

TUGAS AKHIR

**ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
DI KORIDOR JALAN RAPPOCINI RAYA**



OLEH :
JUSRAN MADJID
4595042001/9951111010017

**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS 45
MAKASSAR
2001**

HALAMAN PENERIMAAN

Berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas 45 Makassar Nomor : 670 / 01 / U-45 / X / 01 tanggal 18 Oktober 2001 tentang PANITIA dan TIM PENGUJI TUGAS AKHIR, maka :

Pada Hari / Tanggal : **Selasa, 30 Oktober 2001**

Skripsi atas nama : **JUSRAN MADJID**


Nomor Pokok : **45 95 042 001**

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

PENGAWAS UMUM

DR. Andi Java Sose, SE, MBA.

(Rektor Universitas 45 Makassar)


(.....)

TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Ketua : **Ir. Muh. Yoenus Osman, MSP**

Sekretaris : **Ir. A. Heikal Munarka**

Anggota : **Ir. Abd. Madjid Tahir**

Ir. Umar Mansyur, MT

Ir. Agus Salim, Msi

DR. Ir. Shirley Wunas, DEA

Ir. Tommy SS Eisenring, Msi

Ir. Batara Surya, Msi


(.....)

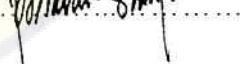
(.....)

(.....)

(.....)


(.....)


(.....)

(.....)

(.....)

Disahkan
Rektor Universitas 45 Makassar

Diketahui
Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas 45 Makassar


DR. Andi Java Sose, SE, MBA.
NIK. D 45 0029


Ir. Syafriz
NIK. D 45 0202

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR : ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN
LAHAN DI KORIDOR JALAN RAPPOCINI
RAYA MAKASSAR
NAMA MAHASISWA : JUSRAN MADJID
NO. POKOK / NIRM : 45 95 042 001 / 995 1111010017
JURUSAN : TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN
KOTA

DISETUJUI OLEH :

Shirly Wunas

Dr. Ir. Shirly Wunas, DEA
Pembimbing I

Tommy SS Eissenring

Ir. Tommy SS Eissenring, MSi
Pembimbing II

Batara Surya

Ir. Batara Surya, MSi
Pembimbing III

MENGETAHUI

Dekan Fakultas Teknik
Universitas 45 Makassar

Ketua Jurusan Teknik
Perencanaan Wilayah dan
Kota
Universitas 45 Makassar


Ir. Murshal Manaf, MSP


Ir. Syaiful

Tanggal Yudisium : 30 Oktober 2001

KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum WR. WB.

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT. Atas Berkat Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan judul "ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN DI KORIDOR JALAN RAPPOCINI RAYA MAKASSAR". Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota pada Fakultas Teknik Universitas 45 Makassar.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tugas akhir ini dapat terselesaikan karena bantuan berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Ir. Shirly Wunas, DEA., Bapak Ir. Tommy SS Eisenring, MSi., Bapak Ir. Batara Surya, Msi., yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan bimbingan kepada penulis sejak awal penulisan tugas akhir ini sampai selesai.
2. Bapak Ir. Murshal Manaf, MSP., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas 45 Makassar.
3. Bapak Ir. Syafri selaku Ketua Jurusan dan Bapak Ir. A. Haekal Munarka selaku Sekertaris Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas 45 Makassar.

4. Staf Pengajar, Asisten dan Staf Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan bekal ilmu dan pengarahan selama proses perkuliahan serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang cukup membantu dalam proses penyusunan tugas akhir ini.
5. Bapak Lurah Buakana dan staf kelurahan, Bapak Lurah Rappocini dan staf kelurahan yang telah memberikan izin untuk penelitian serta seluruh penduduk Jalan Rappocini Raya yang telah memberikan data yang diperlukan oleh penulis.
6. Terkhusus, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga buar Ayahanda Tercinta Abd. Madjid, Ibunda Tercinta Johana Madjid, saudara-saudaraku dan seluruh keluarga, serta orang yang dekat dengan kami (A. Sulfatni sekeluarga), yang turut memberikan bantuan moril dan doa kepada penulis.
7. Sahabat dan rekan – rekan mahasiswa PL 95 tanpa terkecuali, Ir. M. Idris. T dan Ernawati SH, Modis Studio (Bombong, Ophet, Adji MS, Musab, Baba, Komank), Studio BTP 170 (Jera, Achi, Yayat), Studio Daya (Satria "Oya" Madjid, ST, Cahyo, ST, Rusdi, ST), Studio Sunu (Iphul, Masri, M. Amin, Madhi), Uliel, Sahabuddin, Wawan, Unding, Mashuri, PL 94 (Saharuddin ST, Tanti Pujiastuti ST, Arif, Ampel, Aco, Ros), PL 97 (Ulla,

Irfan, Yala, Yustin, Ari), PL 99 (Sofyan) dan yang tak bisa penulis sebutkan satu persatu.

8. Sahabat – sahabatku PL 95 yang telah selesai (Syarif ST, Abhi ST, Muchlis ST, Armada ST, Untung Ratu ST, Titien ST, Muliawati ST, Nenni ST, Mudrikah , ST).

Semoga segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan pahala yang berlipat ganda dan selalu berada dalam lindungannya.

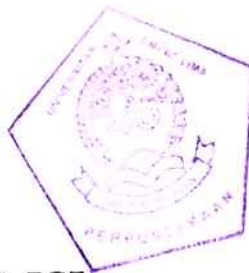
Akhirnya dengan segala rendah hati penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, namun penulis berharap skripsi ini bermanfaat bagi yang semua pihak. Amin.

Billahittaufik wal hidayah

Assalamu Alaikum Wr.Wb.

Makassar, Oktober 2001





v

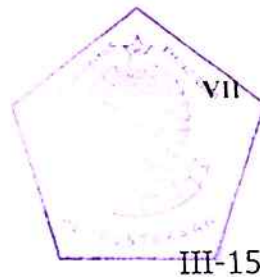
DAFTAR ISI

| | |
|---|-------|
| Lembar Pengesahan | i |
| Kata Pengantar | ii |
| Daftar Isi | v |
| Daftar Tabel | ix |
| Daftar Gambar | xi |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | I-1 |
| B. Rumusan Masalah | I-4 |
| C. Tujuan Penelitian | I-4 |
| D. Kegunaan Penelitian | I-4 |
| E. Ruang Lingkup Penelitian | I-5 |
| F. Metode Penelitian | I-5 |
| G. Metode Analisis | I-9 |
| H. Kerangka Pikir Pembahasan | I-11 |
| I. Sistematika Pembahasan | I-13 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Nilai Pola Penggunaan Lahan | II-1 |
| B. Pembentuk dan Perubahan Pemanfaatan Lahan | II-4 |
| C. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penggunaan Lahan | II-9 |
| D. Pola Penggunaan Lahan | II-11 |

| | |
|-------------------------|-------|
| E. Definisi Operasional | II-13 |
|-------------------------|-------|

