

# **TESIS**

## **EVALUASI PEMANFAATAN RUANG KORIDOR JALAN A.P. PETTARANI KOTA MAKASSAR**

(Studi Kasus : Jalan A.P Pettarani Kota Makassar)

**OLEH**

**SULHAM**

**MPW 45 12 042**



**PROGRAM PASCASARJANA**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

**2018**

## HALAMAN PENERIMAAN

Pada hari/tanggal : 28 Desember 2017

Tesis atas nama : SULHAM

NIM : MPW 4512042

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

### PANITIA UJIAN TESIS

Ketua : Dr. Ir. Murshal Manaf, M.T.  
(Pembimbing I) (.....)

Sekretaris : Dr. Ir. H. Lambang Basri Said, M.T.  
(Pembimbing II) (.....)

Anggota Penguji : 1. Prof. Dr. Ir Mary Selintung, M.Sc. (.....)

: 2. Dr. Ir. H. Agus Salim, M.Si. (.....)

Makassar, 28 Desember 2017  
Direktur,

  
**Dr. Muhlis Ruslan, SE, M.Si**  
NIDN. 01 31 08 65 01

## TESIS

1. Judul : **Evaluasi Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan A.P. Pettarani Kota Makassar**  
(Studi Kasus: Jalan A.P Pettarani Kota Makassar)
2. Nama Mahasiswa : **S U L H A M**
3. N I M : **MPW4512042**
4. Program Studi : **Perencanaan Wilayah dan Kota**

Menyetujui  
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

  
**Dr. Ir. Murshal Manaf, M.T.**

Ketua

  
**Dr. Ir. H. Lambang Basri Said, M.T.**

Anggota

Mengetahui :

Direktur PPs Universitas-Bosowa,

Ketua Program Studi  
Perencanaan Wilayah dan Kota,

  
**Dr. Muhlis Ruslan, S.E., M.Si.**

  
**Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si.**

## **PERNYATAAN ORISINALIS TESIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SULHAM  
NIM : MPW 45 12 042  
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

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

Makassar, 28 Desember 2017

Yang menyatakan,



**SULHAM**  
MPW. 4512042

## PRAKATA

*Assalamu' Alaiikum Wr. Wb*

Puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas berkat Rahmat dan Hidayah-Nya jualah, sehingga penyusunan tesis ini dapat terselesaikan dengan Judul "**EVALUASI PEMANFAATAN RUANG KORIDOR JALAN ANDI PANGERANG PETTARANI KOTA**

**MAKASSAR " (Studi Kasus : Jalan A.P. Pettarani Kota Makassar)"** .

Tugas ini merupakan salah satu syarat yang wajib dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister STRATA DUA (S-2) pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar.

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

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

1. Bapak Dr. Ir. Murshal Manaf, MT Selaku Pembimbing I dan Bapak Dr.Ir.H. Lambang Basri Said, M.T selaku pembimbing II. Yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta kesabaran dalam memberikan bimbingan kepada penulis sejak awal penulisan Tesis ini hingga selesai;
2. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Batara Surya, M.Si, selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar;

3. Bapak dan Ibu Staf pengajar serta karyawan(i) Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar atas segala bimbingan, didikan dan bantuan selama penulis menuntut ilmu di bangku perkuliahan sejak awal hingga selesai;
4. Kepada kedua orang tua penulis Bapak Abd. Hamid dan Ibu Rosmiaty serta saudara-saudara penulis Hamrullah, S.STP, Verawati dan Burhanuddin yang selalu menemani penulis dalam suka dan duka hingga terselesaikannya tesis ini.
5. Istriku tersayang Ita Puspita Nawir, SE dan anak-anak ku Muh. Aesar Abid Sulham, Refah Abidah Sulham dan Muh. Alfandy Mikhail Sulham yang selalu memberikan ku semangat dalam menempuh kuliah ini sampai dengan tersusunnya tesis ini;
6. Ir. H. Andi Bakti Haruni, CES selaku Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Prov. SulSel dan Ir. Hj. Sumi Heriza Sikki, M.Si selaku Sekretaris Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Prov. SulSel yang selalu memberi dukungan kepada penulis;
7. Rekan kerja spesial penulis Andi Dioe H. Sapada, ST., MSP, Dewi Sartika, S.Ds, dan Umy Hukmia, ST serta rekan-rekan kerja lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuan dan dorongannya selama ini sampai dengan tesis ini dapat tersusun;
8. Rekan kerja satu ruangan penulis Kasubag. Program Irwan, ST., dan staf program Hj. Fitriani Sari Rachman, ST., MSP, Ismadi, ST, Kaimal Arifin, ST, Ansar Abbas, A.Md, M. Arsyad R, A.Md, Aswan ST, Muh. Budiman, Indra Permata, A.S., S.Si., M.Si, Wulandari dan Widyastuti Muin, S.Hi yang telah mendukung penulis selama ini dalam canda tawa mereka;

9. Pihak instansi pemerintah Kota Makassar yang telah memberikan bantuan selama proses penyusunan Tesis ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Kuasa senantiasa melimpahkan berkah dan Rahmat-Nya kepada mereka yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini, Amien.

*Wassalamu Alaikum Wr. Wb*

Makassar, 28 Desember 2017

**BOSOWA**

**SULHAM**



## ABSTRAK

**SULHAM.** Evaluasi Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan A.P Pettarani Kota Makassar (Studi Kasus : Jalan A.P Pettarani Kota Makassar). Dibimbing Oleh Murshal Manaf dan Lambang Basri Said.

Penelitian ini bertujuan (1) Menjustifikasi faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya perubahan peruntukan ruang di koridor Jalan A.P. Pettarani Kota Makassar (2) Menetapkan konsep untuk mengatasi perubahan peruntukan ruang di koridor Jalan A.P Pettarani Kota Makassar.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian non-eksperimental dan bersifat deskriptif, kuantitatif dan kualitatif, yang merupakan jenis studi kasus dengan pengamatan langsung dilapangan yang memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti yang di dukung dengan survey, dan wawancara kepada narasumber yang berkompeten, juga mengakses data pada instansi yang terkait dan dianalisis menggunakan analisis deskriptif dan Overlay selain itu, untuk mengetahui pengaruh perubahan peruntukan ruang digunakan analisis overlay.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan - perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi di Koridor Jalan A.P Pettarani sebesar 13,93 Ha, yang terdiri dari perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa sebesar (-5,85 Ha), Perkantoran (-0,47 Ha), Permukiman (4,25 Ha) dan RTH (4,25 Ha). Adapun konsep penataan utama adalah meningkatkan aktivitas sosial pada pertemuan antar fungsi kawasan. Fungsi komersial dipertimbangkan sebagai potensi fungsi yang mampu menjadi penghubung antara fungsi-fungsi utama kawasan : hunian, pendidikan dan perkantoran, sekaligus menghidupkan aktivitas sosial pada ruang- ruang kawasan.

Kata Kunci : Perubahan Peruntukan Ruang, Koridor Jalan, Konsep Perubahan Ruang

## ABSTRACT

**SULHAM.** *The Evaluation of Corridor Utilization On Jalan A.P. Pettarani Makassar: A Case Study On Jalan A.P. Pettarani Makassar.* (supervised by Murshal Manaf and Lambang Basri Said).

This research aims (1) to justify the factors causing the occurrence of changes in the corridor of Jalan A.P. Pettarani Kota Makassar and (2) to determine the concepts about how to overcome the changing function of the corridor on Jalan A.P. Pettarani Makassar.

The research method used in this research was non-experimental with descriptive, quantitative and qualitative methods. This research was a case study with direct observation in the field that provided an overview of the object. The results obtained were also supported by surveys, and interviews with competent sources. In addition, researcher also accessed the data from related companies or institutions and analyzed by using descriptive analyzes. Finally, overlay analysis was used to determine the effect of changing.

The results showed that the changes of space utilization that occurred in AP Pettarani Corridor was 13.93 Ha, which consisted of changes in the use of trade and service land (-5,85 Ha), Offices (-0.47 Ha), Settlement (4.25 Ha) and RTH (4.25 Ha). The concept of main structuring was to increase social activity at meeting point. Commercial function was considered as a potential function that can be a connector between the main functions of the area : settlement, education and office, and increase the social activities in the spaces of the areas well.

Keywords : The space changing function, street corridor, space changing concept.

## DAFTAR ISI

<b>PRAKATA</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRAC</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A.LatarBelakang	1
B.Rumusan Masalah	6
C.Tujuan Penelitian	7
D.ManfaatPenelitian	7
E.Ruang Lingkup Penelitian	7
F. Sistematika Pembahasan	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A.Perencanaan Tata Ruang danPemanfaatan Ruang	10
B.Penataan Ruang	11
C.FaktorPengaruh Perubahan Pemanfaatan Ruang	19
D.Manajemen Lahan	21
E.PerangkatPengendalian PerubahanPemanfaatan Ruang	28
F. Pengertian dan Lingkup Perubahan Pemanfaatan Lahan	30
G.ManajemenPerubahan Pemanfaatan Lahan	38
H.Pengendalian Perubahan Pemanfaatan Lahan	40
I. PerangkatPengendalian PerubahanPemanfaatan Lahan	43
J. Peneliti Terdahulu	44
K.Kerangka Pikir	46

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian	49
B. Waktu dan Lokasi Penelitian	49
C. Objek Penelitian dan Informan	51
D. Jenis dan Sumber Data	52
E. Variabel Penelitian	53
F. Teknik Pengumpulan Data	54
G. Teknik Analisis	55
1. Analisis Overlay	55
2. Analisis Deskriptif	56
H. Definisi Operasional	59

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

A. Gambaran Umum Kota Makassar	60
1. Kondisi Geografi	60
2. Kondisi Penduduk	61
3. Penggunaan Lahan	64
B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	67
1. Batas Administrasi Lokasi Penelitian	67
2. Kondisi Demografi Lokasi Penelitian	69
3. Penggunaan Lahan Lokasi Penelitian	73
C. Hasil dan Pembahasan	79
1. Analisis Perubahan Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan	
A. Pettarani Tahun 2012-2017	79
2. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Ruang	81
3. Analisis Konsep Untuk Mengatasi Perkembangan Pemanfaatan Ruang di Jalan A. Pettarani	91

**BAB V PENUTUP**

A.Kesimpulan

92

B.Saran

93

**DAFTAR PUSTAKA**



## DAFTAR TABEL

Nomor	Halaman
Tabel3.2 Variabel Penelitian	53
Tabel4.1 Jumlah Penduduk Kota Makassar Tahun 2016	45
Tabel4.2 Penggunaan Lahan Kota Makassar Tahun 2017	64
Tabel4.3 Luas Wilayah Kecamatan Panakukang Tahun 2016	68
Tabel4.4 Luas Wilayah Kecamatan Rappocini Tahun 2016	69
Tabel4.5 Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Panakukang Tahun 2016	71
Tabel4.6 Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Rappocini Tahun 2016	72
Tabel4.7.Penggunaan Lahan Jalan A.P Pettarani Tahun 2013	73
Tabel4.8.Penggunaan Lahan Jalan A.P Pettarani Tahun 2017	76
Tabel4.9.Penggunaan Lahan Jalan A.P Pettarani Tahun 2013 – 2017	79
Tabel4.10.Kesimpulan Analisis Perubahan Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan A.P Pettarani	89
Tabel4.11.Konsep Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan A.P Pettarani	90

## DAFTAR GAMBAR

Gambar2.2 Kerangka Pikir	48
Gambar3.1 Kerangka Analisis	58
Gambar4.1 Peta Administrasi Kota Makassar	62
Gambar 4.2 Peta Penggunaan Lahan Kota Makassar	66
Gambar 4.3Peta Administrasi Lokasi Penelitian	70
Gambar4.4 Kepadatan Penduduk Lokasi Penelitian	71
Gambar4.5 Kepadatan Penduduk Lokasi Penelitian	72
Gambar 4.6 Peta Penggunaan Lahan Segmen 1 Tahun 2013	74
Gambar 4.7 Peta Penggunaan Lahan Segmen 2 Tahun 2013	75
Gambar 4.8 Peta Penggunaan Lahan Segmen 1 Tahun 2017	77
Gambar 4.9 Peta Penggunaan Lahan Segmen 2 Tahun 2017	78
Gambar 4.10 Peta Overlay	82

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sejalan dengan proses desentralisasi, pembangunan sebagai konsekwensi dari pelaksanaan otonomi daerah. Kemampuan daerah baik ditingkat provinsi maupun kabupaten/kota dalam mengelola pelaksanaan pembangunan di wilayahnya perlu ditingkatkan. Paradigma baru pembangunan menyepakati bahwa prasyarat tercapainya pembangunan berkelanjutan adalah terjadinya keseimbangan dalam tiga aspek utama, yaitu lingkungan, sosial dan ekonomi. Paradigma pembangunan ini mencoba menyelaraskan pembangunan ekonomi dan konservasi lingkungan yang selama ini dianggap bertentangan.

Penataan ruang dapat menjadi aktifitas yang mengarah pada kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat termasuk dunia usaha. Penataan ruang bukanlah suatu tujuan melainkan alat untuk mencapai tujuan. Dengan demikian kegiatan penataan ruang tidak boleh berhenti, melainkan penataan ruang harus merupakan aktifitas yang terus-menerus dilakukan untuk mengarahkan masyarakat suatu wilayah dalam mencapai tujuan-tujuan pokoknya (Darwanto 2000).

Penyusunan rencana tata ruang perlu memperhatikan fungsi yang harus diemban oleh masing-masing ruang/kawasan. Fungsi suatu kawasan akan optimal jika penyusunan rencana tata ruang sebagai tahap awal dari proses penataan ruang mempertimbangkan aspek kesesuaian lahan, kemampuan lahan dan ketersediaan lahan yang selanjutnya akan mendorong pembangunan berkelanjutan (Azhari2004).

Eksplorasi sumberdaya alam dan lingkungan hidup yang dilakukan tanpa memperhatikan aspek-aspek kelestarian dan daya dukung lingkungan akan menyebabkan perubahan kondisi lingkungan hidup dengan cepat.

Fenomena yang nampak dalam penggunaan lahan selama ini, adalah ketidak konsistenan rencana tata ruang dengan penggunaannya. Disisi lain pertumbuhan penduduk yang cepat akan meningkatkan kebutuhan sumberdaya alam dan akan memberikan tekanan pada lingkungan. Hal ini akan berpengaruh pada peningkatan kebutuhan ruang yang memadai berbagai aktifitas manusia dalam melangsungkan kehidupannya. Dengan terbatasnya ketersediaan lahan maka akan terjadi berbagai permasalahan dalam pengalokasian ruang karena faktor kepentingan.

Perkembangan kota selalu diikuti dengan bertambahnya jumlah penduduk yang mengakibatkan semakin bertambah pula

tuntutan akan penyediaan fasilitas kota yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat penghuninya. Hildebrand Frey (1999) dalam Darmawan Edy (2005), mengkaitkan kebutuhan kota dengan kebutuhan dasar manusia dari hirarkhi Moslow ; pada tingkatan dasar (*basic level*), fasilitas kota yang disediakan adalah semua kebutuhan fisik masyarakat antara lain ; tempat tinggal dan tempat kerja, pendapatan yang memadai, pendidikan dan kursus, transportasi dan memungkinkan untuk mengadakan komunikasi dengan fasilitas fasilitas kota dan pelayanan-pelayanan kota, pada tingkatan kedua, hal-hal yang harus diperhatikan oleh kota adalah keselamatan(*safety*), keamanan (*security*) dan perlindungan (*protection*), unsure visual, fungsi, susunan dan control terhadap lingkungan yang harus bebas polusi, kebisingan, kecelakaan, dan kriminologi.

Terpenuhinya tuntutan tersebut diatas saat ini masih jauh dari harapan.hal ini tidak lepas dari komplektisitas berbagai masalah kota mulai dari persoalanpenyediaan sarana perumahan , ruang publik yang langka dan mahal, dana yang tidak mencukupi, sistem transportasi, fasilitas perkonomian, lapangan pekerjaan, serta tingkat kualitas sumber daya manusia yang masih lemah (Subroto,2005). Selain itu akibat pesatnya pertumbuhan ekonomi di kawasan perkotaan, kebutuhan akan fasilitas ekonomi pun akan

semakin meningkat, sehingga tumbuhlah berbagai fasilitas ekonomi moderen seperti , Ruko, Supermaket, dan Mini market.

Kota Makassar dengan luas wilayah  $\pm 175,77 \text{ Km}^2$ , dengan jumlah penduduk sebanyak  $\pm 1,4$  juta penduduk jiwa dengan tingkat pertumbuhan 1,41 % pertahun (BPS, 2016). yang merupakan pusat dari berbagai kegiatan di Kawasan Indonesia Timur diantaranya kegiatan bisnis, ekonomi, dan pemerintahan, dan lain-lain sebagainya, yang tersebar di 14 kecamatan yang ada di Kota Makassar, hal ini menandakan adanya kemajuan yang pesat dalam pembangunan, maka dampak langsung dari peningkatan tersebut adalah mendorong potensi pergerakan yang lebih dinamis, sehingga dengan adanya penggunaan lahan yang mempunyai kegiatan maka ikut mempengaruhi volume kendaraan yang ada di ruas jalan tersebut. Namun terkadang meningkatnya volume kendaraan tidak diimbangi dengan peningkatan kapasitas ruas jalan sehingga dampak langsung dari peningkatan tersebut adalah terjadinya kemacetan, kesemrautan dan bahkan kecelakaan lalu lintas. Fenomena ini dapat dilihat dari beberapa ruas jalan di Kota Makassar terutama pada jam-jam sibuk antara pukul 08.00-17.00 WITA.

Dalam RTRW Kota Makassar (2015) Kecamatan Rappoicini diperuntukkan untuk perkantoran, baik kantor pemerintah maupun swasta, namun kenyataannya yang terjadi sudah tidak sesuai

dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, sehingga *image* kawasan yang multi fungsi menyebabkan perubahan peruntukan ruang yang semula diperuntukan untuk kawasan perkantoran menjadi kawasan ekonomi.

Jalan A.P Pettarani yang merupakan jalan arteri primer dengan ciri-ciri kecepatan rata-rata 60 km/jam, yang menghubungkan Kota Makassar ke wilayah bagian Selatan dan Utara di Provinsi Sulawesi Selatan, lokasinya sebagai pintu keluar masuk Kota menjadi pertemuan arus pergerakan lalu lintas angkutan umum dan kendaraan pribadi, baik dari dalam maupun keluar Kota Makassar, dan merupakan pusat berbagai pelayanan jasa, pendidikan, perkantoran dan kegiatan lainnya, menuntut kebutuhan lahan untuk memenuhi berbagai aktifitas masyarakat, baik kebutuhan berupa lahan perumahan, perdagangan, industri dan lain sebagainya. Sebagai konsekwensi dari pertumbuhan yang begitu pesat, kota tidak hanya bertumbuh secara konsentris dipusat kota, akan tetapi berkembang secara merata sampai kepinggiran kota. Dengan pertumbuhan yang cepat peningkatannya, sehingga banyak pembangunan berdiri tidak lagi mengikuti konsep tata ruang yang sudah ada, melainkan bertumbuh mengikuti konsep pelaku sendiri, akibatnya kota bertumbuh kurang terkendali yang berujung pada kesemrautan dan ketidak seimbangan lingkungan.

Permasalahan ini sebenarnya dapat dihindarkan apabila, Pemerintah Daerah Kota Makassar konsisten dalam mengimplementasikan produk tata ruang, karena Kota Makassar, selain telah memiliki Rencana Tata Ruang (RTRW) juga telah dilengkapi dengan perencanaan yang lebih detail dalam bentuk Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) serta perencanaan yang kedalamannya sudah sampai pada perencanaan block plan dalam bentuk Rencana Tata Bangunan, namun pada implementasinya membuktikan bahwa perencanaan yang telah ada tidak seratus persen dijadikan sebagai acuan pemanfaatan ruang maupun pembangunan Gedung serta pembangunan prasarana dan sarana kota. Dengan melihat permasalahan di atas yang begiti kompleks maka peneliti bermaksud mengangkat judul penelitian “Evaluasi Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan A. P. Pettarani Kota Makassar”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dalam penelitian ini akan difokuskan pada masalah :

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan peruntukan ruang di koridor Jalan A.P. Pettarani Kota Makassar ?
2. Bagaimana konsep yang dilakukan untuk mengatasi faktor adanya perubahan peruntukan ruang di koridor Jalan A.P. Pettarani Kota Makassar ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Menjustifikasi faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya perubahan ruang di koridor Jalan A.P. Pettarani Kota Makassar.
2. Menetapkan konsep untuk mengatasi perubahan ruang di koridor Jalan A.P Pettarani Kota Makassar.

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian di atas maka manfaat penelitian ini adalah :

1. Mendapatkan pemecahan masalah kaitannya dengan perubahan ruang di sekitar jalan A.P Pettarani sehingga ruas jalan dapat memberikan pelayanan terhadap arus lalu lintas dengan baik.
2. Sebagai sumbangan pemikiran kepada pemerintah Kota Makassar maupun pihak terkait dalam mengambil kebijakan mengenai evaluasi dan revisi terhadap RTRW Kota Makassar.

