orang		b. 2 – 3 tahun		b. Tidak, Jelaskan
	c. 4 orang		c. 3 – 4 tahun		
	d. 5 orang		d. 4 – 5 tahun		
e. >dari 5 orang	e. > dari 5 tahun				

7	Utilitas Umum	8	Status Kepemilikan lahan dan bangunan	9	Luas Bangunan
	a. Ya		a. Hak milik		a. 20 – 49 m ²
	b. Tidak, sebutkan		b. Kontrak tahunan		b. 50 – 99 m ²
			c. Sewa bulanan		c. 100 – 149 m ²
		d. Lainnya, sebutkan	d. > dari 150 m ²		

10	Jenis penggunaan lahan sebelumnya	11	Usaha komersial di tempat ini	12	Tempat usaha difungsikan sebagai rumah tinggal
	a. Permukiman (rumah)		a. Ya		a. Ya
	b. Tanah kosong		b. Tidak		b. Tidak
	c. Sawah/tegalan				
	d. Industri				
e. perkantoran					

13	Memilih lokasi di kawasan ini	14	Keberadaan pusat keramaian	15	Apa yang dilakukan Lahan ini dimasa yang akan datang
	a.. Lokasi Strategis		a.. Ya		a.. dikembangkan
	b.. Harga Lahan Murah		b.. Tidak		b.. Alih fungsikan
	c.. Berdampingan dengan lokasi kegiatan sejenis				c.. Dikontrakan
	d.. Tidak tau				d.. Dijual
e.. lainnya		e.. lainnya			

16	Sesuai arah perenc. Pemanfaatan ruang	17	Bangunan memiliki izin	18	Pengawasan instansi terkait dlm proses pemanfaatan ruang
	a.. Sesuai		a.. Seluruhnya memiliki izin		a.. sudah dalam pengawasan
	b.. kurang sesuai		b.. Sebagian memiliki izin		b.. Sebagian dlm Pengawasan
	c.. Tidak sesuai		c.. tidak semuanya memiliki izin		c. Tidak dalam pengawasan

19	Instansi lain yang turut berperan dalam pengawasan pemanfaatan ruang	20	Diadakan pemantauan rutin	21	Pengontrolan dan pelaporan rutin
	a.. Dinas Pertanahan		a. Pemantauan rutin		a. Diadakan pengontrolan dan pemantauan
	b.. Satpol PP		b.. Kurang pemantauan rutin		b.. Kurang diadakan pengontrolan dan pemantauan
	c.. Kepolisian		c.. tidak pemantauan rutin		c.. Tidak diadakan pengontrolan dan pemantauan
	d.. Lainnya, sebutkan		d.. Lainnya, sebutkan		d.. Lainnya, sebutkan

22	Peran serta masyarakat	23	Instansi lain manakah yang berperan dlm penertiban ruang
	a. Turut peran serta masyarakat		a.. Pertanahan
	b. Jarang/kurang peran serta masyarakat		b.. Satpol PP
	c.. Tidak adanya peran serta masyarakat		c.. Kepolisian

REKAPITULASI HASIL JAWABAN KUISIONER

Responden	Urutan soal/Pertanyaan Kuisisioner																						
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)
1	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
2	d	b	c	c	e	a	a	b	c	a	b	b	d	b	a	b	b	e	a	a	b	c	a
3	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
4	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b
5	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a
6	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
7	d	b	c	c	e	a	a	b	c	a	b	b	d	b	a	b	b	e	a	a	b	c	a
8	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
9	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a
10	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b
11	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
12	d	b	c	c	e	a	a	b	c	a	b	b	d	b	a	b	b	e	a	a	b	c	a
13	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
14	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
15	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
16	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
17	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a
18	d	b	c	c	e	a	a	b	c	a	b	b	d	b	a	b	b	e	a	a	b	c	a
19	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b
20	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
21	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
22	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b
23	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
24	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
25	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a
26	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b
27	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
28	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
29	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
30	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
31	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
32	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a
33	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a