BAB III. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

| | |
|---|--------|
| A. Tinjauan Kondisi Fisik | III-1 |
| 1. Letak Administrasi | III-1 |
| 2. Kondisi Topografi dan Kemiringan Tanah | III-2 |
| 3. Kondisi Geologi | III-2 |
| 4. Kondisi Hidrologi | III-2 |
| B. Tinjauan Karakteristik Pemanfaatan Lahan Pada Koridor Jalan Rappocini Raya | III-5 |
| C. Tinjauan Aspek Sosial Ekonomi Masyarakat Di Koridor Jalan Rappocini Raya Makassar | III-10 |
| 1. Tingkat Pendidikan | III-10 |
| 2. Mata Pencaharian dan Tingkat Pendapatan | III-11 |
| 3. Status Kepemilikan Lahan | III-12 |
| 4. Hubungan Kekerabatan | III-12 |
| D. Tinjauan Aspek Sosial Ekonomi Masyarakat Di Sekitar Koridor Jalan Rappocini Raya Makassar | III-13 |
| 1. Pengelompokan Suku | III-13 |
| 2. Jenis Mata Pencaharian | III-14 |



3. Tingkat Pendapatan

III-15

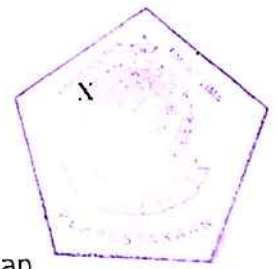
- (E) Kebijakan Penataan Ruang Kota Makassar Terhadap
Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan Rappocini Raya

III-16

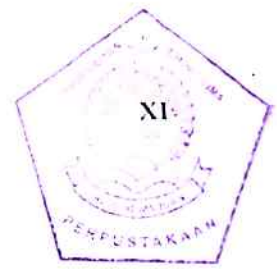
BAB IV PEMBAHASAN

- (A.) Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Koridor Jalan
Rappocini Raya IV-1
1. Analisis Pemanfaatan Lahan Menurut RDTRK IV-1
 2. Analisis Pemanfaatan Lahan Di Koridor Jalan
Rappocini Raya Makassar IV-5
 3. Analisis Superimpose IV-8
- B. Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Ditinjau Dari Aspek
Sosial Ekonomi Masyarakat IV-12
1. Hubungan Tingkat Pendidikan Terhadap
Perubahan Pemanfaatan Lahan IV-12
 2. Hubungan Kekkerabatan Terhadap Perubahan
Pemanfaatan Lahan IV-13
 3. Hubungan Status Kepemilikan Lahan Terhadap
Perubahan Pemanfaatan Lahan IV-13
 4. Hubungan Mata Pencaharian dan Tingkat Pendapatan
Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan IV-15

| | |
|---|-------|
| B. Analisis Hubungan Perubahan Pemanfaatan Lahan Terhadap | |
| Aspek Sosial Ekonomi Masyarakat | IV-16 |
| 1. Hubungan Perubahan Pemanfaatan Lahan | |
| Terhadap Pengelompokan Suku | IV-16 |
| 2. Hubungan Perubahan Pemanfaatan Lahan | |
| Terhadap Mata Pencaharian | IV-17 |
| 3. Hubungan Perubahan Pemanfaatan Lahan | |
| Terhadap Peningkatan Pendapatan | IV-17 |
| 4. Pengaruh Perubahan Pemanfaatan Lahan Terhadap | |
| Peningkatan Nilai dan Harga Lahan | IV-18 |
| BAB V PENUTUP | |
| A. Kesimpulan | V-1 |
| B. Saran | V-2 |
| DAFTAR PUSTAKA | xii |
| LAMPIRAN | xiv |



| | | |
|--------|---|--------|
| III.10 | Distribusi Responden Menurut Pemenuhan Kebutuhan di Lokasi Penelitian Tahun 2001 | III-15 |
| III.11 | Deviasi RUTRW Kota Makassar, Hasil Review 1992 | III-17 |
| III.12 | Penentuan Fungsi Detail Tata Ruang Kota (DTRK) Kota Makassar Tahun 1999/2000 | III-18 |
| IV.1 | Penentuan Fungsi Detail Tata Ruang Kota (DTRK) Kota Makassar Arahan RUTRW 1984 | IV-2 |
| IV.2 | Penentuan Fungsi Detail Tata Ruang Kota (DTRK) Kota Makassar Tahun 1999 / 2000 | IV-4 |
| IV.3 | Perubahan Penggunaan Lahan Dari Beberapa Jenis Kegiatan di Lokasi Penelitian tahun 1991-2000 | IV-7 |
| IV.4 | Penentuan Metode Pembobotan dan Penilaian Skor Hasil Superimpose | IV-9 |



Daftar Gambar

| No. Gambar | Judul Gambar | Halaman |
|------------|--|---------|
| III.1 | Peta Orientasi Lokasi Penelitian | III-4 |
| III.2 | Peta Penggunaan Lahan Tahun 1991 | III-7 |
| III.3 | Peta Penggunaan Lahan Tahun 2000 | III-9 |
| IV.1 | Peta Hasil Superimpose Peta Lokasi Penelitian Tahun 1991 dan Tahun 2000 | IV-11 |





Bab I
PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kecenderungan perkembangan wilayah di Indonesia yang dicirikan oleh tingkat pertumbuhan penduduk seperti halnya negara-negara berkembang lainnya berlangsung sangat pesat. Pada Kawasan Timur Indonesia, Sulawesi Selatan merupakan propinsi dengan jumlah penduduk terbesar, dimana pada tahun 1990 tercatat 6.996.600 jiwa, pada tahun 1997 mencapai 7.808.100 jiwa dan pada tahun 2000 diperkirakan sebanyak 8.143.300 jiwa atau meningkat kira-kira 1,54% per tahun. (PT. Pelindo IV, Materi Sajian Dalam Prospek Pengembangan Pelabuhan di KTI 2000)

Sejalan dengan hal itu, Kota Makassar sebagai kota metropolis dimana perkembangan penduduk kotanya semakin meningkat, hal ini dapat dilihat pada tahun 1999 tercatat 1.191.456 jiwa dengan laju pertumbuhan sekitar 3,24% pada periode 1998-1999 (BPS 2000), dengan adanya kecenderungan laju pertumbuhan penduduk yang meningkat maka akan diiringi oleh kebutuhan terhadap lahan di kawasan perkotaan yang semakin meningkat.

Meningkatnya kebutuhan lahan di kawasan perkotaan tersebut akan diiringi oleh pertumbuhan penduduk dan kegiatan sosial ekonomi.

Peningkatan kebutuhan lahan ini merupakan implikasi dari semakin beragamnya fungsi di kawasan perkotaan (pemerintahan, perdagangan dan jasa) yang disebabkan oleh keunggulannya dalam hal ketersediaan fasilitas 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 antar penggunaan lahan yang mengarah pada terjadinya perubahan penggunaan lahan.