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

Cakupan suatu penelitian dalam melingkupi permasalahan yang timbul perlu diberikan batasan-batasan serta tata wilayah yang jelas. Ruang lingkup pada penelitian memberikan batasan-batasan agar penelitian terfokus pada pokok permasalahan. Ruang lingkup dalam

penelitian ini terdiri dari ruang lingkup substansi yang menjelaskan batasan yang akan dianalisa dalam studi ini dan ruang lingkup wilayah studi yang menjelaskan batasan wilayah yang menjadi obyek studi.

### **1. Ruang Lingkup Substansi**

Penetapan ruang lingkup substansial bertujuan untuk menetapkan permasalahan yang akan dibahas pada kajian studi penelitian ini. Penelitian difokuskan pada perubahan fungsi ruang di Koridor Jalan A.P Pettarani Kota Makassar.

### **2. Ruang Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup wilayah penelitian ini adalah Koridor Jalan A.P Pettarani Kecamatan Rappocini Kota Makassar. Penetapan lokasi pengambilan data didasarkan pada pertimbangan ruas jalan perkotaan yang berfungsi sebagai jalan Arteri Primer dan disepanjang jalan sudah banyak terjadi perubahan pola ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar yang diarahkan untuk kawasan perkantoran.

### **F. Sistematika Pembahasan**

Untuk mengarahkan pemahaman mengenai proses yang akan dilaksanakan dalam penelitian, maka sistematika penyusunan penelitian adalah sebagai berikut :

## **BAB I PENDAHULUAN**

Pendahuluan ini berisi latar belakang studi, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat, ruang lingkup penelitian, serta sistematika pembahasan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini membahas tentang kajian teori, berisi teori-teori tentang perubahan pemanfaatan ruang sehingga permasalahan yang dibahas dapat terjawab dengan baik. Dimana setiap variabel permasalahan mempunyai teori, dan selanjutnya secara komprehensif dapat disimpulkan dan dikembangkan menjadi hipotesa untuk perumusan dan penyelesaian masalah.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini membahas pertimbangan untuk menentukan strategi pendekatan studi dan pemilihan metode penelitian hingga menentukan kebutuhan data, teknik pengumpulan data, pengolahan data, penyajian data, dan teknik analisis.

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini membahas tentang gambaran Umum Kota Makassar. Gambaran Umum Lokasi Penelitian, Perubahan penggunaan lahan lokasi penelitian Tahun 2013-Tahun 2017.

## **BAB V PENUTUP**

Bab ini memuat tentang kesimpulan dan saran

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Perencanaan Tata Ruang Dan Pemanfaatan Ruang

Perencanaan Tata Ruang adalah merupakan suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Sedangkan Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. (Undang-undang RI No: 26 Tahun 2006 tentang Penataan Ruang).

Eko Budiharjo (1997), mengatakan, perencanaan tata ruang dilakukan oleh pemerintah dengan peran serta masyarakat. Peran serta masyarakat merupakan faktor penting karena pada akhirnya hasil penataan ruang adalah untuk kepentingan seluruh masyarakat. Lebih lanjut dikatakan bahwa tujuan utama dari penataan ruang adalah antara lain untuk mencapai pemanfaatan ruang yang berkualitas dengan sasaran utama untuk:

- a. Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur dan sejahtera;
- b. Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia;

- c. Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia;
- d. Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negative terhadap lingkungan;
- e. Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

## **B. Penataan Ruang**

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang (UU No. 26 Tahun 2007).

Menurut Yuwono (2008), penggunaan lahan sangat menentukan wujud keruangannya serta cara-cara manusia beraktivitas. Penyebab penyimpangan penggunaan lahan secara garis besar ada dua, yaitu ruang sebagai objek dan manusia sebagai pelaku. Dari aspek ruang, pengambil alihan lahan dari masyarakat yang berpenghasilan rendah

oleh masyarakat yang berpenghasilan menengah atau tinggi menunjukkan pembentukan ruang dilatarbelakangi oleh nilai ekonomi. Semakin tinggi nilai ruang meningkatkan daya tarik masyarakat yang mampu untuk menguasainya. Dari aspek pelaku, kota merupakan hasil kreatifitas yang mencerminkan pandangan manusia yang membentuknya. Budiharjo (1999) mengemukakan bahwa manusia memegang peranan penting dalam mengatur pemanfaatan ruang. Penyimpangan terjadi akibat ledakan penduduk yang tidak terkendali.

Perencanaan tata ruang merupakan metode yang digunakan oleh sektor publik untuk mengatur penyebaran penduduk dan aktivitas dalam ruang yang skalanya bervariasi. Perencanaan tata ruang terdiri dari semua tingkat penata gunaan tanah, termasuk perencanaan kota, perencanaan regional, perencanaan lingkungan, rencana tata ruang nasional, sampai tingkat internasional seperti Uni Eropa. Salah satu definisi awal perencanaan tata ruang diambil dari *European Regional/Spatial Planning Charter* (disebut juga *Torremolinos Charter*), yang diadopsi pada tahun 1983 oleh Konferensi Menteri Eropa yang bertanggung jawab atas *Regional Planning*, yang berbunyi: "Perencanaan tata ruang memberikan ekspresi geografis terhadap kebijakan-kebijakan ekonomi, sosial, budaya, dan ekologis. Perencanaan tata ruang juga merupakan sebuah ilmu ilmiah, teknik

administrasi, dan kebijakan, yang dikembangkan sebagai pendekatan lengkap dan antar-ilmu, yang diarahkan kepada pengembangan regional dan organisasi fisik terhadap sebuah strategi utama."

Dari penelitian diketahui bahwa pada umumnya penyimpangan terhadap rencana tata ruang kota justru berawal dari kebijaksanaan pemerintah (Sunardi,2004). Hal ini berarti pemerintah daerah sebagai penanggung jawab rencana tata ruang kotadirasa kurang konsekuen dalam melaksanakan pembangunan kota. Sebagai penyebab utama kurang efektifnya rencana tata ruang kota (dengan indikator adanya berbagai penyimpangan) adalah kurang adanya koordinasi antar dinas/instansi lain dan kurang dilibatkannya unsur masyarakat, sehingga aspirasi masyarakat tidak terakomodasi didalam rencana tata ruang kota.

Menurut Undang-undang No. 26 tahun 2007, ruang didefinisikan sebagai ruang yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara. termasuk ruang di dalam bumi, sebagai tempat manusia dan mahluk hidup melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya. Suatu kesatuan wilayah tempat manusia dan mahluk hidup lainnya melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya. Pada pasal 9 ayat 1, dikemukakan bahwa penyelenggaraan penataan ruang dianalisis oleh seorang menteri. Penataan ruang berazaskan: a). pemanfaatan ruang bagi semua

kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan, b).keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan.

Penyusunan rencana tata ruang harus memperhatikan fungsi yang harus diemban oleh masing-masing ruang/kawasan. Fungsi suatu kawasan akan diperoleh jika penyusunan rencana tata ruang sebagai tahap awal dari proses penataan ruang mempertimbangkan aspek kesesuaian lahan, kemampuan lahan dan ketersediaan lahan yang selanjutnya akan mendorong pembangunan berkelanjutan (Azhari,2004).

Beberapa alasan tentang pentingnya arti dari suatu penataan ruang adalah:

1. Yang optimal bagi suatu individu tidak selalu optimal bagi masyarakat karena itu perencanaan tata ruang dianggap perlu.
2. Salah satu faktor dari ruang, yaitu atmosfer adalah merupakan suatu sumber daya yang bersifat *public goods*.
3. Ruang merupakan komponen ekosistem dimana fungsi-fungsi ekologis dari ruang dalam suatu ekosistem mempengaruhi kesinambungan dan kontinuitas dari suatu sistem.

Pengaturan pemanfaatan ruang yang paling dikenal saat ini adalah pengaturan penggunaan lahan yang didahului oleh penyusunan perencanaan penggunaan lahan (*land use planning*).

Perencanaan penggunaan lahan merupakan perencanaan fisik yang paling utama dalam proses penataan ruang (Rustiadi,2006).

Menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007, penataan ruang diatur berdasarkan fungsi utama kawasan dan terdiri atas kawasan lindung seperti suaka alam, taman nasional, taman hutan raya, taman wisata alam dan sebagainya, serta kawasan budidaya seperti industri, permukiman, pertanian. Untuk aspek administratif, penataan ruang meliputi ruang wilayah nasional, wilayah provinsi dan wilayah kabupaten/kota yang dalam penyusunannya melalui hierarki dari level yang paling atas ke level yang paling bawah agar penataan ruang bisa dilakukan secara terpadu.

Menurut Rustiadi et al. (2004), penataan ruang pada dasarnya merupakan perubahan yang disengaja. Dengan memahaminya sebagai proses pembangunan melalui upaya-upaya perubahan ke arah kehidupan yang lebih baik, maka penataan ruang mempunyai tiga urgensi, yaitu: 1) optimalisasi pemanfaatan sumberdaya (prinsip produktifitas dan efisiensi), 2) alat dan wujud distribusi sumberdaya (prinsip pemerataan, keberimbangan dan keadilan), 3) keberlanjutan prinsip (*sustainability*).

Perencanaan tata ruang mencakup perencanaan pola pemanfaatan ruang yang meliputi tata guna lahan, air dan udara serta tata guna sumberdaya alam yang menurut Undang-Undang pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, negara mengatur penggunaan

tanah agar dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tata guna lahan adalah struktur dan pola pemanfaatan lahan, baik yang direncanakan maupun yang tidak direncanakan yang meliputi persediaan peruntukan dan penggunaan lahan.

Pemanfaatan ruang mempunyai tiga tujuan, yaitu optimalisasi pemanfaatan sumber daya (productivity), keberimbangan dan keadilan (equity) dan keberlanjutan (sustainability) (Rustiadi et al. 2004). Penyimpangan penggunaan lahan dari rencana tata ruang dikhawatirkan akan menghambat tujuan tersebut diatas. Untuk itu perlu dilakukan evaluasi penggunaan lahan sesuai dengan rencana tata ruang Kota Makassar sebagai bahan pertimbangan dalam penyempurnaan kebijakan rencana tata ruang yang baru.

Konsep secara teoritis alokasi penggunaan lahan melalui beberapa mekanisme, yaitu: 1) Penggunaan oleh pemerintah berdasarkan peraturan perundangan; 2) Mekanisme pasar dan 3) kombinasi keduanya. Alokasi berdasarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah: dilihat dari aspek pembangunan, aspek hukum, aspek organisasi dan aspek teknis.

Menurut Darwanto (2000) penataan ruang bertujuan untuk terselenggaranya penataan ruang yang berwawasan lingkungan, terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang pada kawasan lindung dan budidaya sehingga tercipta pengaturan pemanfaatan

ruang yang berkualitas. Upaya penataan ruang ini juga dilakukan untuk menciptakan pembangunan yang berkelanjutan yang sangat penting dalam kaitannya dengan pertumbuhan ekonomi.

Konsep penataan ruang dapat menjadi aktivitas yang mengarah kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat termasuk dunia usaha. Penataan ruang bukanlah suatu tujuan melainkan alat untuk mencapai tujuan. Dengan demikian kegiatan penataan ruang tidak boleh berhenti, melainkan penataan ruang harus merupakan aktivitas yang terus-menerus dilakukan untuk mengarahkan masyarakat suatu wilayah dalam mencapai tujuan-tujuan pokoknya, (Darwanto, 2000).

Diatas kertas, penetapan tata ruang dipandang seringkali hanya mempertimbangkan aspek fisik wilayah (*land suitability and land capability*) dan aspek-aspek kelestarian lingkungan. Di dalam pelaksanaannya perencanaan tata ruang juga seringkali dimonopoli oleh pihak-pihak tertentu yang tidak berorientasi pada kepentingan publik/masyarakat luas (Rustiadi dan Saefulhakim, 2006).

Sasaran utama dari Perencanaan Tata Ruang pada dasarnya adalah untuk menghasilkan penggunaan lahan terbaik, namun biasanya dapat dikelompokkan atas tiga sasaran umum: (1) efisiensi, (2) keadilan dan akseptabilitas masyarakat, dan (3) keberlanjutan. Sasaran efisiensi merujuk pada manfaat ekonomi,

dimana dalam konteks kepentingan publik pemanfaatan ruang diarahkan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat. Tata ruang harus merupakan perwujudan keadilan dan melibatkan partisipasi masyarakat, oleh karena perencanaan yang disusun harus dapat diterima oleh masyarakat. Perencanaan tata ruang juga harus berorientasi pada keseimbangan fisik lingkungan dan sosial sehingga menjamin peningkatan kesejahteraan secara berkelanjutan (*sustainable*).

Berdasarkan Pasal 12 UU No. 24 tahun 1992 tentang penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah, pihak masyarakat merupakan pihak yang akan menerima hasil-hasil dari produk RTRW, dengan demikian, sebaiknya dalam penyusunan RTRW pihak masyarakat diikuti sertakan. Begitu pun dalam pembangunan, dimana penduduk diharapkan berperan serta dalam proses pembangunan daerahnya. Oleh karena itu, sebagai pihak yang akan merasakan dan sekaligus melaksanakan pembangunan daerahnya, diperlukan tinjauan mengenai kependudukan yang merupakan salah satu bentuk pengakomodasian kepentingan penduduk, misalnya dengan menemukenali karakteristik umum penduduk maka dapat diperkirakan kebutuhan-kebutuhan masyarakat di masa depan. Menurut istilah geografi regional ruang sering diartikan sebagai suatu wilayah yang mempunyai ibatas geografi, yaitu batas menurut keadaan fisik, sosial atau pemerintahan

yang terjadi dari sebagian permukaan bumi dan lapisan tanah dibawahnya serta lapisan udara diatasnya (Jayadinata, 1999).

Menurut Wegener (2001), terdapat tiga kategori model spasial, yaitu model skala, model konseptual dan model matematik. Model skala adalah model yang merepresentasikan kondisi fisik yang sebenarnya, seperti data ketinggian. Model konseptual adalah model yang menggunakan pola-pola aliran dari komponen-komponen sistem yang diteliti dan menggambarkan hubungan antar kedua komponen tersebut. Model matematik digunakan dalam model konseptual yang merepresentasikan beberapa komponen dan interaksinya dengan hubungan matematik.

### **C. Faktor Pengaruh Perubahan Pemanfaatan Ruang**

Lahan merupakan sumber daya alam penting dalam menopang setiap aktivitas kehidupan manusia baik sebagai sumber daya yang dapat diolah maupun sebagai tempat tinggal. Namun karena sebidang lahan dapat dipergunakan untuk bermacam-macam keperluan yang sering tidak serasi, maka timbullah persaingan diantara alternatif penggunaan maupun peruntukan dalam pemanfaatannya. Secara ekonomis persediaan lahan bersifat konstan sedangkan permintaannya terus bertumbuh dengan cepat. Pertambahan penduduk kota yang drastis, mau tidak mau harus

diwadahi dengan perkembangan dengan pertumbuhan kota yang dinamis, yang menuntut perubahan pemanfaatan lahan / fungsi.

Bourne (1999) mengidentifikasi 2 (dua) gaya yang berlawanan yang mempengaruhi pembentukan dan perubahan pemanfaatan lahan, yaitu gaya sentrifugal yang mendorong kegiatan berpindah dari suatu kawasan (pusat kota) ke wilayah pinggiran, dan gaya sentripetal yang menahan fungsi-fungsi tertentu dari suatu kawasan (pusat kota) dan menarik fungsi lainnya ke dalam kota. Selain kedua gaya tersebut terdapat faktor lain yang merupakan hak manusiawi atau human equition. Faktor ini dapat bekerja sebagai sentripetal maupun sentrifugal.

Dalam studinya (Lee, 1979) menemukan bahwa terdapat 6 (enam) faktor yang mempunyai pengaruh kuat terhadap proses perkembangan ruang secara sentrifugal dan sekaligus akan mencerminkan variasi intensitas perkembangan ruang di daerah pinggiran kota. Ke 6 faktor tersebut adalah :

1. Faktor Aksesibilitas
2. Faktor Pelayanan umum
3. Karakteristik lahan
4. Karakteristik pemilik lahan
5. Keberadaan peraturan yang mengatur
6. Prakarsa pengembang

Apabila melihat kecenderungan perkembangan sekarang ini, terlihat bahwa penggunaan lahan selalu dimulai dari wilayah yang lingkungan fisiknya paling baik. Setelah wilayah tersebut habis dimanfaatkan, baru kemudian bergerak ke wilayah marginal *Barlowe*, (1986:101) ; Silalahi, (1992:16).

#### **D. Manajemen Lahan**

Tujuan umum manajemen lahan pada prinsipnya adalah melakukan penyediaan, pemanfaatan dan pengendalian lahan untuk pembangunan Zamilah, dkk, ( 2001:50). Namun, sesuai dengan lingkup yang lebih luas dari manajemen lahan perkotaan, maka tujuan tersebut dapat dirinci sebagai berikut:

1. Efisiensi dan optimalisasi penggunaan lahan dalam hal:
  - a. Pola tata ruang dan kepadatan/intensitas penggunaan lahan
  - b. Memperhatikan kualitas lingkungan
  - c. Memperhatikan pengelompokan sosial ekonomi
  - d. Menunjang budaya setempat, kawasan bersejarah, dan lain-lain
2. Agihan (alokasi) sumber daya/lahan yang adil dan merata, yaitu termasuk didalamnya adalah pengadaan lahan untuk permukiman golongan rendah dan penerapan *land reform*.
3. Penyediaan lahan yang cepat dan tepat waktu
4. Mengusulkan penyediaan lahan (oleh lembaga pemerintah atau yang diberi kewenangan oleh pemerintah) sebanyak-banyaknya

untuk kepentingan umum, yaitu termasuk pula upaya deregulasi dalam proses dan prosedur perijinan dan sertifikasi lahan

5. Mencegah usaha spekulasi lahan dan mencegah mendapat keuntungan yang tidak wajar dari investasi tanah

6. Perlunya sistem informasi lahan perkotaan

#### 1. Peran dan Fungsi Manajemen Lahan Perkotaan

Menurut Rachmadi B.S, peran dan fungsi manajemen lahan perkotaan adalah sebagai berikut:

a. Manajemen lahan perkotaan terdiri dari serangkaian mekanisme yang melayani masalah penetapan dan klarifikasi pemilikan dan hak-hak tanah perorangan (serta tanggung jawabnya).

Mekanisme ini memiliki dasar hukum di dalam Undang-undang Agraria dan peraturan lainnya. Mekanisme akan terkait langsung dalam meningkatkan penerimaan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)

b. Manajemen lahan perkotaan memerlukan prosedur bagi penataan lahan (konsolidasi lahan, *land readjustment*, kendali pembangunan tanah, pembaharuan atau peremajaan perkotaan, dan sebagainya) yang dirancang agar tujuan kepentingan umum dapat tercapai.

c. Manajemen lahan perkotaan meliputi serangkaian insentif dan kontrol masyarakat terhadap pemilikan tanah pribadi agar kepentingan umum dapat tercapai. Hal tersebut tidak hanya

terbatas pada ijin lokasi, *zoning* atau ijin perencanaan, daerah kontrol, peraturan pembangunan dan perangkat lainnya.

Semuanya harus sesuai dengan rencana tata ruang yang ada.

Fungsi dan peran dari manajemen lahan (Zamilah, dkk, 2001:49) antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Mengupayakan alokasi sumber daya alam (khususnya lahan) secara adil dan merata
- b. Mengupayakan efisiensi yang optimal dalam pemanfaatan dan penggunaan lahan
- c. Mengadakan penyediaan lahan secara mudah, tepat waktu dengan harga dan lokasi yang memenuhi persyaratan
- d. Mencegah usaha spekulasi dan usaha untuk mencapai keuntungan secara wajar di dalam kegiatan investasi pengembangan lahan

Dalam kegiatannya ada tiga pelaku yang berkepentingan, yaitu: unsur pemerintah, pemilik lahan dan unsur pengusaha (*developer*). Dalam diklat Manajemen Perkotaan Depdagri, ketiga unsur pelaku tersebut mempunyai latar belakang, motivasi dan kepentingan yang berbeda, bahkan cenderung terjadi konflik antara satu dengan lainnya. Konflik tersebut dapat dihindari apabila masing-masing kepentingan mengajukan dukungan terhadap prioritas kepentingan bersama (umum) daripada kepentingan pribadi dan berpijak pada permohonan penyediaan lahan yang

landasan penyediaannya ditunjang oleh kerangka kebijaksanaan lahan perkotaan yang lengkap dan menyeluruh (Zamilah, dkk, 1996:11)

## 2. Model Manajemen Perubahan Pemanfaatan Lahan

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

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

Model manajemen perubahan pemanfaatan lahan terdiri atas dua model. Model pertama yaitu model dengan memasukkan perhatian struktural dari teori-teori ekologi manusia dan ekonomi politik ke dalam konsep pemanfaatan lahan. Model ini memandang bahwa pengelolaan perubahan pemanfaatan lahan perlu

mempertimbangkan kedudukan nilai sosial, nilai pasar, dan nilai ekologi secara tepat; proporsi yang sama, dan keterhubungna yang tepat. Jika tidak ada keterpaduan struktur dari ketiga nilai tersebut, maka tidak mungkin menyelesaikan konflik pemanfaatan lahan melalui proses manajemen lahan. Model kedua adalah musyawarah perencanaan (*planning discourse*) yang menganggap rencana pembangunan dapat berhasil jika rencana didukung, dipahami dan 'dimiliki' oleh masyarakat, serta diikuti dengan program yang sistematis untuk memastikan rencana yang disepakati digunakan dalam pengambilan keputusan operasional. Menurut Kaiser (Zulkaidi, 1999:114) untuk keberhasilannya maka model ini memerlukan hal-hal sebagai berikut:

1. Musyawarah antara masyarakat dengan pengembang yang berorientasi pasar, pemerhati manfaat sosial, dan pejabat pemerintah daerah.
2. Pertukaran informasi, peran serta, pengaruh dan usulan secara teratur.