34	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a	
35	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	b	c	b
36	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a	
37	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a	
38	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a	
39	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a	
40	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a	
41	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a	
42	d	b	c	c	e	a	a	b	c	a	b	b	d	b	a	b	b	e	a	a	b	c	a	
43	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b	
44	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a	
45	d	b	c	c	e	a	a	b	c	a	b	b	d	b	a	b	b	e	a	a	b	c	a	
46	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a	
47	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b	
48	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a	
49	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a	
50	d	b	c	c	e	a	a	b	c	a	b	b	d	b	a	b	b	e	a	a	b	c	a	
51	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a	
52	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a	
52	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b	
54	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a	
55	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a	
56	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b	
57	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a	
58	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a	
59	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a	
60	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b	
61	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a	
62	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a	
63	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a	
64	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a	
65	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a	
66	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a	
67	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a	
68	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a	
69	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b	
70	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a	

71	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a
72	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
73	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
74	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
75	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
76	d	b	c	c	e	a	a	b	c	a	b	b	d	b	a	b	b	e	a	a	b	c	a
77	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
78	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b
79	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a
80	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
81	d	b	c	c	e	a	a	b	c	a	b	b	d	b	a	b	b	e	a	a	b	c	a
82	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
83	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a
84	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b
85	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
86	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a
87	d	b	c	c	e	a	a	b	c	a	b	b	d	b	a	b	b	e	a	a	b	c	a
88	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b
89	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
90	d	b	c	c	e	a	a	b	c	a	b	b	d	b	a	b	b	e	a	a	b	c	a
91	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
92	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b
93	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a
94	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
95	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
96	c	b	c	d	e	a	a	a	d	a	a	a	a	c	b	a	c	e	a	a	a	d	a
97	b	b	d	a	a	b	b	b	c	b	a	b	c	c	c	b	a	a	b	b	b	c	b
98	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a
99	a	c	b	d	e	a	a	a	b	a	b	b	a	a	b	a	b	e	a	a	a	b	a
100	d	a	d	d	e	a	a	a	d	a	a	b	a	b	b	a	b	e	a	a	a	d	a

REKAPITULASI HASIL JAWABAN KUISIONER

Komponen	Jumlah Jawaban	%	Hasil Temuan
<u>Data Lokasi Lahan/Tanah</u>			
1. Alasan Memilih Lokasi <ul style="list-style-type: none"> • Lokasi Strategis (LS) • Masih ada Lahan Kosong (LK) • Harga Murah/terjangkau (HT) • Suasana nyaman, bebas polusi (BP) • Dekat Pusat Pendidikan (DP) 	38	38,00	Lokasi yang strategis menjadi daya tarik untuk dijadikan tempat tinggal atau usaha. Masih adanya celah-celah lahan yang kosong mengundang responden memilih lokasi di pusat kota walau harganya lebih tinggi
	31	31,00	
	12	12,00	
	13	13,00	
	6	6,00	
2. Aksesibilitas <ul style="list-style-type: none"> • Dekat Jalan (DJ) • Dekat Jalan & Kecamatan (DJK) • Dekat Jalan & Pusat Pendidikan (DJG) • Dekat Jalan & Pusat Perdagangan (DJG) • Dekat Jalan & Pelayanan Kesehatan (DJS) 	36	36,00	Sebagian besar responden memilih faktor kedekatan dengan jalan dan pusat pergadangan guna mendorong responden untuk memanfaatkan lahan sebagai tempat tinggal sekaligus tempat usaha.
	3	3,00	
	8	8,00	
	52	52,00	
	1	1,00	
<u>Data Harga Tanah</u>			
1. Perkembangan harga tanah di lokasi ini : <ul style="list-style-type: none"> • Cepat • Agak Cepat • Lambat 	34	34,00	Harga lahan berkaitan dengan nilai dimana terdapat nilai manfaat, nilai produktif dan nilai ekonomi.
	42	42,00	
	22	22,00	
2. Harga Lahan <ul style="list-style-type: none"> • < dari Rp.1000.000 • Anatar Rp. 1000.000 – Rp. 2000.000 • > dari Rp. 2000.000 	16	16,00	Harga lahan sangat bervariasi namun ada kisarannya. Tingginya harga lahan disebabkan oleh kedekatan jalan dan kegiatan fungsionalnya.
	43	43,00	
	41	41,00	
<u>Data Pelayanan Utilitas</u>			
1. Jaringan Listrik <ul style="list-style-type: none"> • Cukup 	92	92,00	Pelayanan jaringan utilitas kota telah menjangkau ke seluruh kawasan penelitian,