Akibat dari persaingan antar kegiatan perkotaan yang menyebabkan perubahan penggunaan lahan dari perumahan ke non perumahan (perdagangan dan jasa/komersial). Kedua jenis perubahan penggunaan atau pemanfaatan lahan di kawasan perkotaan ini sesungguhnya merupakan suatu 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. (Iwan Kustiawan dan Melani Anugrahani ; 2000)

Dikaitkan dengan rencana pemanfaatan ruang, pada beberapa koridor di Kota Makassar telah terjadi kecenderungan perubahan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam RUTRK, sebagai dampak dari meningkatnya kegiatan sosial ekonomi.

Bertitik tolak dari uraian di atas, maka sangatlah menarik bagi peneliti untuk mengadakan suatu penelitian dengan judul "*Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan Rappocini Raya – Makassar*".

Hal ini didasarkan pada pengamatan yang dilakukan di sepanjang koridor jalan Rappocini Raya – Makassar antara 1984 – 1998 menunjukkan adanya pergeseran pemanfaatan lahan dari fungsi permukiman ke fungsi jasa komersial dan perdagangan. Pergeseran yang dikenal dengan gejala penetrasi ini telah mengubah fungsi bangunan dari rumah menjadi toko, rumah makan, swalayan, bengkel, kantor dan lain – lain. Selain itu diperkuat dengan adanya deviasi rencana RUTRW Kota Makassar tahun 1984 yang diperoleh dari hasil review tahun 1992 yang menyebutkan bahwa deviasi yang terjadi pada kawasan DTRK "G", yaitu terdapatnya pertokoan disepanjang jalan Rappocini Raya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana keberadaan fungsi lahan dominan ditinjau terhadap RDTRK di koridor jalan Rappocini Raya - Makassar ?
2. Bagaimanakah pengaruh sosial ekonomi terhadap perubahan pemanfaatan lahan dan dampak yang ditimbulkan dari aspek sosial ekonomi masyarakat yang tinggal di sekitar koridor jalan Rappocini Raya Makassar ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang diharapkan adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui keberadaan fungsi lahan dominan terhadap RDTRK Kota Makassar di koridor jalan Rappocini Raya - Makassar.
2. Untuk mengetahui pengaruh dari sosial ekonomi terhadap perubahan pemanfaatan lahan di koridor jalan Rappocini Raya – Makassar serta untuk mengidentifikasi perubahan pemanfaatan lahan pada koridor jalan Rappocini Raya – Makassar yang berpengaruh terhadap aspek sosial ekonomi masyarakat sekitar jalan Rappocini Raya.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk :

1. Dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan masukan kepada pihak pemerintah kota dalam hal pemanfaatan ruang kota dengan kaitannya dalam pengendalian pemanfaatan lahan.
2. Untuk dijadikan salah satu sarana pemantauan mengenai pemanfaatan lahan.
3. Dapat dijadikan masukan bagi peneliti berikutnya.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada koridor jalan Rappocini Raya – Makassar yang mencakup fungsi lahan dominan, tingkat perubahan lahan, status lahan/lama tinggal, nilai dan harga lahan, dan kondisi sosial ekonomi.

F. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Makassar pada koridor jalan Rappocini Raya – Makassar yang panjangnya \pm 2 Km, dengan pertimbangan bahwa lokasi ini telah mengalami pergeseran fungsi lahan dominan yang dulu permukiman beralih ke jasa komersial dan perdagangan.

bahwa lokasi ini telah mengalami pergeseran fungsi lahan dominan yang dulu permukiman beralih ke jasa komersial dan perdagangan.

2. Jenis dan Sumber Data

Data-data yang dibutuhkan dalam penelitian yaitu :

a. Data Primer

Data ini diperoleh melalui survai lapangan, interview atau dengan koesioener. Data tersebut antara lain :

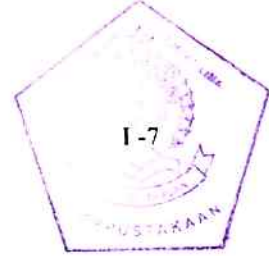
- Penggunaan lahan
- Status Sosial Ekonomi penduduk
- Data luas lahan
- Usaha dan jenis kegiatan yang dilakukan pada lahan saat ini
- Status dan kepemilikan lahan

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh melalui instansi pemerintah yang terkait dengan penelitian ini.

Data tersebut antara lain :

- Data administrasi lokasi penelitian.
- Data penggunaan lahan keadaan tahun 1991
- Data penggunaan lahan sekarang (Tahun 2000)



3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh jenis kegiatan yang terkait dengan pemanfaatan lahan yang ada di koridor jalan Rappocini Raya - Makassar, baik permukiman, jasa komersil, pertokoan, perkantoran dan lain-lain.

b. Sampel

Menurut Arlina (1985) dalam Raymond (2001) untuk keperluan penelitian tidaklah selalu diperlukan pengambilan informasi atau data dari seluruh populasi, dapat diwakili oleh sejumlah unit yang representatif. Unit representatif tersebut dinamakan "Sampel".

Proses pemilihan sejumlah unit yang mewakili populasi disebut penarikan sampel (Sampling) dan cara penarikannya disebut teknik penarikan sampel.

Untuk mengetahui besarnya perubahan, besar luas lahan untuk setiap jenis kegiatan dan status sosial ekonomi masyarakat dilakukan dengan metode pengambilan sampel *purposive* yaitu dengan memilih responden di lokasi penelitian dengan mempertimbangkan pengguna lahan. Kriteria pemilihan responden adalah berdasarkan dari jenis kegiatan yaitu permukiman,

termasuk di dalamnya pendekatan dan wawancara tak terstruktur dengan berbagai pihak.

- Pengumpulan data dokumentasi, pengumpulan data hasil dokumentasi baik berupa data dalam bentuk data statistik maupun dalam bentuk peta yang dikumpulkan dari berbagai dinas dan instansi, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA), Dinas Tata Ruang / Kota, dan Biro Pusat Statistik (BPS).
- Metode wawancara, dilakukan dengan menggunakan kuesioner untuk mengetahui pengaruh sosial ekonomi masyarakat terhadap perubahan pemanfaatan lahan.

G. Metode Analisis

Metode analisis yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, dimana teknik analisis ini menguraikan isi serta mengkategorikan pemaknaan dari setiap ungkapan. Dan dari pemaknaan tersebut dianalisis secara rasional sehingga mendapatkan suatu kesimpulan.

Untuk mendapatkan gambaran tentang pola pergeseran pemanfaatan lahan beserta perubahannya digunakan teknik analisis

pertokoan, perkantoran, pendidikan non formal industri kayu, jasa komersil dan peribadatan. Pengambilan sampel responden pada lokasi penelitian di kiri kanan jalan dengan jumlah responden 150 diuraikan sebagai berikut : Permukiman 64, pertokoan 43, perkantoran 3, pendidikan non formal 1, industri kayu 6, jasa komersil 31, dan peribadatan 2. Ini didasarkan bahwa sampel yang dipilih dari anggota populasi dipilih sekehendak hati oleh peneliti atas dasar pertimbangan waktu, tenaga dan biaya. (Teknik Sampling, 40).