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

3. Pertimbangan Penanganan Perubahan Pemanfaatan Lahan

Dalam penanganan perubahan pemanfaatan lahan, campur tangan pemerintah ini sedikitnya adalah dalam perlindungan kepentingan masyarakat umum; pengaturan kegiatan sektor swasta

melalui kendali administratif, insentif dan disinsentif; serta faktor produksi (Zulkaidi,1999).

Beberapa pertimbangan dalam penanganan perubahan pemanfaatan lahan dapat didasarkan pada prinsip di bawah ini:

a. Prioritas

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

b. Penyembuhan (*Curative*)

Perubahan pemanfaatan lahan dianalogikan sebagai penyakit pada tubuh manusia.Salah satu upaya untuk memeperbaikinya adalah dengan metoda penyembuhan dan pembedahan. Salah satu contoh metoda tersebut adalah peremajaan kota (*urban renewal*). Namun, kadangkala saat penyembuhan dilaksanakan, penyakit yang ada telah mencapai tingkat yang sangat parah dan berbahaya sehingga sebaik apapun diagnosis persoalan kota, belum ada kota yang dinamis yang terselamatkan dengan metoda ini (Zulkaidi, 1999:121).

c. Pencegahan (*Preventive*)

Metoda ini memiliki prinsip lebih baik mencegah daripada mengobati. Menurut Doxiadis (Zulkaidi, 1999:121), peanyembuhan memerlukan pengalaman dan kebijakan yang lebih tinggi, terutama kemampuan meramalkan dan melihat ke

depan. Terapi ini dapat mudah dilakukan bila laju pertumbuhan kota lambat, sehingga perencanaan seluruh kota relatif sederhana dan menampung perubahan yang normal seperti yang diharapkan. Metoda ini tidak akan berarti banyak bagi kawasan/kegiatan yang dinamis dan tingkat perubahannya sangat cepat.

d. Pengembangan (*Development*)

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

1. Metoda penyembuhan dan pembedahan dapat diterapkan untuk persoalan yang sifatnya darurat dan segera
2. Metoda pencegahan diperlukan untuk menghindari penyebaran persoalan atau tekanan pada bagian atau kawasan yang tidak tertulari tetapi mudah tertular

3. Pengembangan merupakan satu-satunya metoda yang dapat menyelamatkan permukiman dalam jangka panjang, membuat metoda penyembuhan dan pembedahan tidak diperlukan, dan mengubah metoda preventive menjadi alat bantu saja.

#### **E. Perangkat Pengendalian Perubahan Pemanfaatan Ruang**

Berikut ini adalah beberapa contoh perangkat yang telah mempunyai dasar hukum, antara lain:

##### **1. Mekanisme Perijinan**

Mekanisme perijinan merupakan penerapan prinsip pencegahan. Kelemahannya adalah syarat yang diberikan tidak tegas dimanfaatkan untuk mengendalikan, dan seringkali sulit dipenuhi karena berada di luar kendali pengembang/investor. Contohnya, syarat yang sulit dikendalikan pengembang adalah kemacetan lalu lintas di sekitar lahan usaha dan gangguan terhadap penduduk sekitar.

##### **2. Pencabutan Perijinan**

Berdasarkan Undang-Undang RI No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, ijin pemanfaatan lahan ruang (tempat usaha, lokasi, mendirikan bangunan, dan lain- lain) yang tidak sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dapat dinyatakan batal (atau dicabut) oleh Kepala Daerah yang bersangkutan. Pencabutan ijin tersebut merupakan penerapan dari prinsip penyembuhan

(*curative*).Tindakan yang lebih moderat adalah dengan menghentikan pembangunan untuk dievaluasi.Hasil evaluasi dapat berupa pencabutan ijin atau bentuk penertiban lainnya yang lebih ringan.

### 3. Insentif dan Disinsentif

Bagi perubahan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan rencana, maka indeks biaya pembangunan dapat diperbesar agar menjadi faktor penghambat perubahan pemanfaatan lahan; sedangkan bagi perubahan pemanfaatan lahan yang didorong, maka indeks biaya pembangunan dapat diturunkan.

### 4. Perpajakan

Di samping pengenaan biaya pembangunan yang hanya dikenakan satu kali, sesungguhnya pengenaan disinsentif dapat pula dilakukan setiap tahun dalam bentuk pajak atau retribusi.Saat ini, belum ada peraturan yang mendukung disinsentif ini.Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebenarnya dapat menjadi dasar bagi pengenaan disinsentif ini, tetapi aturan PBB yang berlaku saat ini belum mempunyai komponen pengendalian di dalamnya karena dikenakan secara seragam berdasarkan komponen yang ditetapkan (Zulkaidi, 1999:123).

## **F. Pengertian Dan Lingkup Perubahan Pemanfaatan Lahan**

Menurut Martin (1993), Perubahan penggunaan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan lainnya diikuti dengan berkurangnya type penggunaan lahan yang lain pada suatu waktu ke waktu berikutnya atau berubahnya fungsi suatu lahan pada suatu daerah pada kurun waktu yang berbeda. Dengan demikian untuk memantau perubahan pemanfaatan lahan, diperlukan minimal 2 (dua) peta/data hasil klarifikasi atau pemetaan pada suatu daerah yang sama untuk periode waktu yang berbeda. Lama waktu perubahan disesuaikan dengan tujuan pengamatan/penelitian.

Perubahan pemanfaatan lahan menurut Zulkaidi, (1999) yaitu meliputi perubahan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan tata ruang dan rencana tata ruang, sehingga perubahan pada lahan sering tidak terbentuk sesuai dengan arah/ sasaran yang direncanakan. Oleh karena itu diperlukan upaya optimasi yang dapat mengakomodasikan kebutuhan manusia dengan meminimasi dampak sampingan yang dapat merugikan kepentingan lingkungan.

Perubahan pemanfaatan lahan diarahkan agar sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan sesuai dengan (Permendagri No.4 / 1996 tentang Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota, Pasal 1),

Perubahan Pemanfaatan Lahan dapat dikatakan sebagai suatu proses transformasi atau perubahan menerus dari bagian-bagian permukiman perkotaan untuk meningkatkan nilai dan tingkat efisien bagi penghuninya (Zukaidi, 1999 : 10). Hal ini merupakan proses yang sangat normal karena merupakan bentuk pengembangan yang jauh lebih umum dibandingkan dengan perluasan.

Jenis perubahan pemanfaatan lahan mencakup perubahan fungsi (use) dan perubahan intensitas. Perubahan fungsi adalah perubahan jenis kegiatan, sedangkan perubahan intensitas adalah perubahan kepadatan bangunan dan perubahan fungsi bangunan. Perubahan fungsi membawa dampak yang paling besar terhadap lingkungannya karena berbeda dengan kegiatan sebelumnya.

Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala normal sesuai dengan proses perkembangan dan pengembangan kota. Bila ditinjau dari proses perkembangan kota maka perlahan pemanfaatan lahan dapat dibedakan berdasarkan tahapan perubahannya, yaitu (Zulkaidi, 1999 :110):

- a. Penetrasi, yaitu terjadinya penerobosan fungsi baru kedalam fungsi yang homogen yang mempengaruhi bentuk-bentuk penggunaan lahan perkotaan. Gejala penetrasi dipengaruhi oleh aksesibilitas dari dan ke daerah-daerah disekitar kota utama,

kondisi topografi dan rencana tata ruang wilayah yang berlaku yang mempengaruhi jarak jangkauan penetrasi.

- b. Invasi, terjadinya serbuan fungsi baru yang lebih besar dari tahap penetrasi tetapi belum mendominasi fungsi lama, yang pada umumnya terjadi dipinggiran kota berupa perubahan penggunaan lahan non urban menjadi penggunaan lahan urban.
- c. Dominasi, terjadinya perubahan proporsi penggunaan lahan yang dominan dari penggunaan lama ke penggunaan baru akibat besarnya perubahan ke penggunaan baru.
- d. Sukses, terjadinya pergantian sama sekali dari satu fungsi lama ke fungsi yang baru.

Lebih lanjut dinyatakan oleh Silalahi (1992:132) mengemukakan bahwa faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap penggunaan lahan dapat disebutkan secara berurutan adalah faktor institusi/hukum pertanahan, faktor fisik, faktor ekonomi dan faktor kependudukan. Berbeda yang dikemukakan oleh *Barlowe* (2986 : 101) bahwa faktor fisiklah yang merupakan faktor penentu utama yang paling berpengaruh terhadap perkembangan penggunaan lahan disamping faktor ekonomi dan penduduk. Penggunaan lahan juga ditentukan pula oleh keadaan topografi, kemampuan dan kesesuaian lahan serta tekanan penduduk. Tanah yang subur lebih banyak digunakan untuk pertanian, biasanya berpenduduk padat Soerianegara, (1997 : 50).

Sementara Sandy (1981) mengatakan bahwa penggunaan lahan semakin meningkat bersamaan terjadinya peningkatan jumlah penduduk.

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

Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala yang normal sesuai dengan proses perkembangan dan pengembangan kota. Dari dua tipe dasar pengembangan kota, yaitu pertumbuhan dan transformasi *Doxiadis*, (1968), yang berkaitan langsung dengan perubahan pemanfaatan lahan dalam konteks ini adalah transformasi, Transformasi adalah perubahan terus menerus bagian permukiman kota dan pedesaan untuk meningkatkan nilai dan tingkat efisiensi bagi penghuninya *Doxiadis*, (1968). Transformasi adalah proses yang sangat normal karena merupakan bentuk pengembangan yang lebih umum dibandingkan dengan perluasan. Perluasan hanya satu kali, sementara transformasi dapat terjadi berulang kali.

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

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

Selanjutnya Ibrahim Syahrul (1998) mengemukakan bahwa perubahan penggunaan lahan dapat diukur dengan menggunakan 3 Kriteria sebagai berikut :

1. Kriteria fungsi lahan

Kriteria fungsi lahan berkaitan dengan jenis penggunaan lahan yang diarahkan oleh rencana kota. Perubahan penggunaan lahan dalam kriteia ini adalah perubahan dimana penggunaan lahan yang baru tidak sesuai dengan arahan

penggunaan lahan berdasarkan rencana kota yang telah ditetapkan sebagai contoh apabila kegiatan perdagangan (atau Kegiatan lain non permukiman) dikembangkan pada lokasi yang direncanakan sebagai fungsi lahan permukiman, maka kegiatan tersebut merupakan kegiatan perubahan penggunaan lahan kota.

## 2. Kriteria intensitas penggunaan lahan

Kriteria ini berkaitan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum dan/atau Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum yang diarahkan oleh rencana kota yang telah ditetapkan. Perubahan penggunaan lahan dalam kriteria ini adalah perubahan dimana penggunaan lahan yang baru melebihi KDB maksimum dan/atau KLB maksimum arahan rencana kota yang telah ditetapkan.

## 3. Kriteia teknis bangunan

Kriteria ini berkaitan dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB) minimum yang diarahkan oleh rencana kota yang telah ditetapkan. Perubahan penggunaan lahan dalam kriteria ini adalah perubahan dimana penggunaan lahan yang baru memiliki GSB kurang dari GSB minimum yang diarahkan oleh rencana kota yang telah ditetapkan.

Tahapan dalam suatu proses perubahan fungsi kawasan yang terjadi, terutama dari perumahan ke fungsi baru, adalah sebagai berikut:

1. Penetrasi, yaitu terjadinya penerobosan fungsi baru ke dalam suatu fungsi yang homogen.
2. Invasi, yaitu terjadinya serbuan fungsi baru yang lebih besar dari tahap penetrasi tetapi belum mendominasi fungsi lama.
3. Dominasi, yaitu terjadinya perubahan dominasi proporsi fungsi dari fungsi lama ke fungsi baru akibat besarnya perubahan ke fungsi baru.
4. Suksesi, yaitu terjadinya pergantian sama sekali dari suatu fungsi lama ke fungsi baru.

Colby Nelson, dalam Bourne, (1971: 77-78) mengidentifikasi dua gaya berlawanan yang mempengaruhi pembentukan dan perubahan pemanfaatan lahan, yaitu gaya sentrifugal dan gaya sentripital. Gaya sentrifugal mendorong kegiatan berpindah dari suatu kawasan (pusat kota) ke wilayah pinggiran. Ada lima gaya yang bekerja dalam hal ini, yaitu : gaya ruang (meningkatnya kemacetan), gaya tapak (kerugian akibat pusat kota terlalu intensif), gaya situasional (jarak antar bangunan dan alinemen fungsional yang tidak memuaskan), gaya evolusi sosial (tingginya nilai lahan, pajak, dan keterbatasan berkembang), serta status dan organisasi hunian (bentuk fungsional yang kadaluwarsa, pola yang

mengkristal, dan fasilitas transportasi yang tidak memuaskan). Gaya sentripetal bekerja menahan fungsi-fungsi tertentu di suatu kawasan (pusat kota) dan menarik fungsi lain ke dalamnya. Gaya ini terjadi karena sejumlah kualitas daya tarik pusat kota (kawasan), yaitu: daya tarik (fisik) tapak (kualitas lansekap alami), kenyamanan fungsional (aksesibilitas maksimum), daya tarik fungsional (satu fungsi menarik fungsi lainnya), dan gengsi fungsional (reputasi jalan atau lokasi untuk fungsi tertentu).

Melihat banyaknya faktor yang perlu diperhatikan dalam pemanfaatan lahan, maka terkadang kecenderungan yang terjadi di lapangan banyak menyimpang dari rencana semula, sehingga Zulkaidi (1999) mengemukakan bahwa selain faktor fisik seperti disebutkan diatas, persoalan hukum sebagai kerangka peraturan penataan ruang yang bersifat kontrol juga sangat menentukan. Kerangka aturan yang dimaksud tidak lain adalah Undang-Undang Penataan ruang nomor 26 tahun 2007 (UUPR) tentang penataan ruang sebagai dasar hukum dan kontrol dalam penataan ruang.

#### **G. Manajemen Perubahan Pemanfaatan Lahan**

Perencanaan pemanfaatan lahan merupakan suatu proses penyeimbang kepentingan dari berbagai kelompok atau golongan yang ada di masyarakat perkotaan dalam mengalokasikan sumber daya lahan yang terbatas. Perencanaan yang demokratis diharapkan

dapat mengarahkan konversi lahan secara terencana dan terbentuknya lingkungan kota yang teratur. Proses konversi lahan mempunyai dua bentuk, yaitu bentuk formal dan bentuk informal ( Ahmad Nurmandi : 2006 ). Bentuk formal adalah konversi lahan yang dikendalikan oleh pemerintah, yang disesuaikan dengan rencana kawasan kota atau rencana tata ruang kota. Sedangkan bentuk konversi lahan informal adalah konversi lahan yang secara alami dilakukan oleh penduduk atau dikenal dengan formula OBSP (*Occupation, building, servicing and planning*).

Dalam menangani perubahan pemanfaatan lahan, harus dipertimbangkan tiga jenis nilai lahan yang amat kuat dimana ketiganya saling menyatu dan mendukung serta saling terpisah dan berkompetisi. Adapun nilai lahan tersebut adalah Nilai Sosial, menggambarkan lahan sebagai wadah untuk menampung berbagai kegiatan manusia dan memandang lahan sebagai fasilitator pola kegiatan dan inspirasi sosial yang diinginkan. Nilai sosial mencakup status lahan dan fasilitas umum dan sosial.

Nilai Ekonomi, menggambarkan lahan sebagai komoditas dan memandang penggunaan lahan sebagai media keuntungan bagi pengembang. Keuntungan dari tata guna lahan pada umumnya ditentukan oleh pihak swasta yang secara tidak langsung dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah. Nilai ekonomi mencakup nilai

harga dan lahan, aksesibilitas ke pusat kota dan pendapatan masyarakat.

Nilai Ekologi, menggambarkan lahan sebagai perlakuan yang diberikan oleh manusia terhadap sistem alamiah suatu lahan dan memandang pengguna lahan sebagai ancaman potensial terhadap lingkungan yang harus dikurangi. Lingkungan dapat dianggap sebagai asset ekonomi yang memberikan keuntungan manusia sehingga harus ditangani melalui perencanaan yang seimbang antara lingkungan ekonomi dan fungsi sosial serta didukung oleh peraturan sehingga dapat berkelanjutan. Nilai ekologi mencakup kualitas lingkungan dan kepadatan penduduk.

Dalam pengelolaan perubahan pemanfaatan lahan, ketiga unsur tersebut harus saling berintegrasi sehingga dapat tercipta pembangunan yang berkelanjutan dan dapat menyelesaikan konflik perubahan pemanfaatan lahan.

Dalam meningkatkan kemampuan serta pengadaan lahan untuk menampung berbagai perubahan dan perkembangan penduduk dan kegiatan usaha, menurut Sujarto (dalam Valentine, 2004), ada tiga upaya yang dapat dilakukan, yaitu:

1. Upaya yang disebut sebagai intensifikasi pembangunan kota seperti rehabilitasi atau perbaikan kualitas kota, peremajaan kota, pengembangan kota, secara vertikal atau peningkatan daya dukung lahan dan perbaikan kampung.

2. Upaya penambahan ruang secara ekstensif, seperti perluasan wilayah kota melalui penambahan wilayah administratif kota atau pengembangan baru di dalam kota.
3. Upaya pengembangan kota baru diluar wilayah kota yang ada, yang merupakan kota satelit atau kota mandiri. Kota satelit ini dapat dibangun sebagai kota taman, karena lebih mudah mendapatkan lahan untuk infrastruktur ataupun untuk RTHK.

#### **H. Pengendalian Perubahan Pemanfaatan Lahan**

Pengertian pengendalian dikemukakan oleh F.X Soejadi (1994:5 ), sebagai berikut:

1. Pengendalian adalah serangkaian kegiatan yang harus dilakukan untuk mengadakan pengawasan, penyempurnaan dan penilaian untuk menjamin bahwa tujuan dapat dicapai sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perencanaan.
2. Pengendalian adalah Kegiatan yang perlu untuk mengetahui sampai dimana pekerjaan sudah dilaksanakan, sumber-sumber yang telah dimanfaatkan, hambatan-hambatan dan sebagainya.
3. Dari hasil (2) diatas itu dapat diadakan penyempurnaan, evaluasi dan pemantauan tentang perlunya tindakan-tindakan korektif atau tindak lanjut yang harusnya dilakukan sehingga selanjutnya dapat ditingkatkan pelaksanaannya.

Dari berbagai defenisi tersebut, terlihat bahwa hakekat dari pengendalian adalah pada dasarnya berorientasi pada keberhasilan dari pelaksanaan suatu rencana yang mencakup usaha-usaha, perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan. Dapat pula dikatakan bahwa pengendalian mengandung hak dan wewenang untuk melakukan tindakan baik dalam proses pengaturan maupun pengarahan yang dilaksanakan secara efisien dan efektif. Untuk mencapai tujuan tersebut pengendalian mencakup controlling, sehingga pengendalian sifatnya adalah interen dan kemungkinan yang bersifat interen adalah pengawasan.

Dalam UU No.26/2007 tentang penataan ruang, pelaksanaan pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu indikasi program utama pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang (pasal 32), sedangkan pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi.