<ul style="list-style-type: none"> • Kurang 	8	8,,00	<p>tetapi masih terdapat buruknya kuantitas air dari PDAM mengurangi tingkat kepuasan</p> <p>Sistem drainase yang tidak memenuhi standar teknis membuat turunya daya tampung buangan menyebabkan air meluap/banjir dan mengurangi kepuasan responden.</p>
2. Air Minum			
<ul style="list-style-type: none"> • Cukup • Kurang 	78 22	78,00 22,00	
3. Telepon			
<ul style="list-style-type: none"> • Cukup • Kurang 	97 3	97,00 3,00	
4. Drainase Kota			
<ul style="list-style-type: none"> • Cukup • Kurang 	63 37	63,00 37,00	
<u>Data Perubahan Pemanfaatan Lahan</u>			
1. Fungsi Lahan Sebelum dimiliki			<p>Pemanfaatan ruang di kawasan penelitian bersifat <i>Mix Use</i> dan tidak saling merugikan.</p> <p>Ada kecenderungan responden untuk mengupayakan sepenuhnya lahan yang mereka miliki sebagai tempat usaha.</p> <p>Pada kawasan penelitian secara pasti terjadi perubahan struktur mata pencaharian responden berkaitan dengan prospek lokasi dan perubahan pemanfaatan lahan.</p> <p>Pada kawasan penelitian terjadi peningkatan kepadatan bangunan yang disebabkan pembangunan rumah tinggal merangkap tempat usaha.</p> <p>Orientasi responden dalam perubahan pemanfaatan lahan adalah nilai ekonomi lahan yang tinggi karena lokasinya yang strategis berada pada koridor jalan Poros Pallangga.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sawah/tegalan/kebun/pekarangan • Bangunan 	31 69	31,00 69,00	
2. Fungsi Bangunan yang Didirikan			
<ul style="list-style-type: none"> • Rumah Tinggal Saja • Rumah Tinggal & Lahan Usaha • Lahan Usaha terpisah dari rumah 	8 16 7	8,00 16,00 7,00	
3. Setelah beberapa tahun kemudian apakah melakukan perubahan lagi			
<ul style="list-style-type: none"> • Ya • Tidak 	43 66	43,00 66,00	
4. Alasan mengubah Penggunaan Lahan			
<ul style="list-style-type: none"> • Satu-satunya sumber penghasilan (SP) • Sebagai tambahan penghasilan (TH) • Untuk mempercepat balik modal (BM) 	32 39 29	32 39 29	

Data Perijinan			
1. Kelengkapan Perijinan dalam perubahan penggunaan bangunan			<p>Responden melengkapi perijinan IMB ketika membutuhkan kredit/pinjaman dari bank.</p> <p>Masih rendahnya kepatuhan dan kesadaran dalam mengurus perijinan dan pelaporan dalam perubahan penggunaan bangunan.</p> <p>Sebagian besar responden tidak mengetahui fungsi RTR dan apakah bangunan mereka sudah sesuai atau tidak dengan RTR, sehingga mengurangi minat mereka untuk melakukan pelaporan terhadap penggunaan bangunan kepada pemerintah.</p> <p>Responden banyak memfungsikan hunian sekaligus tempat usaha. Hal ini dibuktikan dengan sedikitnya responden yang memiliki lahan di luar kawasab penelitian.</p>
• Ya	38	38,00	
• Tidak	62	62,00	
2. Jenis Ijin			
• IMB	71	71,00	
• HO	29	29,00	
3. Tingkat pemahaman terhadap RTR			<p>Responden rata-rata berada pada usia produktif, 19 – 55 tahun.</p> <p>Pendidikan cukup tinggi yaitu SLTA keatas dan menjadikan bekal pengetahuan mereka untuk bergerak disektor perdagangan dan jasa.</p>
• Ya	36	36,00	
• Tidak	64	64,00	
4. Kesesuai perubahan pemanfaatan lahan dengan RTR			
• Ya	32	32,00	
• Tidak	68	68,00	
5. Lahan tersebut digunakan sebagai:			
• Berupa sawah	3	3,00	
• Rumah Tinggal	55	55,00	
• Perkantoran/pergagangan	40	40,00	
• Lahan Usaha	1	1,00	
• Lain-lain	1	1,00	
Data Responden			
1. Usia Responden:	0	0,00	
• <dari 18 tahun	11	11,00	
• Antara 19-35 tahun	34	34,00	
• Antara 36-45 tahun	45	45,00	
• Antara 56-65	8	8,00	
• >dari 65 tahun	2	2,00	
2. Tingkat Pendidikan			
• Tidak Pendidikan	2	2,,00	
• SD/ sederajat	7	7,00	