Sedangkan untuk mengetahui dampak dari perubahan pemanfaatan lahan dilakukan secara acak dengan kriteria pengguna lahan berdasarkan kondisi bangunan, lama tinggal dan lain – lain. Untuk penarikan sampel diambil sebanyak 70 responden dengan pertimbangan dianggap mewakili dan mencerminkan populasi.

4. Teknik Pengumpulan Data

- Survei lapangan, dalam penelitian ini hal pertama yang dilakukan adalah observasi awal, dimana kegiatan ini meliputi pengenalan lokasi dengan melihat perubahan pemanfaatan lahan yang mempertimbangkan kondisi sebelumnya dan kondisi saat ini,

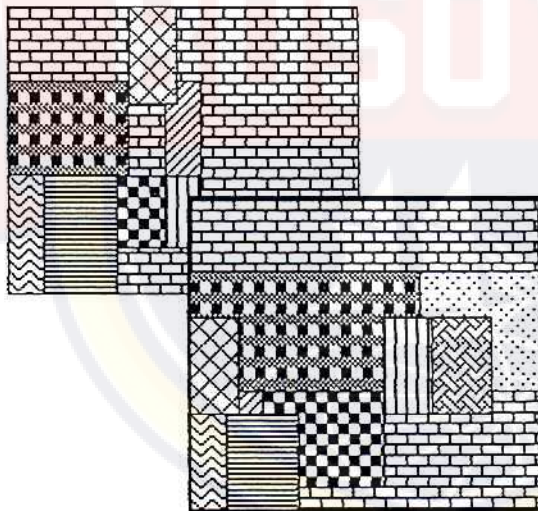
superimpose peta yaitu dengan melakukan tumpang tindih peta dengan skala yang sama pada waktu yang berbeda.

ANALISIS SUPERIMPOSE

Penggunaan : untuk menentukan besar pergeseran untuk tiap jenis kegiatan.

Faktor Penentu : jenis kegiatan dari daerah yang diteliti.

Metode : penilaian didasarkan atas metode pembobotan dan penilaian skor.



-  Permukiman
-  Pertokoan
-  Jasa Komersil
-  Bengkel

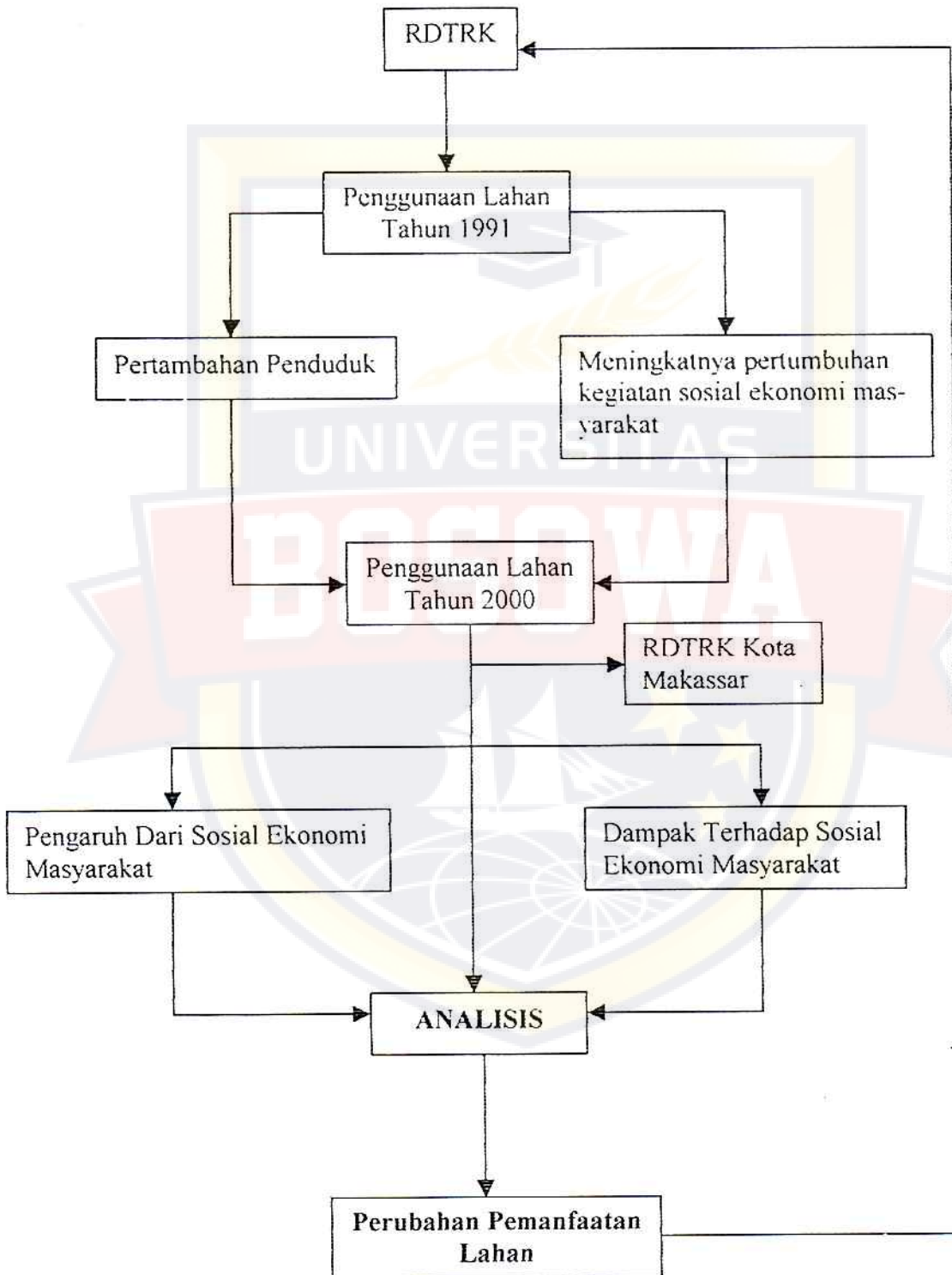
| | |
|---|---------------------|
|  | Rumah Makan |
|  | Industri Kayu |
|  | Peribadatan |
|  | Pendidikan Informal |
|  | Perkantoran |
|  | Apotik |

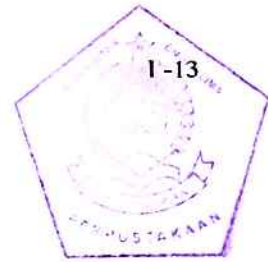
| No | Intensitas Penggunaan | Parameter Keadaan Lokasi | Nilai Skor | | | Total Skor |
|----|-----------------------|--------------------------|------------|---|---|------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| 3 | | | | | | |
| 4 | | | | | | |
| 5 | | | | | | |
| 6 | | | | | | |
| 7 | | | | | | |
| 8 | | | | | | |
| 9 | | | | | | |
| 10 | | | | | | |