Pengendalian dimaksudkan agar pembangunan itu tidak menyimpang dari rencana yang telah ditetapkan serta tidak tumpang tindih dan saling bertentangan fungsi dan kegunaannya satu sama lain sehingga tercapai kekerasan didalam fisik pembangunan maupun manfaatnya (Hasni, 2008). Sedangkan pengendalian dalam penataan ruang meliputi; tindakan pengawasan pemetaan ruang dari

tindakan penertiban pemanfaatan ruang. Tindakan pengawasan dilakukan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi. Sedangkan tindak penertiban terhadap pemantauan ruang yang tidak sesuai dengan tata ruang dilakukan melalui pemberian sanksi, secara diagram dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.1 Diagram Pengendalian Pemanfaatan Ruang

## I. Perangkat Pengendalian Perubahan Pemanfaatan Lahan

Beberapa perangkat pengendali pemanfaatan ruang adalah :

### 1. Mekanisme Perijinan

Mekanisme Perijinan merupakan penerapan prinsip pencegahan. Kelemahannya adalah syarat yang diberikan tidak

tegas dimanfaatkan untuk pengendaliannya, dan sering sulit dipenuhi karena berada diluar kendali pengembang/investor

## 2. Pencabutan Perijinan

Berdasarkan pasal 26 UU No. 26 tahun 1992 tentang Petaan Ruang, Ijin Pemanfaatan Ruang (tempat usaha, lokasi, mendirikan bangunan, dll) yang tidak sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dapat dinyatakan batal atau dicabut oleh Kepala Daerah yang bersangkutan.

## 3. Insentif dan Disentif

Bagi perubahan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan rencana maka indeks biaya pembangunan dapat diperbesar agar menjadi faktor penghambat perubahan pemanfaatan lahan, sedangkan bagi pemanfaatan lahan yang didorong maka indeks biaya pembangunan dapat diturunkan.

## 4. Perpajakan

Disamping pengenaan biaya pembangunan yang hanya dikenakan satu kali, dikenakan pula pajak atau retribusi setiap tahun.

Berdasarkan indikator diatas maka diduga yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan adalah Nilaisosial ; yang meliputi : Fasilitas sosial dan fasilitas umum dan pendapatan perkapita.

## **J. Peneliti Terdahulu**

Adapun penelitian yang relevan terkait Kawasan Pinggiran yang dilakukan sebelumnya Pada tahun 2009 Nina Restina, dengan judul penelitian Evaluasi Penggunaan Lahan Eksisting Dan Arah-an Penyusunan Rencana Tata Ruang Kota Tasikmalaya Provinsi Jawa Barat Penggunaan lahan eksisting di Kota Tasikmalaya sebagian besar sudah sesuai dengan RTRW 2004-2014, yaitu seluas 15.571,16 ha (90,76%), sedangkan penggunaan lahan yang tidak sesuai (menyimpang) hanya 1.585,04 ha (9,24%). Penyimpangan penggunaan lahan terjadi sebagian besar pada lahan pertanian (sawah) menjadi permukiman. Bentuk penyimpangan ada dua, yaitu: 1) karena belum terealisasinya rencana pemanfaatan ruang sebesar 2,16%, yaitu sebagian kawasan Industri dan Perdagangan masih berupa sawah, 2) karena melanggar (menyimpang) batas-batas penggunaan lahan yang ditetapkan dalam RTRW sebesar 7,08%, berupa permukiman berada pada lahan pertanian (sawah dan lahan kering), areal Hutan dan TPU. Secara umum penggunaan lahan permukiman di Kota Tasikmalaya belum melampaui batas penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW 2004-2014. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya penyimpangan adalah kepadatan penduduk, luas lahan pertanian, bangunan dibantaran sungai dan jarak ke pusat Kota. Kondisi sosial ekonomi masyarakat dapat mempengaruhi terjadinya penyimpangan adalah: pendidikan, pekerjaan, pendapatan, kepemilikan lahan serta tingkat pengetahuan masyarakat tentang rencana

tata ruang yang masih sangat rendah disebabkan kurangnya sosialisasi dari pemerintah Kota mengenai RTRW Kota Tasikmalaya kemasyarakat bawah.

Heri Herwanto, 2008 dengan judul penelitian Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Fungsi Ruang Di Serambi Pasar Induk Wonosobo faktor yang diduga menyebabkan perubahan fungsi ruang di Serambi Pasar Induk Wonosobo yaitu, kemudahan, sirkulasi, jumlah pembeli, Kebijakan Dinas pengelola Pasar (DPP), harga, dan Rita Pasaraya, hasilnya adalah hanya 4 faktor yaitu ; Kemudahan, Jumlah Pembeli, Kebijakan DPP, dan Rita Pasaraya., yang menyebabkan perubahan fungsi ruang di Serambi Pasar Induk Wonosobo, adapun faktor yang mempunyai pengaruh paling kuat terhadap perubahan fungsi ruang di Serambi Pasar Induk Wonosobo adalah, faktor Penyebaran Jumlah Pembeli.

#### **K. Kerangka Pikir**

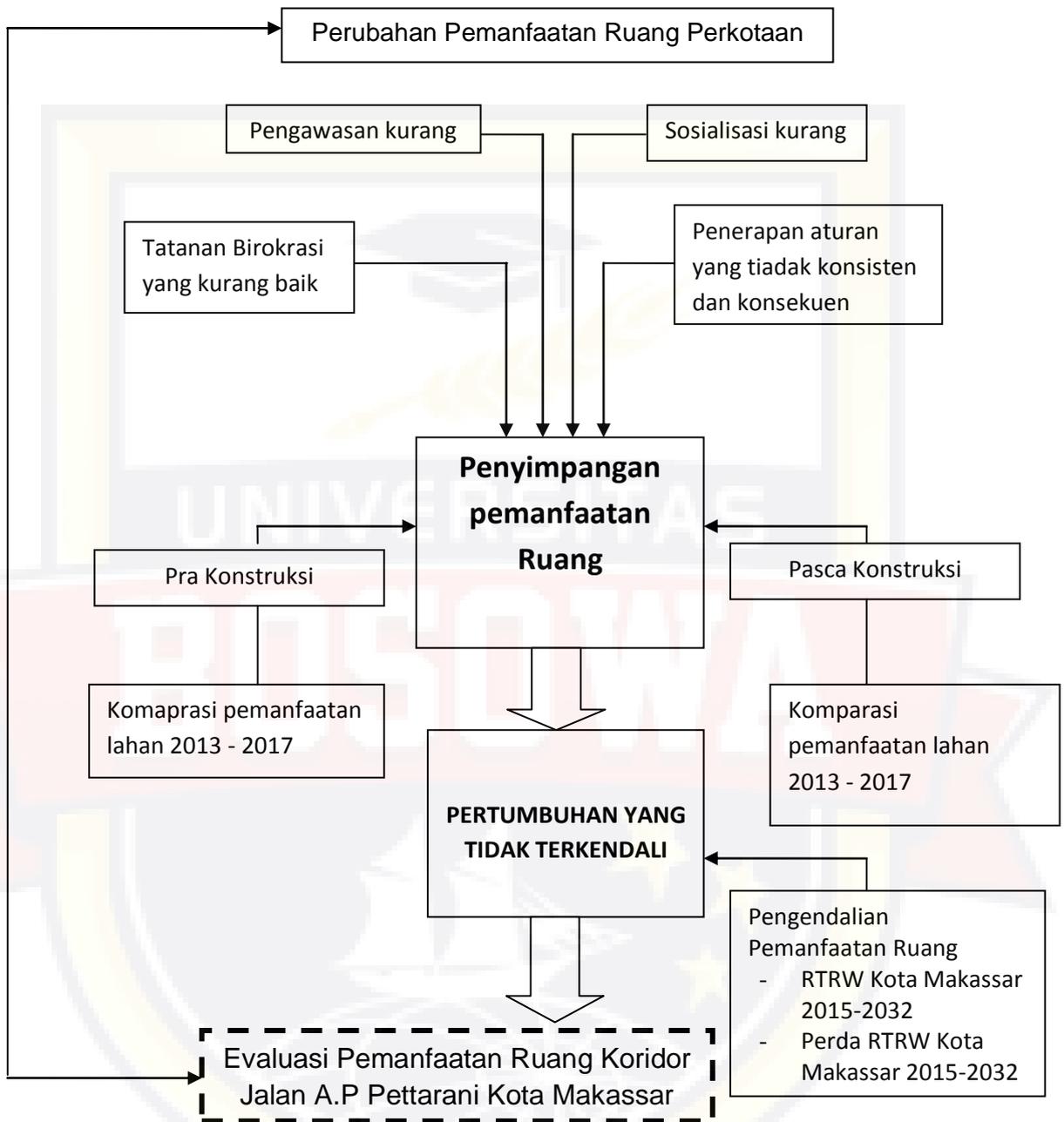
Penyusunan RTRW dan Peraturan-Peraturan Daerah Kota Makassar merupakan upaya pemerintah dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Untuk memajukan daerahnya, berbagai aktivitas pembangunan di rencanakan dan dibuat sehingga dalam pelaksanaannya sekecil mungkindijadi penyimpangan penggunaan lahan dan pemanfaatannya. Berbagai hal yang dapat menyebabkan terjadinya penyimpangan penggunaan lahan dari RTRW diantaranya dapat

diakibatkan dari: ketidak tahuan dan ketidak pedulian masyarakat mengenai RTRW, kurangnya koordinasi antar Satuan Kerja Pemerintahan, lemahnya pengawasan dan ketidak konsistenan pemberian ijin pembangunan. Hal ini mendorong terjadi perubahan fungsi lahan/konverasi lahan, yang dapat berakibat terjadi penurunan kualitas lingkungan.

Perubahan penggunaan lahan di Kota Tasikmalaya untuk tujuan pemanfaatan ruang, menimbulkan persoalan dalam pemenuhan kebutuhan ruang dan lingkungan. Karena lemahnya pengawasan, ditambah kurangnya informasi dan sosialisasi dari pemerintah kepada masyarakat tentang penggunaan lahan dan penataan ruang, sehingga kurangnya pemahaman masyarakat tentang itu.

Dalam penelitian ini untuk mengevaluasi penggunaan lahan dilakukan analisis spasial dengan sistem informasi geografis, yaitu proses tumpang tindih peta penggunaan lahan Tahun 2013 dan Peta Penggunaan Lahan Tahun 2017. untuk mengetahui seberapa besar perubahan pemanfaatan ruang di Jalan A. P Pettarani Kota Makassar. Kemudian dilakukan survey lapangan (*ground check*) kelapangan untuk mengetahui penggunaan lahan secara langsung.

Adapun kerangka pemikiran dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, secara garis besar di jabarkan pada Gambar 2.2 berikut:



Gambar 2.2 Kerangka Pikir

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian non-eksperimental dan bersifat deskriptif kuantitatif dan kualitatif, yang merupakan jenis studi kasus dengan pengamatan langsung di lapangan yang memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti.

Penelitian dimulai dari studi literature terkait dengan permasalahan yang ada di lokasi penelitian, pengamatan secara visual di lapangan serta pengumpulan data primer dan sekunder yang di dukung dengan survey, kuisisioner dan wawancara kepada narasumber yang berkompeten, juga mengakses data pada instansi yang terkait.

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

##### **1. Waktu Penelitian**

Waktu pelaksanaan penelitian dilakukan mulai pada bulan Mei sampai dengan Juli 2016. Waktu penelitian ini digunakan untuk melakukan survey, pengumpulan data, kompilasi data, analisis data sampai dengan penyajian hasil penelitian.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Koridor Jalan A.P Pettarani Kota Makassar. Penetapan lokasi pengambilan data didasarkan pada pertimbangan ruas jalan perkotaan yang berfungsi sebagai jalan Arteri Primer dan disepanjang jalan sudah banyak terjadi perubahan pola ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar yang diarahkan untuk kawasan perkantoran. Selain jumlah kendaraan yang sangat padat, guna lahan pada ruas jalan tersebut sangat bervariasi sehingga pada lokasi tersebut sering terjadi konflik dari pergerakan arus lalu lintas yang dapat menimbulkan kemacetan pada ruas jalan.

Menurut manual kapasitas jalan Indonesia (1997) untuk menganalisis suatu ruas jalan, bagi jalan tersebut menjadi beberapa segmen. Segmen jalan di definisikan sebagai panjang jalan yang mempunyai karakteristik yang hampir sama. Titik dimana karakteristik jalan berubah secara berarti menjadi batas segmen, dimana setiap segmen dianalisis secara terpisah.

Dalam penelitian ini setiap ruas jalan dilakukan pengamatan dengan membagi masing-masing ruas jalan sesuai dengan perubahan kondisi karakteristik penggunaan lahan yaitu segmen 1 dari arah

Flyover – Jalan Abdullah Dg. Sirua, Segmen 2 dari Jalan Abdullah Dg. Sirua–Telkom.

### **C. Objek Penelitian dan Informan**

Objek penelitian ini adalah di sekitar Jalan A.P Pettarani Kota Makassar. Informasi ini diperoleh dengan melibatkan beberapa Informan yang berkompeten atau berkaitan dengan penelitian ini seperti informan dipilih secara sengaja dengan pertimbangan informan tersebut merupakan pihak-pihak yang memiliki kontribusi besar dalam menjawab rumusan masalah pada penelitian ini. Informan yang dimaksudkan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Pihak Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Makassar diwakili oleh Kepala Bidang Data Statistik dengan pertimbangan sebagai pihak yang mempunyai hak dalam merencanakan dan menyusun kegiatan pembangunan di Kota Makassar secara umum dan khususnya arahan kebijakan yang berkaitan dengan pengembangan fungsi ruang Kota Makassar.
2. Masyarakat yang bertempat tinggal di sekitar Jalan A.P Pettarani Kota Makassar dengan pertimbangan sebagai pihak yang terlibat langsung dalam perubahan fungsi ruang di sekitar Jalan A.P Pettarani Kota Makassar.

## **D. Jenis dan Sumber Data**

### **1. Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi atas dua jenis data yaitu :

- a. Data Kualitatif adalah data yang berhubungan dengan kategorisasi, karakteristik berwujud pernyataan atau berupa kata-kata. Data yang dimaksud berupa data Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar dan data penggunaan lahan Tahun 2013 dan Tahun 2017.
- b. Data Kuantitatif adalah data yang berupa angka atau numerik yang bisa diolah dengan menggunakan metode perhitungan yang sederhana. Data ini meliputi jumlah bangunan komersial di Jalan A.P Pettarani Kota Makassar.

### **2. Sumber data**

- a. Data primer, merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan atau lokasi penelitian. Data ini bersumber dari hasil observasi dan wawancara dengan para informan yang telah ditentukan oleh peneliti.
- b. Data sekunder, merupakan data yang diperoleh yang bersumber dari studi pustaka dan penelusuran dokumen-dokumen pendukung lainnya yang berupa data spasial digital diantaranya berupa peta wilayah administrasi, peta *LandUse* 2013-2017, Foto Udara Tahun

2017, Kota Makassar Dalam Angka Tahun 2016 dan dokumen RTRW Tahun 2015-2032.

### E. Variabel Penelitian

Variabel dapat diartikan ciri dari individu, objek, gejala, peristiwa yang dapat diukur secara kuantitatif ataupun kualitatif (Sudjana, 1984). Variabel dipakai dalam proses identifikasi, ditentukan berdasarkan kajian teori yang dipakai. Semakin sederhana suatu rancangan penelitian semakin sedikit variabel penelitian yang digunakan. Adapun variabel yang digunakan dalam penelitian ini, dapat dilihat pada Tabel 3.1 sebagai berikut :

Tabel 3.2 Variabel Penelitian

No.	Sasaran	Variabel	Data	Sumber
1.	Menjastifikasi faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya perubahan ruang di koridor Jalan A.P. Pettarani Kota Makassar	Fungsi Ruang indikatornya yaitu: 1. Penggunaan Lahan Tahun 2013 2. Penggunaan lahan Tahun 2017	Primer, dan Sekunder	- Observasi - RTRW Kota Makassar - Citra Satelit
2.	Menetapkan konsep untuk mengatasi perubahan ruang di koridor Jalan A.P Pettarani Kota Makassar	Perubahan pemanfaatan lahan: 1. Faktor Penduduk 2. Faktor Aksesibilitas 3. Faktor Perkembangan Perdagangan dan Jasa	Primer, dan Sekunder	- Observasi,

## F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

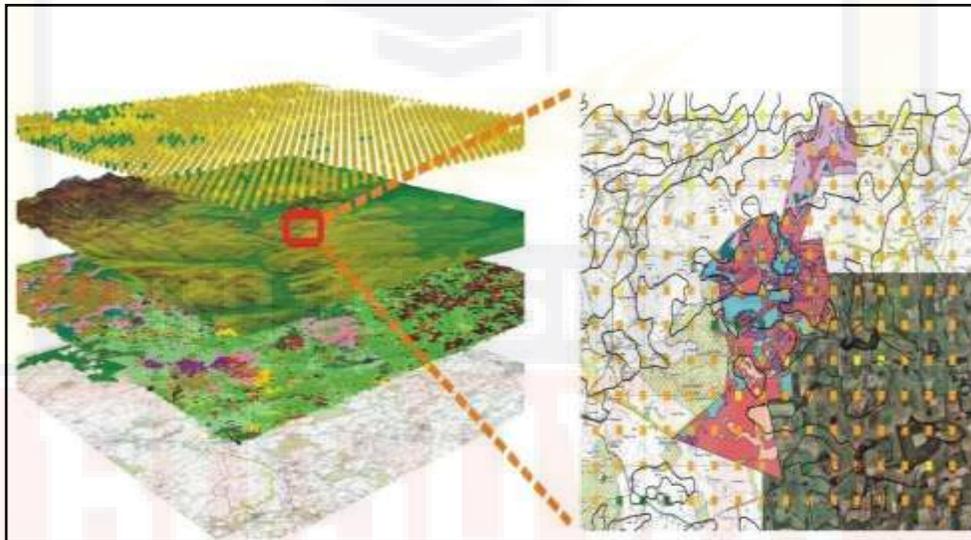
1. Teknik observasi yaitu pencarian data dengan mengidentifikasi data melalui pengukuran serta pengambilan data secara langsung di lapangan. Kegiatan observasi dilakukan secara sistematis untuk menjabari masalah dalam penelitian serta bersifat eksplorasi.
2. Telaah pustaka yaitu cara pengumpulan data informasi dengan cara membaca atau mengambil literatur laporan, bahan perkuliahan, dan sumber-sumber lainnya yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti.
3. Survey instansi, yaitu pengumpulan data melalui instansi terkait guna mendapatkan data kualitatif dan data kuantitatif obyek studi.
4. Studi dokumentasi, untuk melengkapi data maka kita memerlukan informasi dari dokumentasi yang ada hubungannya dengan obyek yang menjadi studi. Caranya yaitu dengan cara mengambil gambar, leaflet/brosur objek, dan dokumentasi foto.
5. Teknik wawancara, yaitu suatu bentuk komunikasi verbal semacam percakapan yang bertujuan memperoleh informasi. Wawancara dengan masyarakat setempat untuk memperoleh data yang bersifat fisik dan non fisik yang bersifat *historical* yang dialami masyarakat.

## G. Teknik Analisis

Teknik analisis adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan untuk pengelolaan dan menganalisis data-data guna menjawab permasalahan, dan untuk pencapaian tujuan yang diharapkan dalam studi dengan pengorganisasian data dan penentuan kategori. Terdapat beberapa alat analisis yang digunakan dalam studi ini adalah sebagai berikut:

1. Superimpose (*Overlay*) / *Spatial Analysis*. Salah satu metoda analisis keruangan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah proses tumpang susun atau overlay antara dua atau lebih layer tematik untuk mendapatkan tematik kombinasi baru sesuai dengan persamaan yang dipergunakan. Dengan melakukan overlay peta maka diharapkan akan menghasilkan suatu gambaran yang jelas bagaimana kondisi spasial serta kesesuaian lahan fisik dan lingkungan Berdasarkan peta pemanfaatan lahan dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar, peta ini kemudian dioverlay dengan peta kondisi eksisting pemanfaatan lahan Tahun 2013 dan Tahun 2017 yang ada saat ini untuk menghasilkan suatu peta perubahan peruntukan ruang. Hasil peta perubahan peruntukan ruang memperlihatkan perubahan peruntukan ruang dari satu pemanfaatan ke pemanfaatan lainnya dalam satu kawasan.

Analisa spasial adalah merupakan kumpulan teknik explorasi data dan statistika spasial yang membantu perencana memahami lebih jauh makna spasial atau keruangan yang terkandung dalam informasi geografis.