<ul style="list-style-type: none"> • SLTP/ sederajat • SLTA/ sederajat • Akademi/ perguruan tinggi • Lain-lain 	<p>16</p> <p>42</p> <p>29</p> <p>4</p>	<p>16,00</p> <p>42,00</p> <p>29,00</p> <p>4,00</p>	<p>Kepemilikan tempat usaha dan rumah tinggal, banyak yang didaftarkan atas nama istri dari pemilik usaha. Ada beberapa pemilik usaha yang bekerja rangkap, sebagai pekerja sekaligus pengusaha/pedagang.</p> <p>Kisaran pendapatan yang cukup tinggi mengindikasikan usaha perdagangan & jasa yang mereka jalani mempunyai resiko investasi yang kecil.</p> <p>Kisaran pendapatan yang cukup tinggi mengindikasikan usaha perdagangan & jasa yang mereka jalani mempunyai resiko investasi yang kecil</p>
<p>3. Lama Tiinggal</p> <ul style="list-style-type: none"> • < dari 1 tahun • 1-3 tahun • 3-5 tahun • 5-10 tahun • 10-15 tahun • > dari 15 tahun 	<p>3</p> <p>10</p> <p>37</p> <p>34</p> <p>5</p> <p>11</p>	<p>3,00</p> <p>10,00</p> <p>37,00</p> <p>34,00</p> <p>5,00</p> <p>11,00</p>	
<p>4. Pekerjaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • PNS • TNI/Polri • Pedagang • Ibu Rumah Tangga • Buruh Industri • Wiraswasta 	<p>2</p> <p>1</p> <p>17</p> <p>25</p> <p>7</p> <p>48</p>	<p>2,00</p> <p>1,00</p> <p>17,00</p> <p>25,00</p> <p>7,00</p> <p>48,00</p>	
<p>5. Penghasilan/Pendapatan</p> <ul style="list-style-type: none"> • < dari Rp. 500.000 • Rp.500.000-1000.000 • Rp.1000.000 – 1500.000 • 1500.000 – 2500.000 • 2500.000 – 5000.000 • > dari 5000.000 	<p>0</p> <p>6</p> <p>18</p> <p>24</p> <p>39</p> <p>13</p>	<p>0,00</p> <p>6,00</p> <p>18,00</p> <p>24,00</p> <p>39,00</p> <p>13,00</p>	

Lampiran 3

Matriks Rekapitulasi Temuan Studi

Indikator	Sub Indikator/tolok ukur	Hasil Temuan	Dipenuhi/Tidak Dipenuhi	Kesimpulan
Kondisi sosial ekonomi	Tingkat pendapatan penduduk dan tingkat pendidikan penduduk	Tingkat sosial ekonomi didominasi oleh tingkat pendapatan masyarakat menengah keatas dengan jumlah responden 63 atau 63% dari 100 responden, sehingga mayoritas profesi masyarakat adalah pegawai negeri sipil dan wiraswasta/pedagang sebesar 58% responden.	Dipenuhi	Indikator Terpenuhi
Kepadatan penduduk	Jumlah keluarga yang tinggal dalam satu rumah dan jumlah anggota keluarga dalam satu rumah	Kepadatan penduduk, jumlah dan anggota keluarga yang tinggal dalam satu rumah yakni 1 (satu) keluarga dengan jumlah anggota kurang dari 5 (lima) jiwa 57 atau 57% responden.	Dipenuhi	Indikator Terpenuhi
Kepemilikan Lahan	Status kepemilikan lahan dan proses administrasi	Kepemilikan lahan terkait dengan status kepemilikan lahan dimana 59 atau 59% responden merupakan status kepemilikan lahan pribadi,	Dipenuhi	Indikator Terpenuhi
		akan tetapi proses administrasi kepemilikan lahan 54 atau 54% responden mengatakan belum sesuai prosedur administrasi proses kepemilikan lahan dimana masih terjadi penyimpangan proses administrasi diantaranya; kelengkapan berkas persyaratan kepemilikan lahan yang belum terpenuhi namun tercatat status kepemilikan lahan pribadi.	Tidak Dipenuhi	Indikator Tidak Terpenuhi