Keterangan :

- 3 = Pengaruh intensitas tinggi
- 2 = Pengaruh intensitas sedang
- 1 = Pengaruh intensitas rendah

H. KERANGKA PIKIR PEMBAHASAN



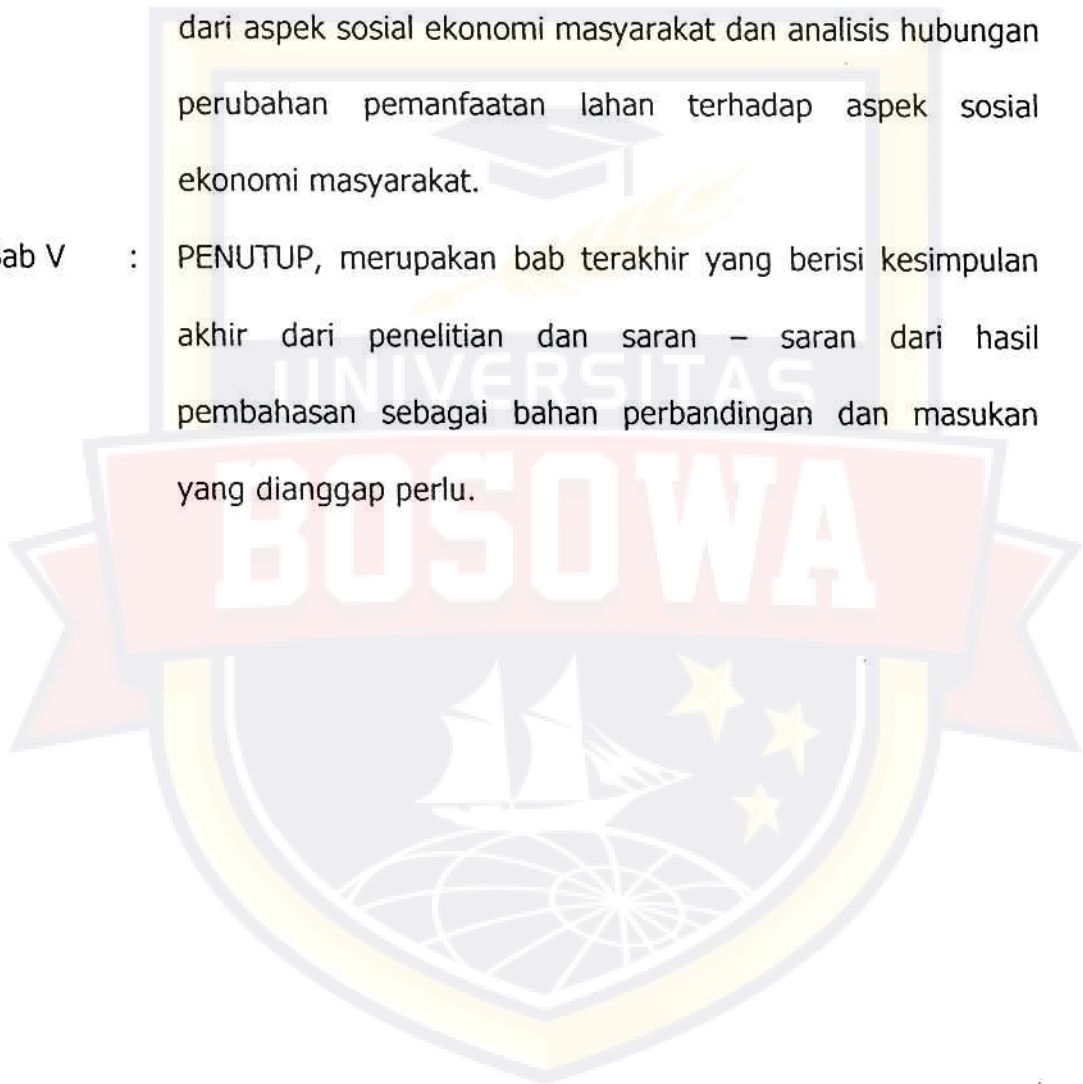


I. Sistematika Pembahasan

Susunan pembahasan yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab secara sederhana dapat digambarkan sebagai berikut :

- Bab I : PENDAHULUAN, menyajikan uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, ruang lingkup penelitian, metodologi penelitian, metode analisis dan sistematika pembahasan.
- Bab II : TINJAUAN PUSTAKA, bab ini menyajiakan tentang nilai pola penggunaan lahan, pembentuk dan perubahan pemanfaatan lahan, faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan dan defenisi operasional.
- Bab III : GAMBARAN UMUM KORIDOR JALAN RAPPOCINI RAYA MAKASSAR, bab ini menyajikan tinjauan kondisi fisik, tinjauan karakteristik pemanfaatan lahan pada koridor jalan Rappocini Raya Makassar, tinjauan terhadap aspek sosial ekonomi masyarakat dan kebijaksanaan penataan ruang kota Makassar terhadap pemanfaatan lahan di koridor jalan Rappocini Raya.

- Bab IV : PEMBAHASAN, menguraikan tentang analisis perubahan pemanfaatan lahan di koridor jalan Rappocini Raya Makassar, analisis perubahan pemanfaatan lahan di tinjau dari aspek sosial ekonomi masyarakat dan analisis hubungan perubahan pemanfaatan lahan terhadap aspek sosial ekonomi masyarakat.
- Bab V : PENUTUP, merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan akhir dari penelitian dan saran – saran dari hasil pembahasan sebagai bahan perbandingan dan masukan yang dianggap perlu.





Bab I.I

TINJAUAN PUSTAKA

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Nilai Pola penggunaan Lahan

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

Sandy (1984) dalam Saharuddin mengemukakan bahwa penggunaan lahan hendaknya dilandasi azas-azas (1) Penggunaan optimal; (2) Pola penggunaan lahan yang seimbang; (3) Manfaat lestari, dimana telah termasuk prioritas kepada jenis-jenis penggunaan yang biasa dialihgunakan dan langkah-langkah pengawasan lahan. Lebih lanjut dikemukakan oleh Sandy (1985) dalam Saharuddin bahwa pola penggunaan lahan di Indonesia sekarang ini pada hakekatnya adalah merupakan lukisan dalam ruang dari paduan kegiatan tingkat teknologi dan jumlah manusia.