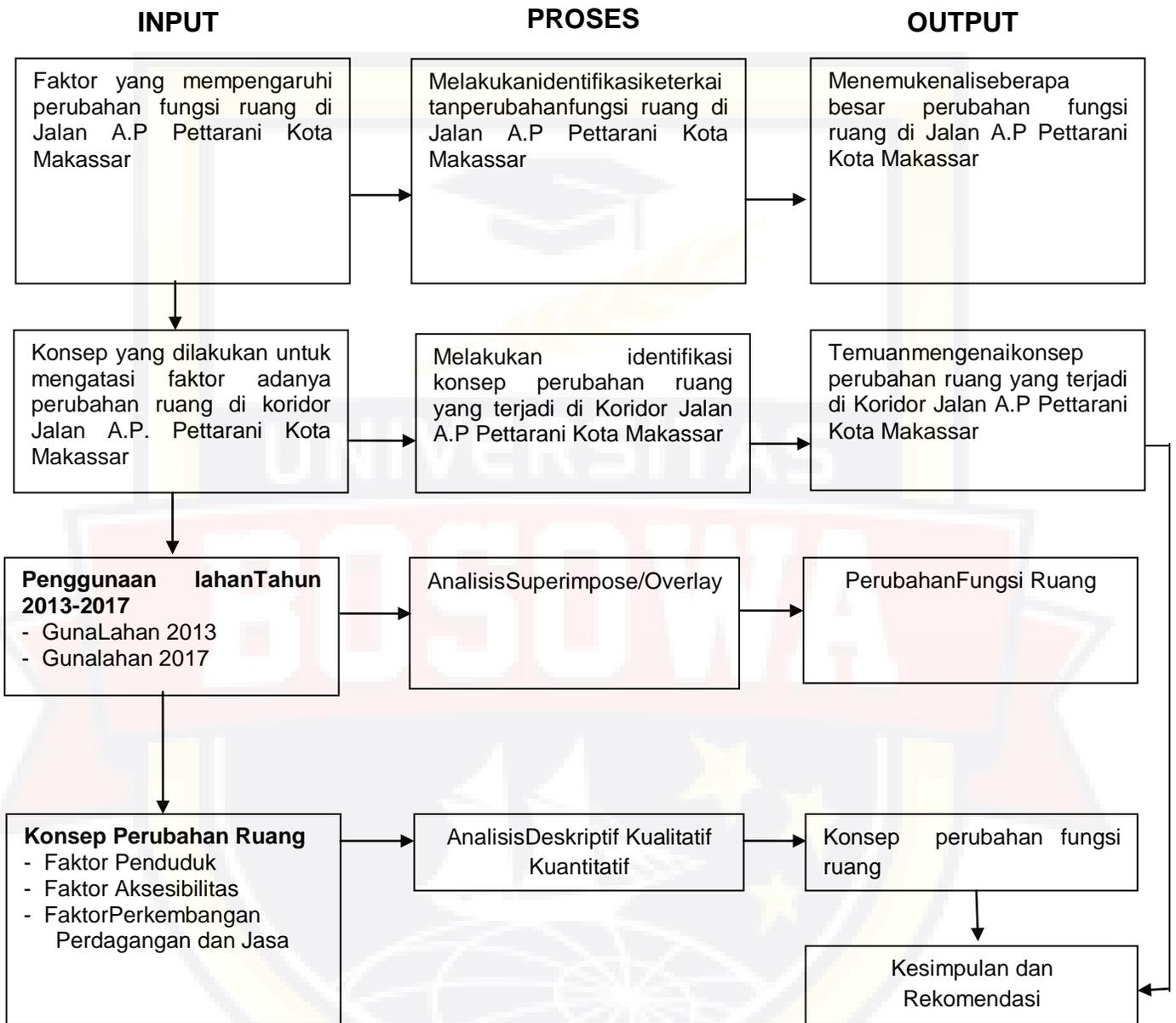
Gambar 3.1 Proses Overlay pada Analisis Keruangan

Pada Gambar 3.1 terlihat bahwa terdapat empat layer data tematik yang dioverlay yang untuk kemudian menghasilkan satu layer tematik baru hasil kombinasi dari keempat layer masukan. Dalam penelitian ini, metoda tumpang susun dilakukan dalam melakukan pengolahan data untuk memperoleh nilai kesesuaian lahan seperti telah dijelaskan pada bagian sebelumnya.

2. Analisis Deskriptif. Analisis deskriptif yang dilakukan pada penelitian ini adalah untuk mengetahui konsep perubahan pemanfaatan ruang berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar dan peta

kondisi eksisting pemanfaatan lahan. Hasil evaluasi tersebut kemudian dideskripsikan hasil perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi berdasarkan perubahan luas lahan, fungsi lahan dan perubahan secara ekologis yang terjadi Kota Makassar.





Gambar 3.1 Kerangka Konsep

## H. Definisi Operasional

1. Bangunan komersial (perdagangan dan jasa) adalah bangunan atau gedung yang dijadikan tempat untuk melakukan kegiatan ekonomi dan bisnis. Adapun bangunan komersial yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perdagangan barang (pertokoan, Apotik), perdagangan jasa (bengkel, kios/toko, warnet, cafe/warkop, dan rumah makan/restoran).
2. Pemanfaatan ruang adalah bentuk yang menggambarkan ukuran, fungsi dan karakteristik kegiatan dalam suatu wilayah.
3. Koridor Jalan adalah suatu lorong atau penggal jalan yang menghubungkan satu kawasan dengan kawasan lain dan mempunyai batasan fisik satu lapis bangunan dari jalan, dalam hal ini koridor jalan A.P Pettarani Kota Makassar.

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

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

##### **1. Kondisi Geografi**

Kota Makassar secara administratif sebagai Ibukota Propinsi Sulawesi Selatan berada pada bagian barat pulau Sulawesi dengan ketinggian, 0-25 m dari permukaan laut. Kota Makassar secara geografis terletak: 508, 6, 19 " Lintang Selatan (LS) 119024' 17' 38" Bujur Timur (BT) Batas administrasi wilayah Kota Makassar berbatasan dengan:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Pangkajene Kepulauan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Maros
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Gowa
- Sebelah Barat berbatasan dengan Selat Makassar.

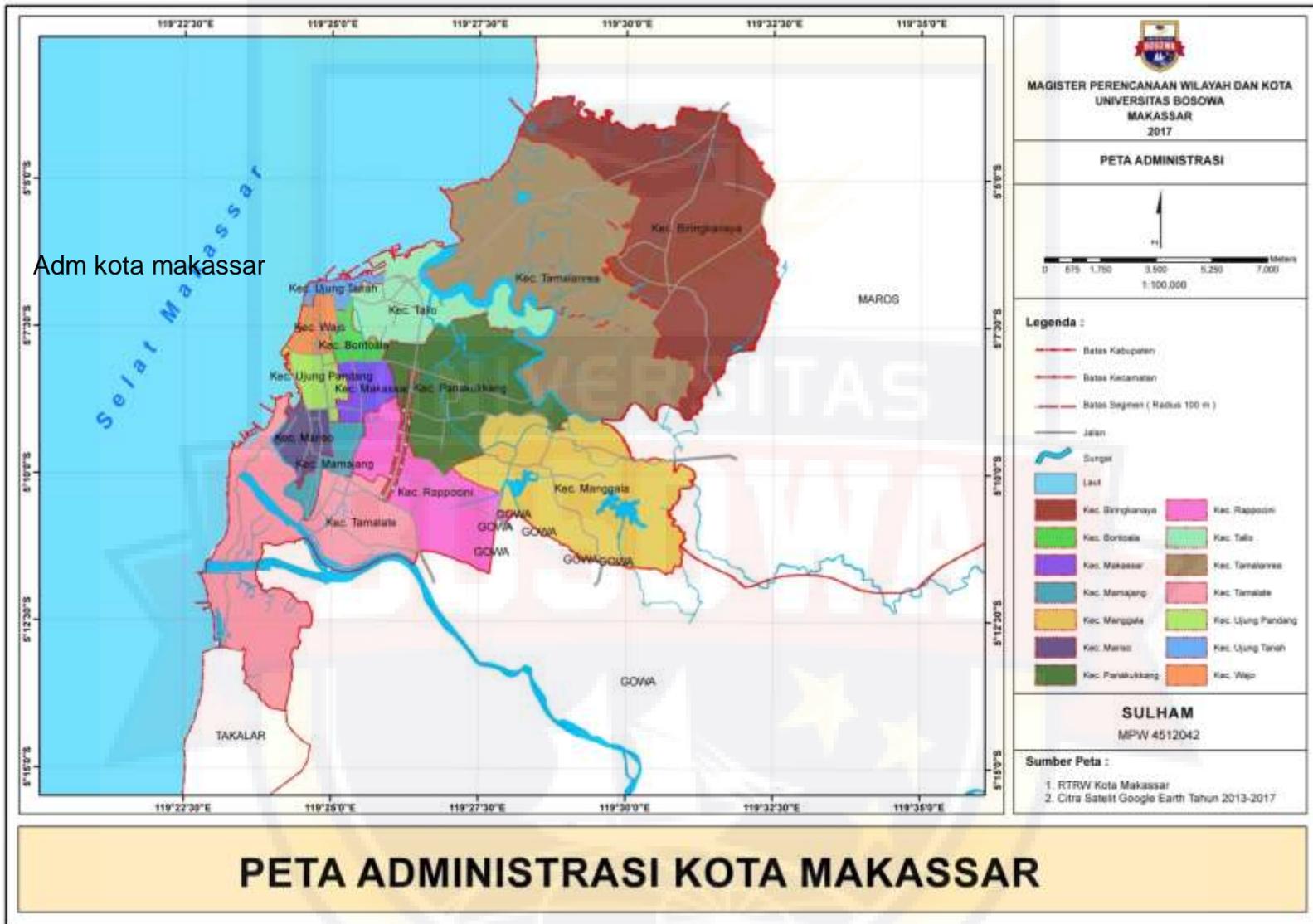
Secara administratif luas wilayah Kota Makassar tercatat 175,77 km<sup>2</sup> yang meliputi 14 kecamatan dan terbagi dalam 143 kelurahan, 971 RW dan 4.789 RT dimana kecamatan Biringkanaya mempunyai luas wilayah yang sangat besar 48,22 km atau luas kecamatan tersebut merupakan 27,43 persen dari seluruh luas Kota Makassar dan yang paling kecil adalah kecamatan Mariso 1,82 km atau 1,04 persen dari luas wilayah Kota Makassar. Diantara kecamatan tersebut, ada tujuh

kecamatan yang berbatasan dengan pantai yaitu kecamatan Tamalate, Mariso, Wajo, Ujung Tanah, Tallo, Tamalanrea dan Biringkanaya.

Kecamatan di Kota Makassar telah dikembangkan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2015 tentang pembentukan Kecamatan Kepulauan Sangkarrang dalam wilayah Kota Makassar. Kecamatan tersebut terdiri dari tiga Kelurahan berasal daerah kepulauan, yakni pulau Barrang Lompo, pulau Barrang Caddi, dan pulau Kodingareng. Untuk lebih jelasnya tentang letak administrasi Kota Makassar dapat dilihat pada Peta administrasi Kota Makassar berikut :

## 2. Kondisi Penduduk

Penduduk Kota Makassar tahun 2017 tercatat sebanyak 1.663.479 jiwa yang terdiri dari 836.419 laki-laki dan 827.060 perempuan. Data tersebut bersumber dari Data Kependudukan Bersih (DKB) Sistem Informasi Administrasi Kependudukan Semester I Tahun 2017. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 4.1 Jumlah Penduduk Kota Makassar berikut :



Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Makassar

Tabel 4.1 Jumlah Penduduk Kota Makassar Tahun 2016

No.	Kecamatan	Laki-Laki (Jiwa)	Perempuan (Jiwa)	Jumlah (Jiwa)
1.	Mariso	31.251	31.191	62.422
2.	Mamajang	30.987	31.692	90.788
3.	Makassar	14.041	14.733	28.774
4.	Ujung Pandang	19.764	18.823	38.587
5.	Wajo	19.764	18.823	38.587
6.	Bontoala	33.300	33.482	66.782
7.	Tallo	88.041	85.305	173.346
8.	Ujung Tanah	28.685	28.184	56.869
9.	Panakukang	86.875	85.562	172.437
10.	Tamalate	109.164	106.768	215.932
11.	Biringkanaya	119.058	117.372	236.430
12.	Manggala	80.891	79.550	160.441
13.	Rappocini	85.507	86.989	160.441
14.	Tamalanrea	63.731	61.745	125.476
	Jumlah			161.907

sumber data : Makassar Dalam Angka 2017

Dari Tabel 4.1 diatas dapat dilihat bahwa jumlah penduduk terbesar di kecamatan Biringkanaya yaitu 236.430 jiwa yang terdiri dari 119.058 jiwa laki-laki dan 117.372 jiwa perempuan, dan jumlah penduduk terkecil berada di kecamatan Makassar sebesar 28.774 Jiwa, terdiri dari 14.041 jiwa laki-laki dan 14.733 jiwa perempuan.

### 3. Penggunaan Lahan

Pola penggunaan lahan pada hakekatnya mencerminkan hasil kegiatan manusia dalam konteks ruang yang dipengaruhi oleh penduduk dan fisik wilayah. Sebagai Pusat Kota, lokasi penelitian memiliki karakteristik penggunaan lahan yang bercampur. Hampir semua jenis penggunaan lahan ada di kawasan ini, mulai dari perdagangan dan jasa, perumahan, pendidikan, peribadatan, kesehatan sampai dengan budaya dan wisata ada di wilayah Pusat Kota Makassar. Penggunaan lahan di lokasi penelitian didominasi oleh penggunaan jasa perdagangan, perumahan, dan perkantoran. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 4.2 berikut:

Tabel 4.2 Penggunaan Lahan Kota Makassar Tahun 2017

No.	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Benteng	0.08	0.04
2.	Danau	0.77	0.38
3.	Dermaga	0.07	0.03
4.	Industri	7.67	3.84
5.	Olahraga	0.33	0.16
6.	Pelabuhan	1.82	0.91
7.	Kebun	9.26	4.64
8.	Kolam	0.03	0.01
9.	Komersial	2.56	1.28
10.	Ladang	0.18	0.09
11.	Lahan Kosong	16.25	8.15
12.	Lapangan	1.8	0.9
13.	Mangrove	3.58	1.79
14.	Militer	0.75	0.37
15.	Pemakaman	1.3	0.65
16.	Pemerintahan	3.26	1.63
17.	Pendidikan	3.7	1.85
18.	Permukiman	85,2	42.74
19.	Rawa	1.45	0.72
20.	Sawah	28.9	14.5
21.	Semak	0.05	0.02
22.	Sungai	5.17	2.59
23.	Taman	0.06	0.03
24.	Tambak	24.15	12.11
	Jumlah	71.55	12.11
	Total Penggunaan Lahan	175,39	100

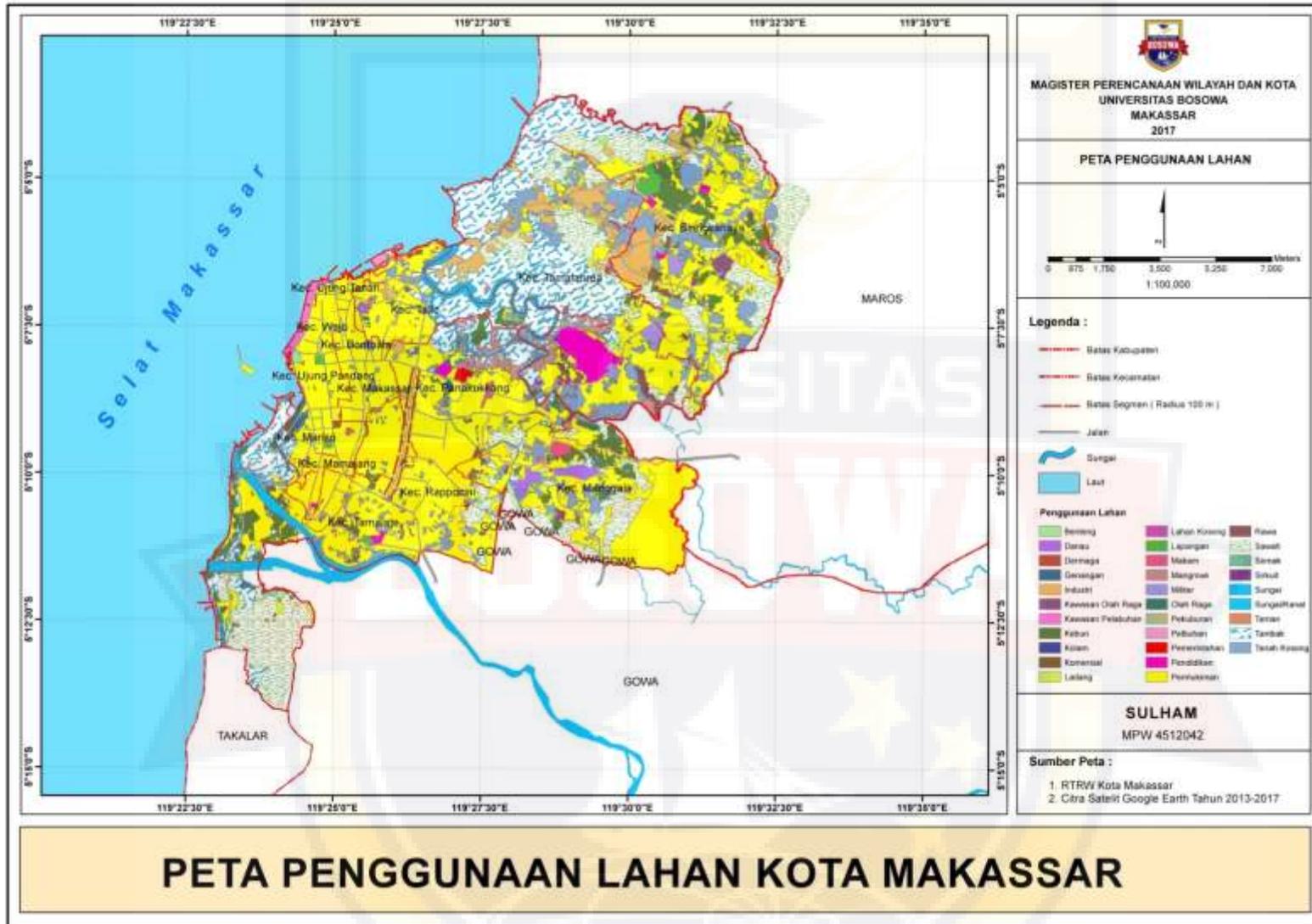
Sumber : Interpretasi Citra (GIS Analyst) dan Survey Lapangan Tahun 2017

Dari Tabel 4.2 dan gambar 4.2, terlihat bahwa jenis penggunaan lahan yang dominan di lokasi penelitian yaitu permukiman dengan luas 85,2 ha atau sekitar 42,74 % dan perdagangan dan jasa dengan luas 2,56 ha atau sekitar 1,28 % dari total luas lahan di lokasi penelitian.

sedangkan luas penggunaan lahan yang terendah yaitu semak dengan

luas 0,03 ha atau sekitar 0,01 %.





Gambar 4.2 Peta Penggunaan Lahan Kota Makassar

## **B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian berada di kecamatan Rappocini yaitu kelurahan Balaparang, Buakana, Banta-Bantaeng, Tidung, Gunung Sari dan kecamatan Panakukang kelurahan Sinrijala, Karuwisi, Tamamaung, Masale Kota Makassar. Kota Makassar sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Selatan yang mempunyai peran strategis bagi pengembangan wilayah di Kota Makassar yang juga sebagai zona pembangkit dan tarikan pergerakan. Berikut mengenai gambaran umum lokasi penelitian:

### **1. Batas Administrasi Lokasi Penelitian**

Kecamatan Panakkukang merupakan salah satu dari 14 kecamatan di Kota Makassar yang berbatasan dengan kecamatan Tallodi sebelah utara, kecamatan Tamalanrea di sebelah timur, kecamatan Rappocini di sebelah selatan dan di sebelah barat berbatasan dengan kecamatan Makassar.

Luas wilayah kecamatan Panakkukang yang masuk dalam lokasi penelitian yaitu 3.61 Km<sup>2</sup>. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 4.3 berikut:

Tabel 4.3. Luas Wilayah Kecamatan Panakukang Tahun 2016

No.	Kelurahan	Luas wilayah (Ha)	Persentase (%)
1.	Kec. Panakukang		
	- Kelurahan Masale	1,32	28.5
	- Kelurahan Tamamaung	1,27	35.1
	- Kelurahan Karuwisi	0,85	23.5
	- Kelurahan Sinrijala	0,17	4.70
<b>Jumlah</b>		<b>3.61</b>	<b>100</b>

Sumber : Kecamatan Panakukang Dalam Angka, Tahun 2017

Dari Tabel 4.3 diatas dapat dilihat bahwa luas wilayah terbesar di kelurahan Masale yaitu 1,32 Km dan terkecil di Kelurahan Sinrijala yaitu sebesar 0,17 Km.

Kecamatan Rappocini secara geografis terletak antara 57'45"BT dan 11924'40"LS .kecamatan Rappocini dibatasi oleh: Sebelah utara berbatasan dengan kecamatan Panakukang, sebelah selatan berbatasan dengan kecamatan Mamajang, sebelah barat berbatasan dengan kecamatan Makassar dan sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Gowa.