Kepadatan Bangunan	Keterbatasan lahan untuk bangunan	Kepadatan bangunan untuk keterbatasan lahan bangunan dimana penilaian responden terkait dengan KDB-KLB, 67 atau 67% responden menilai KDB <80% dengan demikian kondisi kerapatan bangunan cukup terbatas di koridor jalan poros Pallangga sehingga perlu ada penguatan sistem aturan yang terkait dengan KDB-KLB dalam pemanfaatan ruang.	Tidak Dipenuhi	Indikator Tidak Terpenuhi
Kualitas Rumah/Hunian	Kualitas Hunian (konstruksi bangunan) dan Usia Bangunan	Kualitas hunian yang berada di sekitaran kawasan jalan Poros Pallangga dimana kualitas dan usia bangunan berdasarkan observasi dan penilaian responden 57 atau 57% menilai kualitas bangunan permanen dengan usia bangunan antara lebih dari lima belas (>15) tahun, dengan demikian perlu adanya pemeliharaan bangunan sehingga kualitas hunian tetap terjaga dengan baik.	Dipenuhi	Indikator Terpenuhi
Fungsi penggunaan lahan	Penggunaan lahan; fungsi tertentu dan penggunaan campuran (mix use)	fungsi penggunaan lahan, penggunaan lahan di koridor jalan poros Pallangga didominasi oleh fungsi penggunaan lahan tertentu seperti fungsi permukiman, perdagangan, jasa dan industri. Berdasarkan penilaian responden fungsi penggunaan lahan tertentu sebanyak 70 atau 70% dari total responden, hal ini sesuai dan mengacu pada konsep perencanaan tata ruang yang termuat dalam RDTR koridor jalan poros Pallangga dimana fungsi penggunaan lahan diarahkan pada fungsi penggunaan lahan tertentu.	Dipenuhi	Indikator Terpenuhi
Pelayanan sarana dan prasarana	Terdapat jaringan listrik Tidak terdapat jaringan listrik Dan Penggunaan air	pelayanan sarana dan prasarana lingkungan yang terdiri dari pelayanan jaringan jalan, listrik, dan air bersih serta pelayanan fasilitas yang terdiri dari kesehatan, pendidikan, perdagangan/pasar, jasa, dan industri, maka penilaian responden lebih pada	Dipenuhi	Indikator Terpenuhi

	bersih Ketersediaan fasilitas pelayanan seperti: (perkantoran, peribadatan, kesehatan, pendidikan, perdagangan/pasar dan jasa serta, Industri	prasarana jaringan listrik dan ketersediaan fasilitas sebanyak 100 atau 100%, hal tersebut dikarenakan pelayanan listrik terlayani dengan baik pada masyarakat khususnya yang berada di koridor jalan poros Pallangga serta ketersediaan fasilitas di jalan poros Pallangga dinilai cukup tersedia.		
Lingkungan fisik	Kelengkapan Saluran Drainase, Pengelolaan air limbah, Pengelolaan Sampah, Posisi bangunan terhadap jalan, Kelengkapan klasifikasi jalan (Jl. Utama, Jl. Lokal, Jl. Lingk.), Kualitas jalan, Geometrik jalan, Peristiwa banjir/genangan, Kepedulian masyarakat	Lingkungan fisik dengan ketersediaan, kondisi dan kelengkapan saluran drainase, air limbah dan persampahan, dimana penilaian responden terhadap kondisi saluran drainase dinilai permanen dengan jumlah reponden sebanyak 46 atau 46%, sementara pengelolaan air limbah di nilai lebih didominasi penggunaan septick tank sebanyak 57 atau 57% responden dan pengelolaan sampah dinilai pengelolaan lebih bersifat pembuangan sampah yang dikelolah oleh lingkungan masing-masing sebanyak 42 atau 42% responden. Sementara itu, untuk posisi bangunan dan kelengkapan pklasifikasi jalan yang berada di kawasan koridor jalan poros Pallangga dinilai 84 atau 84% posisi bangunan menghadap ke jalan dan kelengkapan klasifikasi jalan dinilai 87 atau 87% ada klasifikasi jalan, serta kualitas jalan nilai 69 atau 69% responden mengatakan kualitas jalan poros Pallangga dengan kondisi beraspal/paving/beton.	Dipenuhi	Indikator Terpenuhi

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2014