Chapin dalam Faisal (1998:21) dalam Ahmad Husain mengemukakan bahwa ada beberapa nilai-nilai yang mempengaruhi pola penggunaan

lahan di perkotaan, yaitu nilai mencari untung, kepentingan publik dan kepentingan berorientasi ke sosial, selain ia mengatakan masih ada satu faktor yang mempengaruhi pola penggunaan lahan di suatu kota, yaitu faktor fisik. Akan tetapi untuk wilayah perkotaan faktor-faktor fisik yang menentukan lokasi kegiatan, meliputi iklim, kelembaban, kesuburan tanah dan lain-lain, tidak banyak mempengaruhi variasi pola penggunaan lahan, jika dibandingkan dengan ketiga faktor lainnya, karena faktor-faktor fisik untuk wilayah perkotaan dapat dikatakan seragam, kecuali dalam skala mikro, yaitu ada sejumlah kecil faktor yang mempengaruhi tata letak, seperti kemiringan, air tanah, arah pemandangan, drainase dan sebagainya, dilain pihak faktor-faktor fisik tersebut bahkan dapat pula ditinjau atau diwakili oleh faktor ekonomi karena faktor fisik tertentu dapat diwakili oleh harga lahan, sesuai dengan tingkat kemampuan yang dimiliki oleh suatu lokasi.

Boerne dalam Faisal (1998:21) dalam Ahmad Husain mengemukakan bahwa pola penggunaan lahan dipengaruhi oleh banyak faktor yaitu faktor fisik, sosial, ekonomi, dan politik dimana keempat faktor tersebut tidak secara mutlak berdiri sendiri, melainkan saling berkaitan dan saling mempengaruhi satu sama lainnya.

Dalam buku Tata Cara Kerja (TCK) deteksi perubahan penggunaan lahan (1996 : 18) dikatakan bahwa, dalam hal pola penggunaan lahan seperti halnya mendeteksi perubahan penggunaan lahan metode interpretasi manual dan digital dapat digunakan, tekanan diberikan pada perubahan penggunaan lahan dan perubahan-perubahan tersebut diverifikasi.

Selanjutnya proses perubahan penggunaan lahan dapat pula diikuti dengan membandingkan peta tata guna lahan dari tahun berbeda, dapat juga dengan membandingkan potret udara atau citra satelit dari berbagai tahun. (Soemarwoto, 1994 : 212)

Istilah klasifikasi lahan telah digunakan secara meluas dalam berbagai bidang studi. Oleh karena itu istilah tersebut mempunyai beberapa perbedaan dalam pengertiannya. Klasifikasi lahan didefinisikan sebagai pengaturan satuan-satuan lahan ke dalam berbagai kategori berdasarkan sifat-sifat lahan atau kesesuaiannya untuk berbagai penggunaan (Sitorus, 1986 : 09 ; Pusat Studi Sumberdaya dan Lingkungan, 1993 :23).

B. Pembentuk dan Perubahan Pemanfaatan Lahan

1. Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan

Menurut Chapin dan Kaiser (1979 : 28-31) dalam Zulkaidi menyatakan bahwa struktur ruang kota sangat berkaitan dengan tiga sistem, yaitu sistem kegiatan, sistem pengembangan lahan dan sistem lingkungan.

Pertama, sistem kegiatan berkaitan dengan cara manusia dan kelembagaannya mengatur urusannya sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya dan saling berinteraksi dalam waktu dan ruang.

Kedua, sistem pengembangan lahan berfokus pada proses pengubahan ruang dan penyesuaiannya untuk kebutuhan manusia dalam menampung kegiatan yang ada dalam susunan sistem kegiatan.

Ketiga, yaitu sistem lingkungan berkaitan dengan kondisi biotik dan abiotik yang dibangkitkan oleh proses alamiah yang berfokus kepada kehidupan tumbuhan dan hewan serta proses-proses dasar yang berkaitan dengan air, udara, dan materil.

Dari ketiga sistem tersebut menjadi dasar dalam penyusunan peruntukan lahan dan penjelasan terbentuknya pemanfaatan lahan. Sedangkan faktor yang penting dalam pengaturan ketiga sistem tersebut adalah kepentingan umum dengan pertimbangan kualitas

lingkungan. Karena aspek kepentingan umum tidak selalu diperhatikan oleh semua pelaku yang terlibat, maka pemerintah menyusun sistem perencanaan dan panduan sebagai cara untuk menata peranan pemerintah dalam sistem utama yang mempengaruhi pemanfaatan lahan dengan menggunakan kekuatan dan ikutan proses politik maupun kekuatan pasar (Chapin dan Kaiser, 1979 : 60) dalam Zulkaidi.

2. Pengertian Perubahan Pemanfaatan Lahan

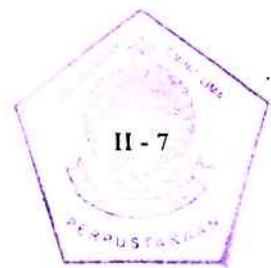
Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala yang normal sesuai dengan proses perkembangan dan pengembangan kota. Menurut Doxiadis (1968 : 461,488) dalam Zulkaidi bahwa ada dua tipe dasar pengembangan kota, yaitu pertumbuhan dan transformasi.

Pertumbuhan mencakup semua jenis permukiman baru, termasuk di dalamnya permukiman yang sama sekali baru dan perluasan permukiman yang ada, jadi ada semacam perluasan dimana terjadi hanya sekali, sedangkan transformasi adalah perubahan terus-menerus bagian-bagian permukiman perkotaan dan pedesaan untuk meningkatkan nilai dan tingkat efesiansinya bagi penghuninya. Transformasi disini adalah proses yang sangat normal karena

merupakan bentuk pengembangan yang lebih umum, sehingga dapat terjadi berulang kali.

Menurut Zulkaidi (1999 : 110) bahwa perubahan pemanfaatan lahan dapat mengacu pada 2 hal yang berbeda, yaitu pemanfaatan lahan sebelumnya, atau rencana tata ruang. Perubahan yang mengacu pada pemanfaatan sebelumnya adalah suatu pemanfaatan baru atas lahan yang berbeda dengan pemanfaatan lahan sebelumnya, sedangkan perubahan yang mengacu pada rencana tata ruang adalah pemanfaatan baru atas tanah yang tidak sesuai dengan yang ditentukan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.

Jenis perubahan pemanfaatan lahan mencakup perubahan fungsi (use), intensitas dan ketentuan teknis massa bangunan (bulk). Perubahan pemanfaatan adalah perubahan jenis kegiatan dan perubahan intensitas mencakup perubahan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), kepadatan bangunan dan lain-lain, sedangkan perubahan teknis bangunan mencakup antara lain perubahan garis sempadan bangunan (GSB), tinggi bangunan dan perubahan minor lainnya tanpa pengubah fungsi dan intensitasnya. Perubahan fungsi membawa dampak yang paling besar



terhadap lingkungannya karena kegiatan yang berbeda dengan kegiatan sebelumnya.