Luas Wilayah Kecamatan Rappocini yang masuk dalam lokasi penelitian yaitu 5,65 Ha. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 4.4 berikut :

Tabel 4.4. Luas Wilayah Kecamatan Rappocini Tahun 2016

No.	Kelurahan	Luas wilayah (Ha)	Persentase (%)
1.	Kec. Rappocini		
	- Kelurahan Balaparang	0,59	8,87
	- Kelurahan Buakana	0,77	13,6
	- Kelurahan Banta-Bantaeng	1,27	22,4
	- Kelurahan Tidung	0,89	15,7
	- Kelurahan Gunung Sari	2,13	37,6
<b>Jumlah</b>		<b>5,65</b>	<b>100</b>

Sumber : Kecamatan Panakukang Dalam Angka, Tahun 2017

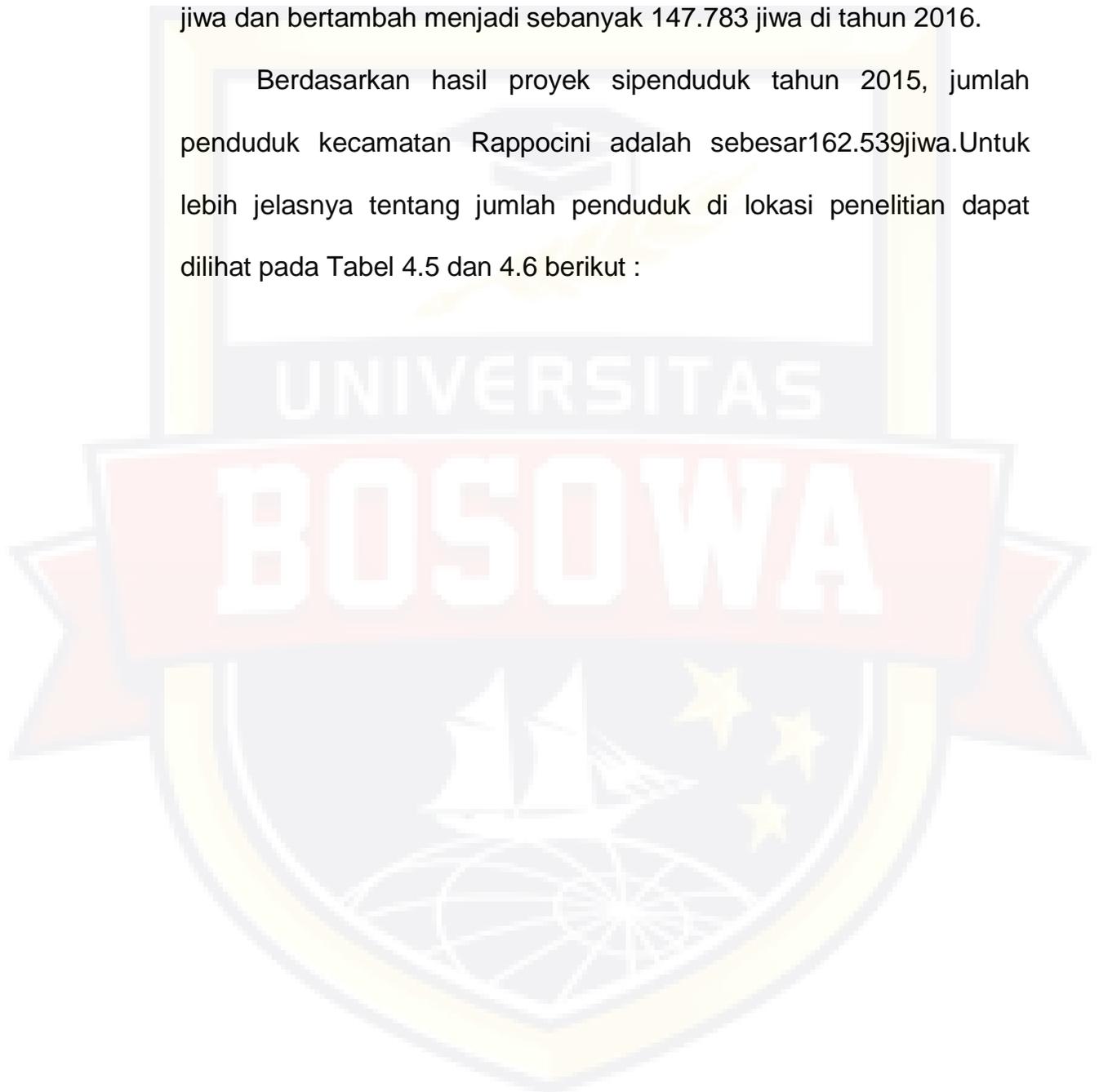
Dari Tabel 4.4 diatas dapat dilihat bahwa luas wilayah terbesar yaitu di kelurahan Gunung Sari yaitu 2,13 Ha dengan persentase 37,6 % dan terkecil di kelurahan Balaparang yaitu 0,59 Ha dengan persentase 8,87 %.

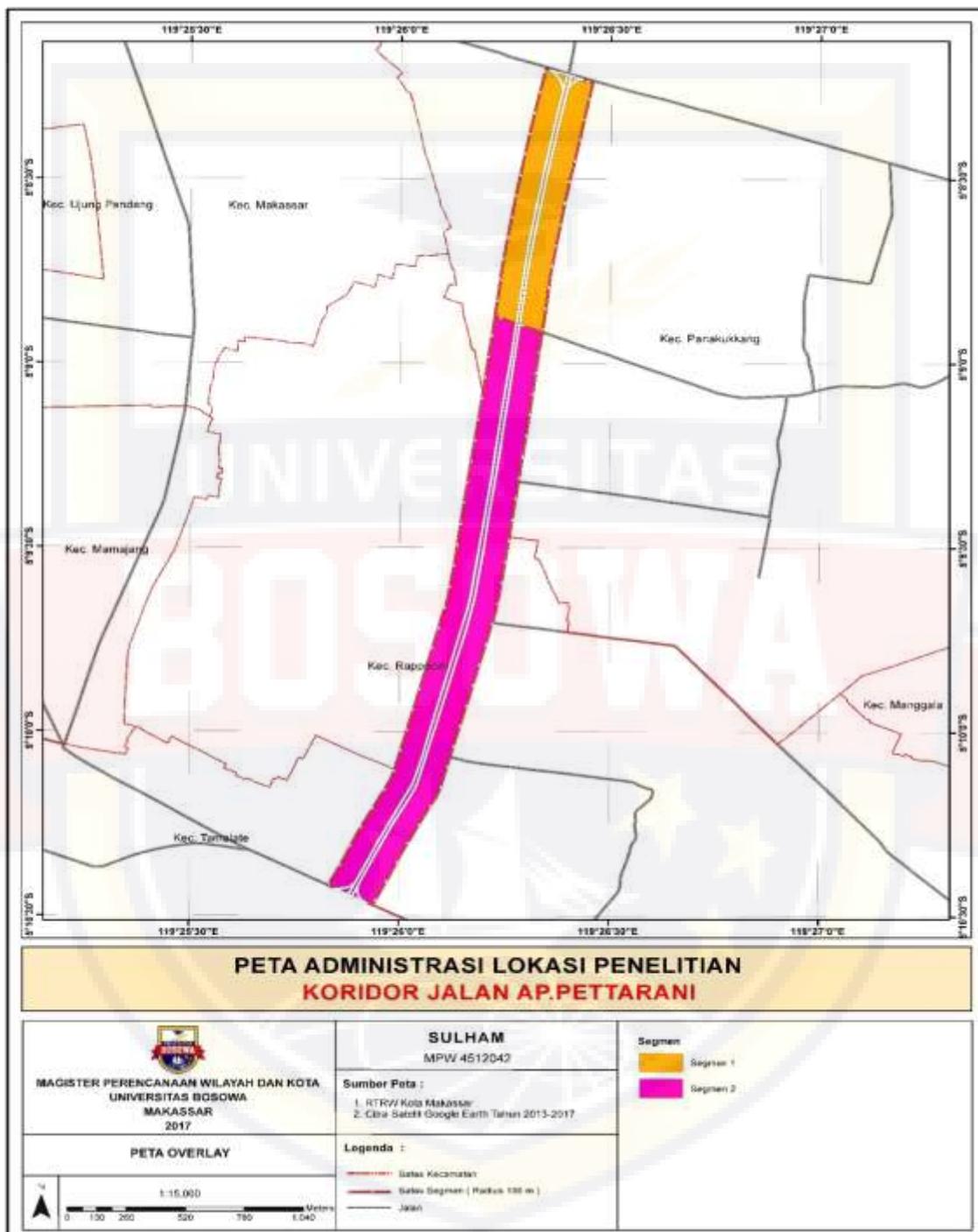
## 2. Kondisi Demografi Lokasi Penelitian.

Dalam kurun waktu tahun 2015 – 2016 jumlah penduduk kecamatan Panakkukang mengalami pertumbuhan sebesar 3,27

persen, dimana jumlah penduduk pada tahun 2015 sebanyak 142.308 jiwa dan bertambah menjadi sebanyak 147.783 jiwa di tahun 2016.

Berdasarkan hasil proyek sipenduduk tahun 2015, jumlah penduduk kecamatan Rappocini adalah sebesar 162.539 jiwa. Untuk lebih jelasnya tentang jumlah penduduk di lokasi penelitian dapat dilihat pada Tabel 4.5 dan 4.6 berikut :



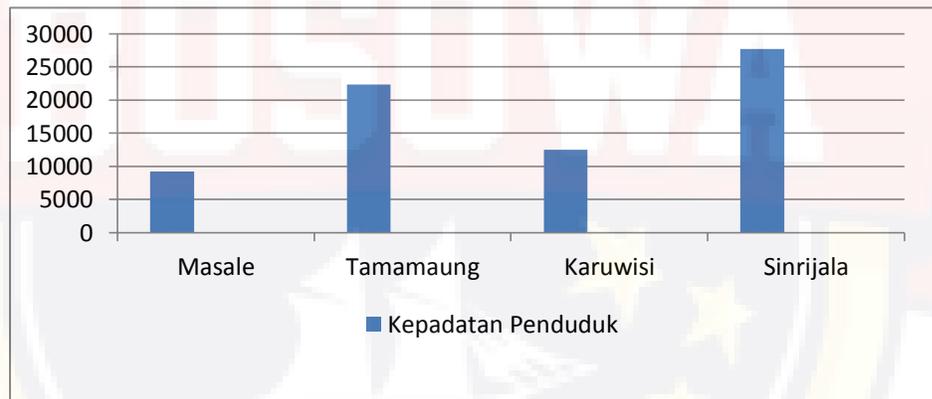


Gambar 4.3 Peta Administrasi Lokasi Penelitian

Tabel 4.5 Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Panakukang Tahun 2016

No	Kelurahan	Jumlah Penduduk		Kepadatan Penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )
		(Jiwa)	(%)	
1.	- Kelurahan Masale	12.184	21,7	9.230
2.	- Kelurahan Tamamaung	28.388	50,7	22.353
3.	- Kelurahan Karuwisi	10.661	19,0	12.542
4.	- Kelurahan Sinrijala	4.709	8,41	27.700
Jumlah		55.942	100	71.825

Sumber : Kecamatan Panakukang Dalam Angka, Tahun 2017



Gambar 4.4 : Kepadatan Penduduk Lokasi Penelitian

Berdasarkan Tabel 4.5 dan Gambar 4.4, terlihat bahwa kepadatan penduduk tertinggi terdapat di kelurahan Sinrijala sejumlah 27.700 jiwa/km<sup>2</sup> dan kelurahan Tamamaung sejumlah 22.353 jiwa/km<sup>2</sup>, sedangkan kepadatan penduduk terendah berada di kelurahan Sinrijala sejumlah 4.709 jiwa/km<sup>2</sup>.

Tabel 4.6 Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Rappocini Tahun 2016

No	Kelurahan	Jumlah Penduduk		Kepadatan Penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )
		(Jiwa)	(%)	
1.	- Kelurahan Balaparang	6.346	16,79	6.356
2.	- Kelurahan Buakana	6.033	15,97	8.057
3.	- Kelurahan Banta-Bantaeng	11.251	29.78	11.542
	- Kelurahan Tidung	7.372	19,51	8.207
4.	- Kelurahan Gunung Sari	6.772	17,92	7.164
	Jumlah	37.774	100	41.326

Sumber : Kecamatan Rappocini Dalam Angka, Tahun 2017



Gambar 4.5 : Kepadatan Penduduk Lokasi Penelitian

Berdasarkan Tabel 4.6 dan Gambar 4.5, terlihat bahwa kepadatan penduduk tertinggi terdapat di kelurahan Banta-Bantaeng sejumlah 11.542 jiwa/km<sup>2</sup>, sedangkan kepadatan penduduk terendah berada di kelurahan Ballaparang sejumlah 6.356 jiwa/km<sup>2</sup>.

### 3. Penggunaan Lahan Lokasi penelitian

Hasil analisis peta *land use* tahun 2013 dan tahun 2017 didapat kelas penggunaan lahan eksisting di Koridor Koridor Jalan A.P Pettarani yaitu Pendidikan, Perdagangan dan Jasa, Peribadatan, Perkantoran, Permukiman dan RTH. Distribusi penggunaan lahan eksisting dapat dilihat pada Tabel 4.7 dan peta penggunaan lahan eksisting Tahun 2013 dan 2017berikut:

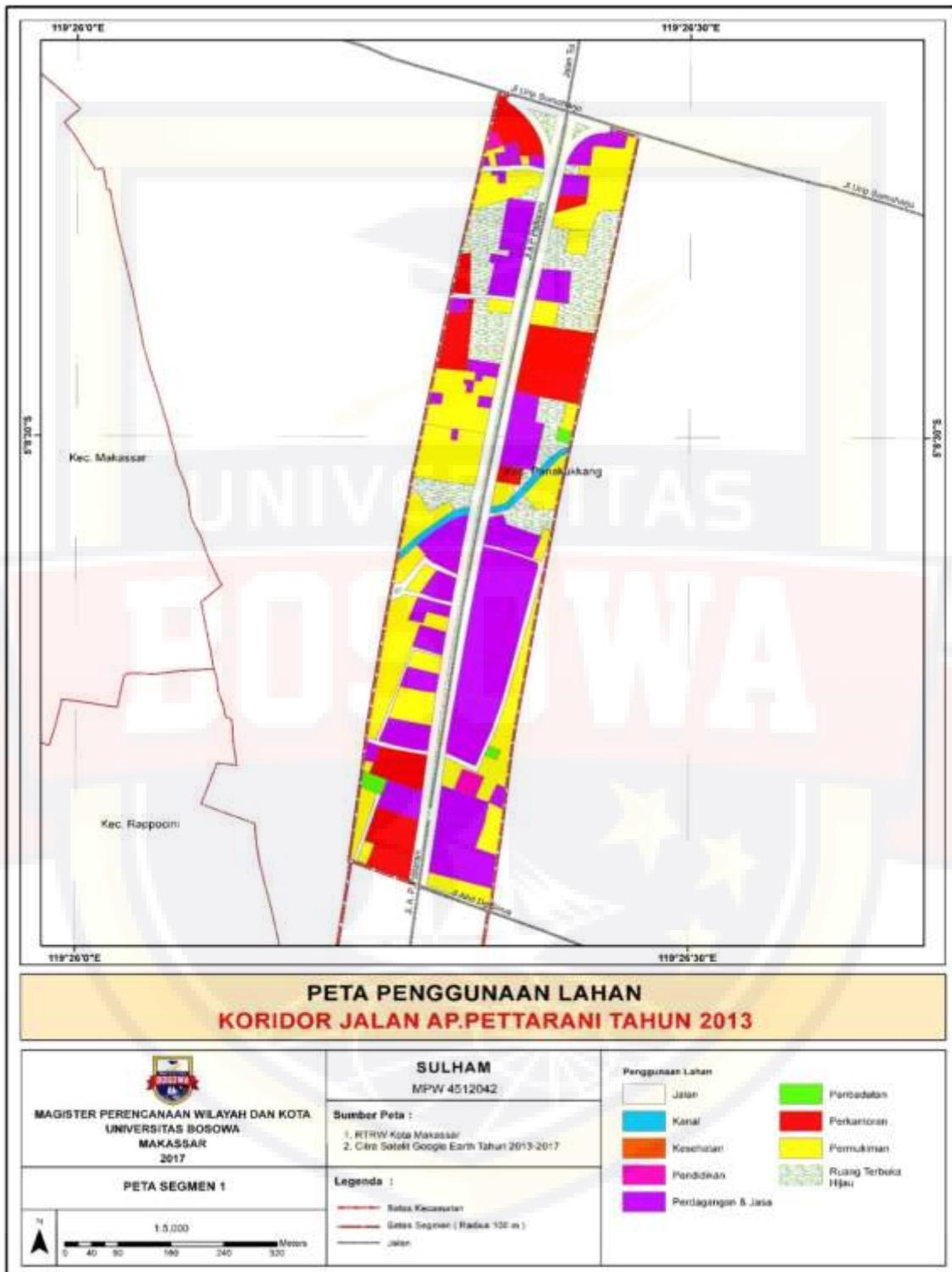
Tabel 4.7 Penggunaan Lahan Koridor Jalan A.P Pettarani Tahun 2013

No.	Penggunaan Lahan	Luas Lahan (Ha )	Persentase ( % )
1.	Jalan	14,15	15,12
2.	Kanal	0,30	0,32
3.	Kesehatan	0,33	0,35
4.	Pendidikan	5,62	6,0
5.	Perdagangan & Jasa	26,0	27,79
6.	Peribadatan	0,88	0,94
7.	Perkantoran	16,69	17,84
8.	Permukiman	17,16	18,34
9.	RTH	12,4	13,30
	Jumlah	93,53 Ha	100 %

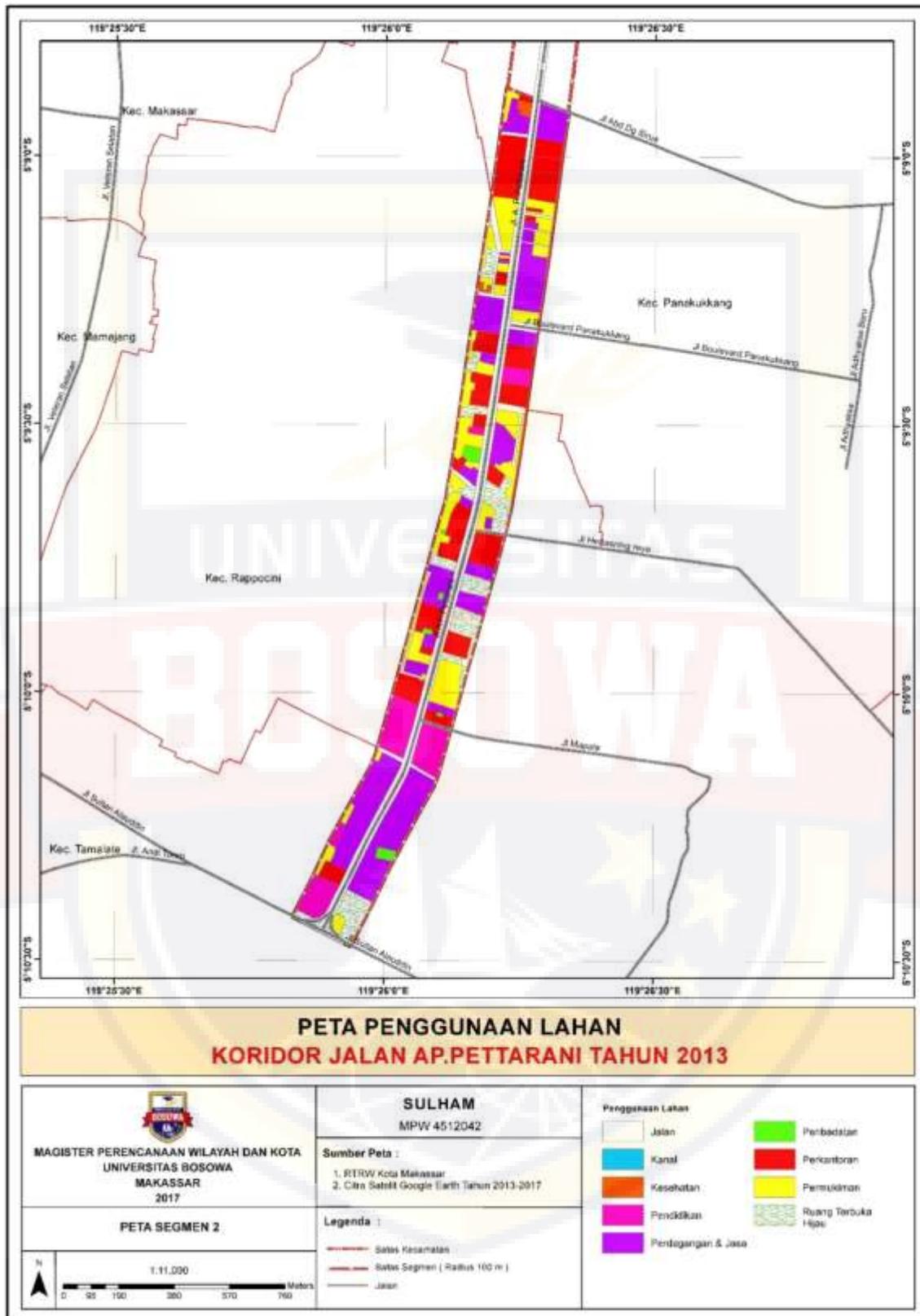
Sumber : Arcgis 2017

Dari Tabel 4.7 Penggunaan lahan koridor jalan A.P Pettarani yang terbesar yaitu perdagangan dan jasa yaitu 27,79 % dan yang terkecil kanal 0,32 %. Untuk lebih jelasnya tentang penggunaan lahan tahun 2013 dapat dilihat pada Peta Penggunaan Lahan Tahun 2013 berikut:





Gambar 4.6 Peta Penggunaan Lahan Segmen 1 Tahun 2013



Gambar 4.7 Peta Penggunaan Lahan Segmen 2 Tahun 2013

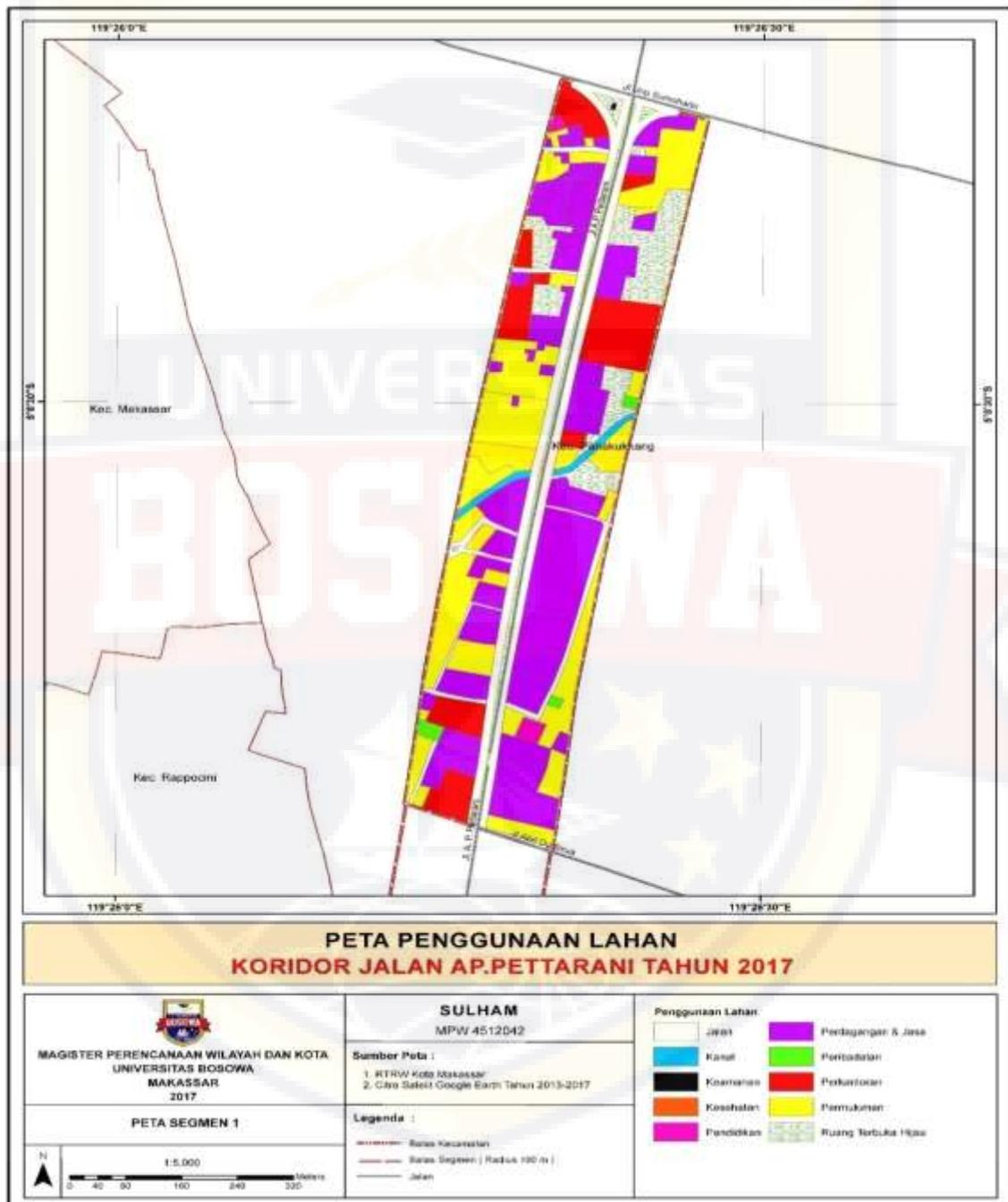
Tabel 4.8 Penggunaan Lahan Koridor Jalan A.P Pettarani Tahun 2017

No.	Penggunaan Lahan	Luas Lahan ( Ha )	Persentase ( % )
1.	Jalan	14,15	15,12
2.	Kanal	0,30	0,32
3.	Kesehatan	0,33	0,35
4.	Pendidikan	5,62	6,0
5.	Perdagangan & Jasa	31,85	34,05
6.	Peribadatan	0,88	0,94
7.	Perkantoran	17,16	18,34
8.	Permukiman	13,91	14,87
9.	RTH	9.33	8,71
	Jumlah	93,53 Ha	100 %

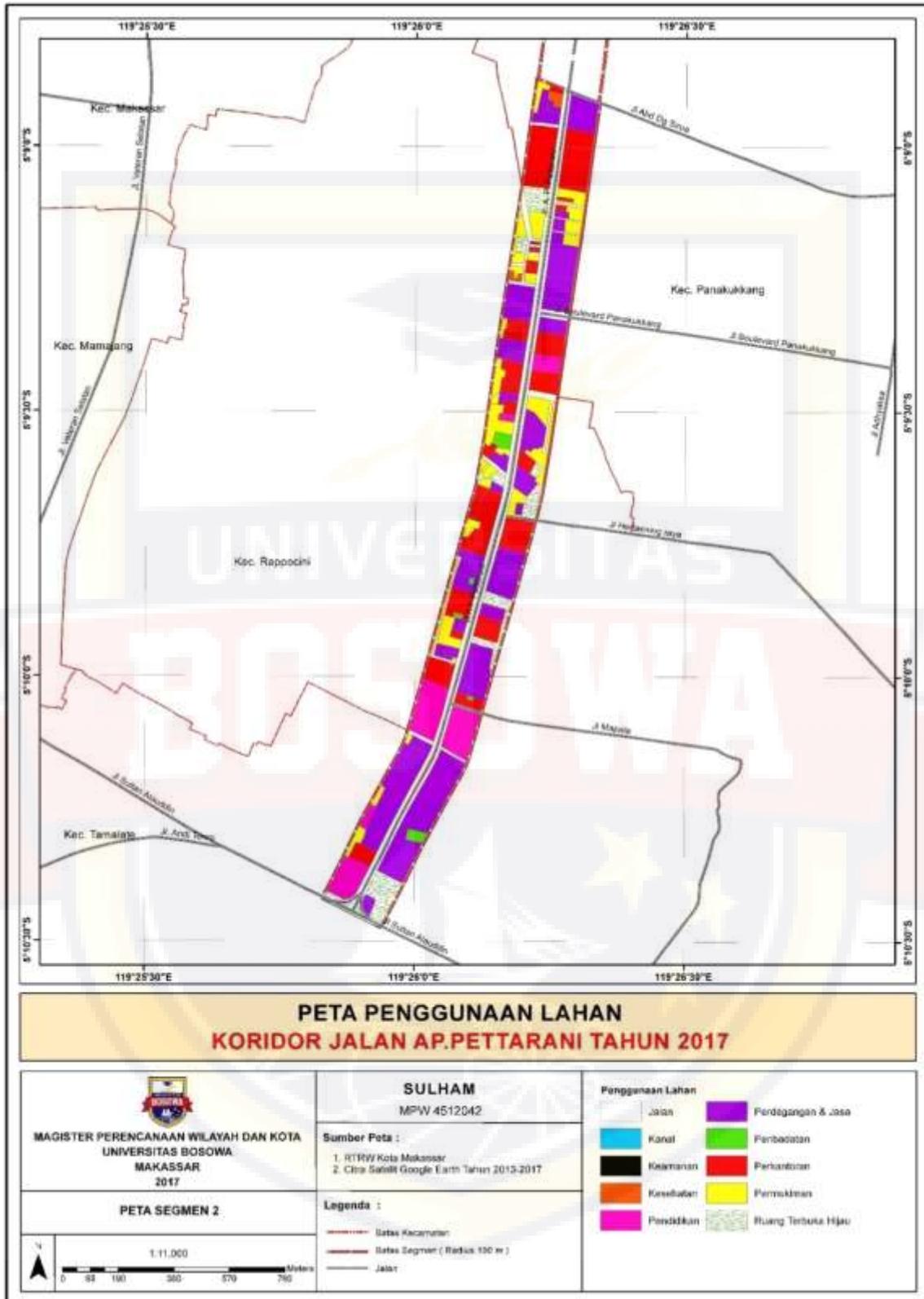
Sumber : Arcgis 2017

Penggunaan lahan pada suatu wilayah pada hakekatnya mencerminkan aktivitas penduduk di wilayah tersebut. Sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Selatan merupakan wilayah yang mempunyai kegiatan utama sebagai pusat perkantoran, permukiman, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi. Meskipun lokasi penelitian memiliki karakteristik penggunaan lahan dengan berbagai fungsi lahan perkotaan. Dari Tabel 4.8 Penggunaan lahan koridor jalan A.P Pettarani yang terbesar yaitu perdagangan dan jasa yaitu 34.05 % dan yang terkecil kanal 0,32 %.

Untuk lebih jelasnya tentang penggunaan lahan Tahun 2017 dapat dilihat pada Gambar 4.8 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2017 berikut:



Gambar 4.8 Peta Penggunaan Lahan Segmen 1 Tahun 2017



Gambar 4.9 Peta Penggunaan Lahan Segmen 2 Tahun 2017

### **C. Hasil dan Pembahasan**

1. Analisis Perubahan Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan A.P Pettarani Tahun 2013-2017 Perubahan penutupan/penggunaan lahan akan berimplikasi terhadap pelaksanaan RTRW. Untuk mengetahui implikasi perubahan pemanfaatan ruang terhadap pelaksanaan RTRW, perlu diketahui terlebih dahulu struktur pemanfaatan ruang Kota Makassar Tahun 2013 - 2017. Pemanfaatan ruang diperoleh dengan memadukan dan mengkompilasikan peta penggunaan lahan Tahun 2013 dan 2017 dengan RTRW, hasil survey lapang serta data penggunaan lahan Kota Makassar dilihat dari citra satelit Tahun 2017. Pemaduan dan kompilasi pemanfaatan ruang dapat dilihat pada Tabel 4.9 berikut:

Tabel 4.9 Penggunaan Lahan Koridor Jalan A.P Pettarani Tahun 2013-2017

No.	Penggunaan Lahan	Luas Lahan Tahun 2013 ( Ha )	Luas Lahan Tahun 2017 ( Ha )	Perubahan ( Ha )
1.	Jalan	14,15	14,15	-
2.	Kanal	0,30	0,30	-
3.	Kesehatan	0,33	0,33	-
4.	Pendidikan	5,62	5,62	-
5.	Perdagangan & Jasa	26,0	31,85	-5,85
6.	Peribadatan	0,88	0,88	-
7.	Perkantoran	16,69	17,16	-0,47
8.	Permukiman	17,16	13,91	3,35
9.	RTH	12,4	9,33	4,25
	Jumlah	93,53 Ha	93,53 Ha	13,93

Sumber : Arcgis 2017

Dari Tabel 4.9 diatas dapat dilihat perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi di Koridor Jalan A.P Pettarani sebesar 13,93 Ha, yang terdiri dari perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa sebesar (-5,85 Ha), Perkantoran (-0,47 Ha), Permukiman (4,25 Ha) dan RTH (4,25 Ha). Kota Makassar Khususnya di Koridor Jalan A.P pettarani mempunyai jenis pemanfaatan lahan yang berbeda-beda. Menurut Tamin (2000),

bangkitan dan tarikan lalu lintas tergantung pada dua aspek tata guna lahan yaitu: jenis tata guna lahan dan jumlah aktivitas (intensitas) pada tata guna lahan tersebut. Jenis pemanfaatan lahan yang memberikan kontribusi besar terhadap arus lalu lintas adalah pemukiman, perdagangan dan jasa, pendidikan, perkantoran industri dan area publik (fasilitas umum). Karena jenis pemanfaatan lahan tersebut mempunyai aktivitas yang tinggi.

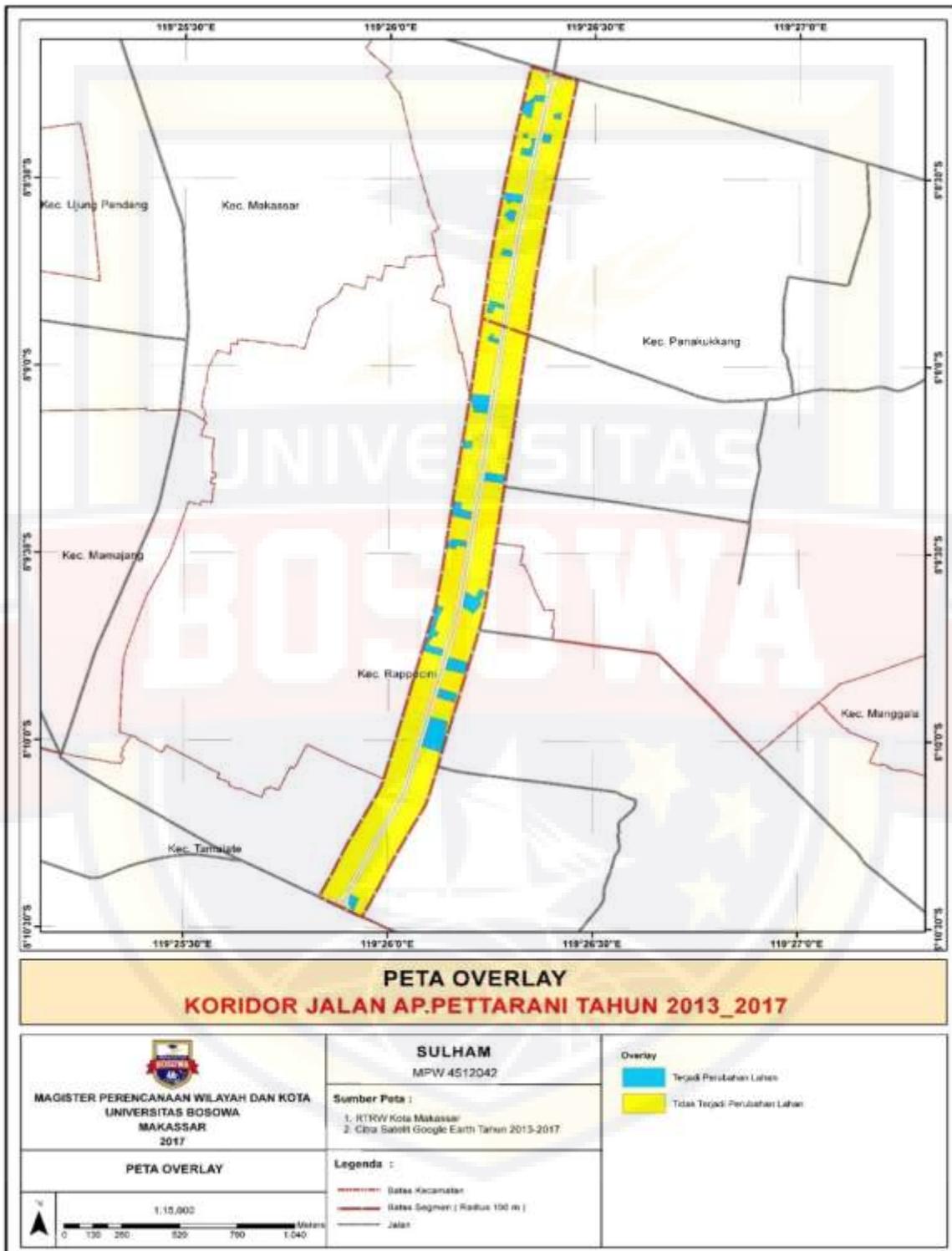
Berkembangnya penggunaan lahan di lokasi penelitian di koridor Jalan A.P Pettarani menjadi permukiman yang bercampur dengan aktivitas pendidikan, perdagangan dan jasa dan industri yang dapat meningkatkan aktivitas pergerakan yang semakin tinggi. Dampak yang ditimbulkan yaitu terjadi penurunan kualitas lingkungan seperti berkurangnya luasan ruang terbuka hijau sehingga mengurangi resapan air ke dalam tanah pada musim hujan, banyaknya lahan yang terbangun seperti perkantoran, perdagangan dan jasa dan fasilitas pendukung lainnya berdampak pada berkurangnya areal-areal resapan air ke dalam tanah belum lagi permasalahan lingkungan lainnya. Ditambah lagi lokasi penelitian merupakan kawasan dengan intensitas pergerakan yang tinggi yang mampu kemacetan lalu lintas, sehingga penggunaan lahan yang multi fungsi yang nantinya akan menjadi magnet terjadinya kemacetan lalu lintas bila tidak ditangani dengan baik.

Untuk lebih jelasnya tentang perubahan pemanfaatan lahan di lokasi penelitian dapat dilihat pada Peta Overlay Penggunaan Lahan Tahun 2013-2017 berikut :

b. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Ruang

Kebutuhan lahan di kawasan perkotaan semakin meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan kegiatan sosial ekonomi yang menyertainya. Peningkatan kebutuhan lahan merupakan implikasi dari semakin beragamnya fungsi di kawasan perkotaan (pemerintahan, perdagangan dan jasa, industri) yang disebabkan oleh keunggulannya dalam hal ketersediaan fasilitas umum dan kemudahan aksesibilitas sehingga mampu menarik berbagai kegiatan untuk beraglomerasi.

Dikaitkan dengan karakteristik lahan yang terbatas, dinamika perkembangan kegiatan di kawasan perkotaan ini menimbulkan persaingan antarpenggunaan lahan yang mengarah pada terjadinya perubahan penggunaan lahan dengan intensitas yang semakin tinggi. Di



Gambar 4.10 Peta Overlay

kawasan pinggiran, perkembangankawasan perkotaan menyebabkan perubahan penggunaan dari lahan(pertanian/non perkotaan) ke penggunaan perkotaan (terutama perumahan).Sementara di kawasan pusat dan kawasan transisi kota, persaingan antara kegiatan perkotaan menyebabkan perubahan penggunaan lahan dari perumahan ke non perumahan(perdagangan dan jasa/komersial) (Iwan Kustiawan dan MelaniAnugrahani 2000).

Seperti yang dikatakan Iwan Kustiawan dan Melani Anugrahani (2000), kedua jenis perubahan penggunaan atau pemanfaatan lahan di kawasan perkotaan ini sesungguhnya merupakan satu fenomena yang lazim terutama di kota besar/kota raya sebagai manifestasi dinamika perkembangan kota yang berlangsung pesat. Namun yang menjadi masalah adalah perubahan pemanfaatan lahan tersebut seringkali tidak sesuai dengan rencana tata ruang kota yang telah ditetapkan dan menimbulkan berbagai dampak negatif, baik secara fisik, lingkungan maupun sosial. Di satu sisi masalah ini mencerminkan lemahnya pengendalian pemanfaatan ruang di perkotaan, baik dalam hal perijinan, pengawasan maupun penertiban. Di sisi lain, boleh jadi, penyusunan rencana tata ruang yang sudah dilakukan tidak tanggap terhadap dinamika perkembangan ekonomi kota yang sangat pesat. Hal ini sangat sesuai dengan kondisi di lokasi penelitian yaitu koridor jalan A.P Pettarani

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2032 lokasi penelitian diperuntukkan untuk kawasan perkantoran, namun yang terjadi sudah tidak sesuai dengan peruntukannya, terjadi perubahan pemanfaatan lahan menjadi perdagangan dan jasa.

Kota dalam perjalanannya selalu tumbuh dan berkembang, dan salah satu penyebab terjadinya pertumbuhan dan perkembangan kota adalah adanya pertumbuhan ekonomi. Menurut William Alonso (1998), dengan adanya pertumbuhan ekonomi, suatu kota atau negara cenderung untuk tumbuh, ukurannya bertambah dan strukturnya berubah.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan ruang berdasarkan pengamatan penulis yaitu :

1. Faktor Penduduk

Unsur yang terkait dengan pertumbuhan kota adalah unsur penduduk. Seiring berkembangnya beragam aktivitas perkotaan, memicu pertumbuhan penduduk sebagai sarana pelaksananya. Di kota-kota besar laju pertumbuhan penduduk rata-rata sebesar 5,36 % pertahun (Soedjito, 1996), oleh karena itu faktor penduduk menjadi salah satu kontribusi terbesar bagi terbentuknya aktivitas perkotaan. Untuk menampung aktivitas penduduk membutuhkan lahan yang tidak sedikit, hingga pada akhirnya terjadi persaingan lahan kota yang luasannya terbatas.

Adanya peningkatan jumlah penduduk akan menyebabkan terjadinya peningkatan kegiatan sosial ekonomi, juga peningkatan kebutuhan pelayanan, dan selaras dengan itu akan terjadi peningkatan prasarana. Sebagai Sistem Kota, Prasarana (infrastruktur) merupakan kelengkapan dasar lingkungan, kawasan, kota, atau wilayah (ruang / spatial). Dimana dengan perkembangan tersebut akan mempengaruhi tingkat kepadatan dan juga pola pergerakan penduduk di suatu wilayah ( Bambang Riyanto 2007)

Terdapat berbagai macam aktivitas yang menjadi ciri perkotaan, antara lain permukiman, industri, komersial, dan lain-lain. Dalam perkembangannya tiap aktivitas tersebut memiliki karakteristik yang berbeda-beda, sehingga mempengaruhi pemilihan ruang dan lokasi aktivitasnya. Sistem aktivitas kota adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan manusia dan lembaga yang menjadi wadah bagi kegiatan manusia, dengan kata lain sistem aktivitas merupakan perwujudan dari kegiatan penduduk kota yang kemudian akan membentuk suatu penggunaan lahan tertentu. Sistem lingkungan lebih mengarah pada aspek internal yang dimiliki suatu lahan, dan sistem pengembangan cenderung pada pembangunan sarana dan prasarana serta penetapan kebijakan untuk mengatur lahan tersebut. Sistem lingkungan dan sistem pengembangan ini mengakibatkan

berkembangnya fungsi suatu lahan, dan akan memicu perubahan guna lahan jika bertemu dengan sisi sistem aktivitas yang sesuai dengan kriteria kawasan tersebut.

Seperti juga dinyatakan oleh Parfi Khadiyanto (2005), kebutuhan lahan adalah implikasi dari semakin beragamnya fungsi kawasan perkotaan (pemerintahan, perdagangan, jasa, industri, dan sebagainya) yang disebabkan oleh kelebihan dalam ketersediaan fasilitas dan kemudahan aksesibilitas sehingga mampu menarik berbagai kegiatan untuk beraglomerasi. Dengan ketersediaan lahan yang terbatas, dinamika perkembangan kegiatan ini akan menimbulkan persaingan antar penggunaan lahan yang mengarah pada pergeseran penggunaan lahan dengan intensitas yang semakin tinggi.

Kota Makassar merupakan pusat pemerintahan sekaligus menjadi pusat pertumbuhan sektor- sektor perdagangan dan jasa di Provinsi Sulawesi Selatan. Terlebih lagi lokasi penelitian di Jalan A.P Pettarani yang merupakan jalan arteri primer, dengan volume kendaraan mencapai 540.133 unit kendaraan pribadi, 6.821 unit kendaraan umum, dan 5.544 unit kendaraan dinas (Dinas perhubungan Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2017) hal ini menyebabkan banyaknya penduduk yang datang dari daerah-daerah

sekitar Kota Makassar untuk mengadu nasib ataupun sekedar untuk mencari pemenuhan kebutuhan. Kebutuhan akan sarana dan prasarana sangat variatif pada pusat kotasehingga banyak penduduk dari kawasan pinggiran kota Makassar maupun dari luar kota Makassar yang tertarik untuk menuju ke pusat kota.

Perubahan peruntukan ruang disebabkan karena terdesak kebutuhan ruang sejalan dengan penambahan penduduk yang terus meningkat di Kota Makassar khususnya di kecamatan Rappocini dan kecamatan panakukang. Pertumbuhan penduduk kecamatan Panakukang mencapai 71.825 jiwa/Km<sup>2</sup> dan kecamatan Rappocini mencapai 41.326 jiwa/Km<sup>2</sup> (BPS, 2017) menyebabkan terjadinya peningkatan pada kegiatan ekonomi, terutama pada sektor Jasa, Perkantoran, Industri dan Perdagangan. Persaingan dalam pemanfaatan ruang mendorong terjadinya perubahan penggunaan lahan guna memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal ataupun untuk tempat usaha dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

Pola pertumbuhan penduduk yang ada di lokasi penelitian tidak hanya dioengaruhi oleh faktor pertumbuhan alamiah saja, tetapi dipengaruhi juga adanya fenomena terjadinya arus migrasi penduduk masuk ke Kota Makassar yang secara langsung maupun tidak

langsung dipengaruhi oleh daya tarik wilayah Kota Makassar khususnya di kecamatan Rappocini dan Panakukang.

## 2. Faktor Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan salah satu bagian dari analisis interaksi kegiatan dengan sistem jaringan transportasi yang bertujuan untuk memahami cara kerja sistem tersebut dan menggunakan hubungan analisis antara komponen sistem untuk meramalkan dampak lalu lintas beberapa tata guna lahan atau kebijakan transportasi yang berbeda. Aksesibilitas sering dikaitkan dengan jarak, waktu tempuh dan biaya perjalanan.

Salah satu variabel yang dapat dinyatakan apakah tingkat aksesibilitas itu tinggi atau rendah dapat dilihat dari banyaknya sistem jaringan yang tersedia pada daerah tersebut. Semakin banyak sistem jaringan yang tersedia pada daerah tersebut maka semakin mudah aksesibilitas yang didapat, begitu pula sebaliknya semakin rendah tingkat aksesibilitas yang didapat maka semakin sulit daerah itu dijangkau dari daerah lainnya (Bintarto,1982). Suatu wilayah berkembang secara alami sebagai daerah permukiman manusia di muka bumi. Tahap perkembangan suatu wilayah berawal dari daerah yang berkembang. Pada hakekatnya suatu wilayah memiliki perkembangan yang berbeda dengan wilayah lainnya (Bintarto, 1982).

Wilayah dipandang sebagai suatu obyek studi dimana di dalamnya terdapat masyarakat manusia yang sangat kompleks, telah mengalami proses interelasi antar manusia dan antara manusia dengan lingkungannya (Yunus, 2000).

Jalan A.P Pettarani yang merupakan jalan arteri primer dengan kecepatan rata-rata 60 Km/Jam, yang disepanjang koridor jalan semakin ramai dikunjungi karena banyaknya bangunan komersial, pusat perkantoran sehingga kawasan yang multi fungsi dengan tingkat aksesibilitas pergerakan yang cukup tinggi.

Fenomena lain terjadi yaitu banyaknya pedagang kaki lima (PKL) yang berjualan disepanjang koridor Jalan A.P Pettarani yang menempati ruang untuk trotoar dan pejalan kaki akibatnya kesemrautan pemanfaatan lahan perkotaan tidak dapat dihindari.

### 3. Faktor Perkembangan Perdagangan dan Jasa/Bangunan Komersial

Pembangunan kota mengalami perkembangan mengikuti kebutuhan manusia dengan aktifitas kota yang berhubungan masalah ketersediaan infrastruktur publik yang memadai, guna mendukung berjalannya aktifitas kota. Kota Makassar sebagai kota metropolitan dengan peningkatan pertumbuhan ekonomi yang terus meningkat membangun pusat-pusat kegiatan masyarakat seperti pusat perdagangan, industri, kesehatan dan lain – lain secara tidak langsung

memerlukan ruang parkir. Fasilitas umum yang tidak dilengkapi dengan fasilitas parkir memadai menyebabkan pengguna kendaraan parkir di bahu jalan (*on street parking*) selain mengurangi kapasitas jalan raya yang berimbas pada tingkat kelancaran lalu lintas juga mengakibatkan pemborosan waktu di jalan, tenaga, polusi udara, merusak kesehatan dan membuat stress pengguna jalan.

Tabel 4.10 Kesimpulan Analisis Perubahan Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan A.P Pettarani

	Problem	Potensi	Prospek
<b>TATAGUNALAH AN</b>	Pergeseran fungsi-fungsi sosial sebagai pengikataktivitas publik pada kawasan oleh fungsi pendidikan, perkantoran, dan komersial	Perubahan menuju fungsi campuran : pendidikan, perkantoran, jasad an hunian sebagai sistem aktivitas pembentuk vitalitas kawasan	Kawasan berkembang sebagai kawasan fungsi campuran dengan keterpaduan antar fungsi
<b>SISTEM PENGHUBUNG</b>	Konflik antar peningkatan sirkulasi kendaraan, parker dengan aktivitas publik skala pejalan kaki. Tidak terdapat hirarki sirkulasi memperburuk kondisi konflik sirkulasi dalam kawasan.	Peningkatan menjadi bagian jaringan perkotaan dengan akomodasi semakin beragamnya bentuk dan skala kepentingan sirkulasi	Sistem penghubung awas yang sinergis antara potensinya sebagai bagian jaringan sistem penghubung kota dan jaringan sistem
<b>RUANG TERBUKA</b>	Pembangunan yang sporadis tanpa penataan mengurangi ketersediaan dan optimalisasi ruang terbuka <i>square</i> dan aktivitas publik di dalamnya	Perubahan bentuk ruang terbuka koridor jalan sebagai ruang aktivitas publik utama kawasan	Ruang terbuka kawasan sebagai node-node aktivitas yang menjadi pembangkit aktivitas publik kawasan dengan keterpaduan antar

Sumber: Hasil Analisis Penulis, Tahun 2017

### C. Analisis Konsep Untuk Mengatasi Perkembangan Pemanfaatan Ruang di Jalan A.P Pettarani

Lahan sebagai unsur pembentuk ruang dan merupakan salah satu *resources* yang cukup penting dalam kegiatan pembangunan, sesungguhnya merupakan kebutuhan pokok yang secara langsung maupun tidak langsung menyangkut hajat hidup orang banyak dan merupakan wadah bagi aktifitas kegiatan manusia. Oleh karena itu dalam perkembangannya, lahan memiliki sifat yang beragam dimensi baik itu dimensi fisik, ekonomi, sosial-budaya, politik maupun pertahanan keamanan, sehingga dengan demikian lahan memiliki peranan yang strategis bagi pembangunan dan karena itu pula maka pengelolaannya harus dapat menjamin terselenggaranya pelaksanaan pembangunan yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan.

Dinamika aktifitas perekonomian masyarakat akhir-akhir ini terutama di wilayah perkotaan (pusat pertumbuhan), makin terasa peranan lahan sebagai komoditi ekonomi yang merupakan fungsi dari hukum permintaan – penawaran, lahan akan semakin sulit untuk diasimilasikan dengan benda ekonomi lainnya sebab optimasi penggunaan lahan tidak hanya ditentukan oleh perubahan-perubahan fisiknya saja, akan tetapi juga dipengaruhi oleh penggunaan lahan di

sekitar bidang lahan itu berada, perkembangan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, unsur-unsur ekonomi serta kebijakan pembangunan.

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2010-2032 Koridor Jalan A.P Pettarani telah banyak dimanfaatkan untuk kegiatan ekonomi masyarakat, sebagai salah satu bentuk pemanfaatan ruang yang mutlak untuk diberi perhatian dan arahan dalam rencana struktur pemanfaatan ruangnya, secara keruangan rata-rata yang menempati pusat-pusat kegiatan utama dan tempat-tempat strategis di dalam kota sebagai tempat berjualan dengan kebanyakan memanfaatkan bahu dan badan jalan.

Pesat dan berkembangnya aktifitas kegiatan perekonomian serta penambahan jumlah penduduk sebagaimana telah dianalisis sebelumnya pada gilirannya akan membawa konsekuensi dan pengaruh kepada beragamnya masalah yang dihadapi yang berkaitan dengan penggunaan lahan. Kondisi yang demikian ini diperlukan adanya konsep untuk mengatasi perkembangan peruntukan lahan sebagai usaha pemerintah guna mewujudkan tata guna lahan yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Konsep penataan utama adalah meningkatkan aktivitas sosial pada pertemuan antar fungsi kawasan. Fungsi komersial dipertimbangkan sebagai potensi fungsi yang mampu menjadi

penghubung antara fungsi-fungsi utama kawasan: hunian, pendidikan dan perkantoran, sekaligus menghidupkan aktivitas sosial pada ruang-ruang kawasan. Distribusi fungsi komersial dan fungsi campuran hunian-komersial skala kecil juga merupakan penerapan konsep yang mempertimbangkan potensi lokal kawasan. Fungsi komersial skala kecil merupakan pendukung aktivitas publik paling dominan sebagai pendukung vitalitas aktivitas sosial pada kawasan.

Sebuah skenario penataan harus disiapkan sebagai penjabaran dari tahap konsep yang diterapkan dalam simulasi penataan. Skenario penataan dilakukan melalui program distribusi aktivitas baik melalui pengaturan ruang dan waktu, pengembangan jalur sirkulasi dengan perhatian pada aktivitas pejalan kaki, pengaturan tata bangunan sebagai pembentuk ruang aktivitas dan optimalisasi penggunaan ruang-ruang terbuka kawasan. Penataan difokuskan pada penataan ruang aktivitas antar bangunan berupa koridor dan innercourt dalam blok bangunan. Pada tahap penerapan, terdapat penyesuaian-penyesuaian pada masing-masing lokasi. Meskipun ditarik dari poin konsep yang sama, skenario dan simulasi pada masing-masing lokasi bisa sangat berbeda. Pertimbangan mengenai kepemilikan lahan, rencana masa mendatang, keterbatasan lahan, akomodasi kebutuhan lokal, pemenuhan kebutuhan fungsi sosial, dan adaptibilitasnya terhadap

perubahan di masa mendatang menjadi beberapa aspek utama yang mendasari penyesuaian tersebut. Terbuka kemungkinan untuk bentuk penataan dengan prioritas berbeda berangkat dari konsep yang sama. Untuk lebih jelasnya mengenai konsep pemanfaatan ruang yang ada di koridor jalan A.P Pettarani dapat dilihat pada Tabel 4.11 berikut :

Tabel 4.11 Konsep Pemanfaatan Ruang di Jalan A.P Pettarani

	Prospek Penataan	Konsep Penataan
Tata Guna Lahan	<p>Kawasan berkembang sebagai kawasan fungsi campuran dengan keterpaduan antar fungsi.</p> <p>Aktivitas formal/informal dan pendukung aktivitas khas kawasan yang terintegrasi sebagai kesatuan sistem aktivitas ruang publik yang saling mendukung dan terkait</p> <p>Pemanfaatan multifungsi pada ruang publik koridor jalanan <i>innercourt</i> kawasan</p>	<p>Pendistribusian fungsi sosial baru maupun pengoptimalan fungsi sosial yang meningkatkan hubungan antar fungsi-fungsi utama kawasan</p> <p>Pendistribusian sebaran sektor komersial retail (formal dan informal) sebagai pengikat antar fungsi dalam kawasan dan pendukung aktivitas interaksi sosial pada kawasan</p> <p>Pengembangan fungsi publik pada ruang koridor dan <i>innercourt</i> dengan mengkolaborasi antara fungsi pembinaan, pengawasan. Yang dimaksud dengan pembinaan adalah upaya yang dilakukan pemerintah untuk menyediakan tempat khusus untuk aktivitas komersial sehingga tidak mengganggu aktivitas publik</p>

<p>Sistem Penghubung</p>	<p>Sistem penghubung kawasan yang sinergis antara bagian jaringan sistem penghubung kota dan jaringan sistem penghubung dalam kawasan.</p> <p>Sistem penghubung koridor Jalan A.P Pettarani sebagai koridor transit penghubung antara jaringan sistem penghubung skala kota jaringan dalam kawasan.</p> <p>Sistem penghubung dalam kawasan yang terstruktur, sebagai penghubung antar aktivitas publik sekaligus ruang aktivitas itu sendiri</p>	<p>Penataan hirarki sistem pergerakan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kendaraan antar kawasan</li> <li>2. kendaraan dalam kawasan</li> <li>3. pejalan kaki antar aktivitas publik dalam kawasan</li> <li>4. transit kendaraan dan perpindahan moda pergerakan</li> <li>5. Aturan untuk menyediakan lahan parkir untuk setiap bangunan komersial sehingga pengunjung tidak menggunakan jalan sebagai tempat parkir.</li> </ol>
<p>RTH</p>	<p>Pendukung aktivitas ruang publik yang terintegrasi ke dalam sistem pendukung aktivitas ruang terbuka kawasan.</p> <p>Ruang terbuka alam pada kawasan sebagai ruang aktivitas publik.</p> <p>Ruang terbuka koridor dan jalan sebagai ruang aktivitas publik yang melibatkan interaksi sosial</p> <p>Ruang-ruang</p>	<p>Pengoptimalan ruang-ruang terbuka publik</p> <p>potensial:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Node</i> aktivitas publik kawasan pada ruang terbuka dengan letak potensial (tepi/tengah kawasan)</li> <li>2. Koridor jalan sebagai ruang terbuka dengan orientasi aktivitas interaksi sosial publik</li> <li>3. Ruang terbuka hijau sawah dan tepi sungai sebagai ruang aktivitas publik</li> <li>4. Menerapkan aturan Permen PU Nomor 5 Tahun 2008 tentang pedoman penyediaan ruang terbuka hijau di Kawasan Perkotaan yaitu sebesar 30 % yang terdiri dari 20 % ruang terbuka hijau dan 10 % terdiri</li> </ol>

	terbukapotensialpada kawasan sebagai ruang aktivitas publik yang lebih beragam	dari ruang terbuka hijau private.
--	---	-----------------------------------

Sumber: Hasil Analisis Penulis, Tahun 2017



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil analisis dan pembahasan untuk menjawab tujuan dari penelitian ini maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan analisis penggunaan lahan lokasi penelitian Tahun 2013 dan Tahun 2017, perubahan penggunaan lahan di lokasi penelitian Kecamatan Rappocini dan Kecamatan Panakukang dapat diketahui arah kecenderungan penggunaan lahan di masa yang akan datang yaitu ke arah fungsi perdagangan dan jasa. Faktor yang mempengaruhi perubahan peruntukan ruang di Koridor Jalan A.P Pettarani adalah Faktor penduduk, aksesibilitas dan sebaran perdagangan/jasa dengan luas perubahan yaitu sebesar 13,93 Ha.
2. Konsep yang dapat dilakukan dalam upaya mengatasi faktor-faktor penyebab perubahan peruntukan ruang di Jalan A.P Pettarani yaitu konsistensi pemerintah dalam pemberian izin bangunan dan pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota Makassar.

## B. Saran

Berdasarkan analisis dari hasil penelitian yang dilakukan, maupun manfaat yang diharapkan, maka rekomendasi yang dapat diajukan adalah sebagai berikut :

1. Setiap pembangunan yang dilakukan di Kkota Makassar khususnya di lokasi Penelitian di Jalan A.P Pettarani harus selalu mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang ada, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah, swasta ataupun masyarakat. Pemerintah Kota perlu mencermati masalah-masalah perkotaan yang timbul akibat penambahan jumlah penduduk. Konsentrasi kepadatan dan aktivitas perkotaan pada satu kawasan (aglomerasi) akan berdampak pada tidak efisien dan tidak optimalnya mekanisme kehidupan perkotaan. Perkembangan Kota yang cenderung linier perlu diantisipasi dengan membuat konsep pengembangan pusat pertumbuhan dengan melihat *local advantages* kawasan baru tersebut.
2. Untuk meminimalisir terjadinya perubahan pemanfaatan ruang,diperlukan evaluasi terhadap RTRW Kota Makassar sebagai bahan untuk melakukan revisi RTRW. Perlu penelitian lebih lanjut, mengenai aspek lingkungan terkait perubahan fungsi ruang kawasan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Azhari B. 2004. Kawasan Lindung Harus Difungsikan Untuk Menegah Kerusakan: Masih Perlukah Rencana Tata Ruang Kota (BagianI) *Kaltim Post* 9 April 2004. [http://www.Kaltim Post.web.id. \(3Juni2007\).](http://www.Kaltim Post.web.id. (3Juni2007).)
- Bambang B, Soedjito. 1992. Dimensi Ruang dan Sosial dalam Industrialisasi Pada Pembangunan Jangka Panjang Indonesia Tahap Kedua, *Jurnal PWK*, No.3 Triwulan I/Maret. Bandung: LPP-ITB.
- Badan Pusat Statistik, 2016. Kota Makassar Dalam Angka. Badan Pusat Statistik Kota Makassar.
- Bintarto, R, dkk. (1982). Metode Analisa Geografi. Jakarta: LP3ES
- Bintarto. (1983). Interaksi Desa –Kota dan Permasalahannya.Jakarta : Ghalia Indonesia
- Black, J. and Conroy, M,1977.Accessibility Measures and the Social Evaluation of Urban Structure,Environment and Planning A, 9, pp. 1013-1031.
- Black, J.A,1987.Dynamics of Accessibility to Employment and Travel Behaviour : A Case Study of the Journey to Work in Sydney, 1961-2011. Proceedings of International Symposium on Transport, Communication and Urban Form, Part 2, pp.129. Monash University.
- DarwantoH. 2000. Mekanisme Pengelolaan Penataan Ruang Wilayah Pesisir Laut dan Pulau-pulau kecil. Jakarta: Direktorat Jenderal Urusan Pesisir, Pantai dan Pulau-Pulau Kecil. Departemen Kelautan dan Perikanan.
- Iwan Kustiwan dan Melani Anugrahani, 2000. Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan ke Perkantoran: Implikasinya Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota (Studi Kasus : Wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung), *Jurnal PWK*, Vol. 11, No.2/Juni.