Adapun tahapan dalam suatu proses perubahan fungsi kawasan yang terjadi dari fungsi lama ke fungsi baru, adalah :

- Penetrasi, yaitu terjadinya penerobosan fungsi baru ke dalam suatu fungsi yang homogen.
- Invasi, yaitu terjadinya serbuan fungsi baru yang lebih besar dari tahap penetrasi tetapi belum mendominasi fungsi lama.
- Dominasi, yaitu terjadinya perubahan dominan proporsi fungsi dari fungsi lama ke fungsi baru akibat besarnya perubahan ke fungsi baru.
- Sukseksi, yaitu terjadinya pergantian sama sekali dari fungsi lama ke fungsi baru.

3. Faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan

Colby. C (Nelson, dalam Bourne, 1971:77-78) dalam Zulkaidi (1999:10) mengidentifikasi dua gaya yang berlawanan yang mempengaruhi pembentukan dan perubahan pemanfaatan lahan, yaitu gaya sentripugal dan gaya sentripental.

Gaya sentripugal mendorong kegiatan berpindah dari suatu kawasan pusat kota ke kawasan pinggiran, dalam hal ini ada lima gaya

yang bekerja, yaitu gaya ruang (meningkatkan kemacetan), gaya tapak (kerugian akibat pusat kota terlalu intensif), gaya situasional (jarak antara bangunan dan elemen fungsional yang tidak memuaskan), gaya evolusi sosial (tingginya nilai lahan) serta status dan organisasi hunian.

Sedangkan gaya sentripental yakni bekerja menahan fungsi-fungsi tertentu di suatu kawasan pusat kota dan menarik fungsi lainnya ke dalamnya. Gaya ini terjadi karena sejumlah kualitas gaya tarik pusat kota, yaitu daya tarik fisik, tapak, kenyamanan fungsional (aksesibilitas maksimum) daya tarik fungsional (satu fungsi menarik fungsi lainnya) dan gengsi fungsional berupa reputasi jalan atau lokasi untuk fungsi tertentu.

Selain kedua gaya tersebut, Colby menyadari adanya faktor lain yang merupakan hak manusia untuk memilih, yaitu faktor persamaan manusiawi (human equation), dimana faktor ini dapat bekerja sebagai gaya sentripental maupun gaya sentrifugal.

4. Nilai Lahan Perkotaan

Selain itu menurut Kaiser (1995:42-43) dalam Zulkaidi, bahwa dalam perubahan pemanfaatan lahan, terdapat tiga jenis nilai lahan, yaitu :

1. Nilai Sosial

Nilai sosial lahan memandang pemanfaatan lahan sebagai fasilitator pola kegiatan dan aspirasi sosial yang diinginkan.

2. Nilai Pasar

Memandang pemanfaatan lahan sebagai media keuntungan real estate.

3. Nilai Ekologi (Fisik)

Memandang pemanfaatan lahan sebagai ancaman potensial terhadap lingkungan yang harus dikurangi.

C. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penggunaan Lahan

Menurut (Barlowe, 1986 : 101 ; Silalahi , 1992 : 16) mengemukakan bahwa 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. Lebih lanjut dikatakan Silalahi (1992 : 132) 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 dengan yang dikemukakan

oleh Barlowe (1986 : 101) bahwa faktor fisiklah yang merupakan faktor penentu utama yang paling mempengaruhi perkembangan penggunaan lahan disamping faktor ekonomi dan penduduk. Penggunaan lahan ternyata ditentukan pula oleh keadaan lapangan topografi, kemampuan dan kesesuaian lahan serta tekanan penduduk. Sementara Sandy (1981) menyatakan penggunaan lahan semakin meningkat bersamaan dengan terjadinya peningkatan jumlah penduduk.

Sitorus (1985 : 10) juga mengemukakan bahwa faktor-faktor sosial ekonomi akan menjadi lebih penting pada saat menentukan penggunaan lahan optimum. Faktor-faktor sosial ekonomi tersebut meliputi letak lahan dalam hubungannya dengan lokasi pasar, transportasi, permukiman dan aktivitas manusia lainnya. Di samping itu Pakpahan (1991) mengemukakan bahwa kebijaksanaan pemerintah merupakan faktor penting yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan penggunaan lahan.

Melihat banyaknya faktor yang perlu diperhatikan dalam pemanfaatan lahan, maka terkadang trend yang terjadi di lapangan banyak yang menyimpang dari rencana semula, sehingga Zulkaidi (1995 : 08) mengemukakan bahwa selain faktor fisik seperti disebutkan di atas, 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 24 Tahun 1992 (UUPR) tentang penataan ruang sebagai dasar hukum dan kontrol dalam pemanfaatan ruang.

D. Pola Penggunaan Lahan

Menurut Nambo (1990 ; 11). Berbagai masalah yang dihadapi lahan di Indonesia menunjukkan bahwa masalah ini perlu segera diupayakan alternatif pemecahannya. Masalah penggunaan lahan di Indonesia sebagai berikut :

1. Terjadinya kemunduran produktivitas yang tidak disertai usaha konservasi lahan.
2. Terjadinya kemunduran produktivitas lahan sebagai akibat penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan kemampuannya.
3. Terdesaknya lahan pertanian yang relatif subur oleh jenis penggunaan lahan non pertanian utamanya di daerah perkotaan.

Menurut Sandy (1982 ; 23) penggunaan lahan hendaknya dilandasi pada azas-azas sebagai berikut :

- Penggunaan optimal.
- Pola penggunaan lahan yang seimbang.

- Manfaat lestari, dimana telah termasuk prioritas kepada jenis-jenis penggunaan lahan yang biasa dialihgunakan dan langkah-langkah pengawasan lahan.

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

Menurut Jayadinata (1992 ; 14) berpendapat bahwa lahan diperkotaan umumnya digunakan untuk jasa dan industri yang dalam tiap satuan kegiatan memerlukan tanah yang relatif kecil dan jumlah orang yang bekerja banyak, sehingga penggunaan lahannya intensif. Banyak faktor yang perlu diperhatikan dalam pemanfaatan lahan, maka terkadang kecenderungan yang terjadi di lapangan banyak menyimpang dari rencana sebelumnya.

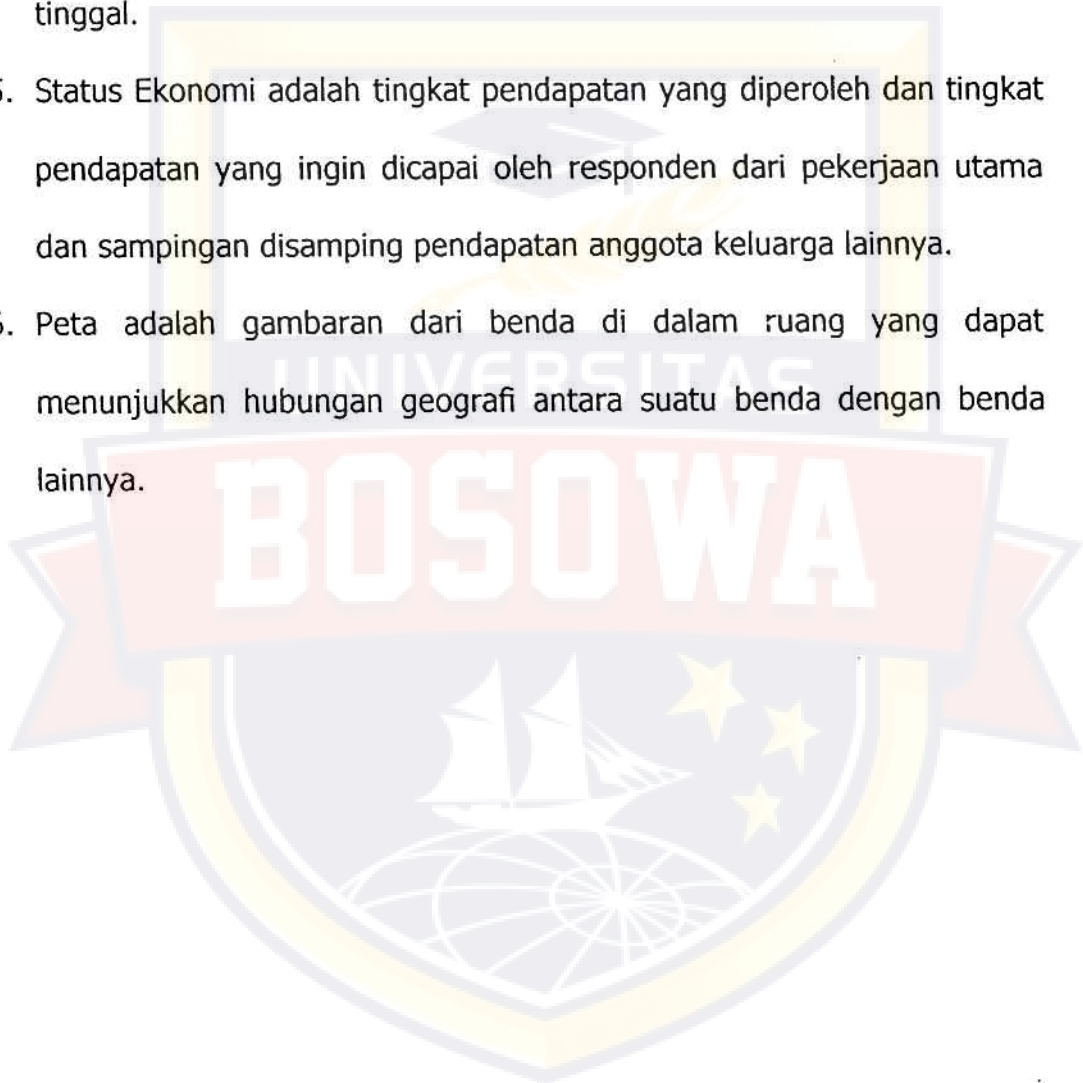
Menurut Mc Auslan (1985 ; 64) dalam Haeruddin C Maddi bahwa negara berkembang masih tetap menghadapi persoalan dalam hal perencanaan dan pengembangan wilayah, utamanya dalam pengendalian penggunaan lahan. Hukum perencanaan dibanyak negara berkembang

umumnya mempunyai kelemahan terutama menyangkut bentuk peraturan yang dikeluarkan. Lebih lanjut dikemukakan bahwa pengendalian guna lahan tidak terlepas dari kebijaksanaan perkotaan yang umumnya tidak berdaya guna atau tidak merata di semua wilayah. Kebijakan tersebut dapat berhasil apabila pengendalian guna lahan dapat dibuat lebih moderat terkoordinasi dan sederhana.

E. Definisi Operasional

1. Perubahan pemanfaatan lahan, adalah merupakan pergeseran peruntukan lahan dari pemanfaatan awalnya mengalami perubahan pemanfaatan lain yang dominan akibat penggunaan lahan. Pergeseran tersebut dapat berupa perubahan peruntukan lahan, penyimpangan dan penambahan penggunaan lahan atau pengurangan beban fisik lahan.
2. Pola penggunaan lahan adalah model atau bentuk penggunaan lahan yang diterapkan (seperti : perladangan, tegalan, hutan/penghijauan, perkampungan/permukiman dan lain-lain).
3. Defenisi koridor untuk lokasi penelitian adalah semua jenis pemanfaatan lahan yang berada pada kiri kanan jalan yang dibatasi oleh jalan yang mempunyai akses terdekat ke jalan Rappocini Raya.

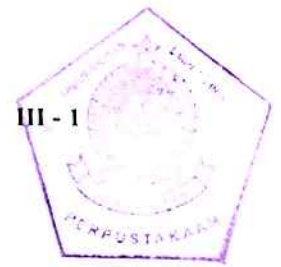
4. Status Sosial adalah nilai gengsi yang dipunyai dan harus dipertahankan ditengah kelompok masyarakat berupa: pendidikan, jabatan sosial, pekerjaan, daerah asal, kesukuan dan kondisi tempat tinggal.
5. Status Ekonomi adalah tingkat pendapatan yang diperoleh dan tingkat pendapatan yang ingin dicapai oleh responden dari pekerjaan utama dan sampingan disamping pendapatan anggota keluarga lainnya.
6. Peta adalah gambaran dari benda di dalam ruang yang dapat menunjukkan hubungan geografi antara suatu benda dengan benda lainnya.





Bab III

GAMBARAN UMUM
WILAYAH PENELITIAN



BAB III

Gambaran Umum Wilayah Penelitian

A. Tinjauan Kondisi Fisik

Berdasarkan pada hasil survei yang dilakukan terlihat bahwa lokasi penelitian Koridor Jalan Rappocini Raya berada di wilayah Kelurahan Buakana dan Kelurahan Rappocini Kecamatan Rappocini dimana memiliki keadaan atau gambaran fisik yang pada umumnya merupakan areal atau lahan permukiman, perdagangan dan jasa dengan keadaan topografi yang pada umumnya datar. Untuk mengetahui gambaran umum mengenai Koridor Jalan Rappocini Raya di bawah ini akan dibahas antara lain kondisi fisik dasar, kependudukan dan sosial ekonomi masyarakat.

1. Letak Geografis / Administrasi

Koridor Jalan Rappocini Raya terletak pada Kelurahan Buakana dan Kelurahan Rappocini Kecamatan Rappocini dengan batas administrasi sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Veteran Kecamatan Mamajang.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan A.P. Pettarani .

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Ballaparang Kecamatan Rappocini.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Banta-Bantaeng Kecamatan Rappocini.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar III.1.

2. Kondisi Topografi dan Kemiringan Tanah

Kondisi mengenai topografi dan kemiringan tanah penting artinya dalam usaha pengembangan kawasan. Keadaan topografi pada Koridor Jalan Rappocini Raya pada umumnya relatif datar dengan kemiringan berkisar 0 – 5%, dengan ketinggian berkisar antara 0 – 3 meter di atas permukaan air laut.

3. Kondisi Geologi

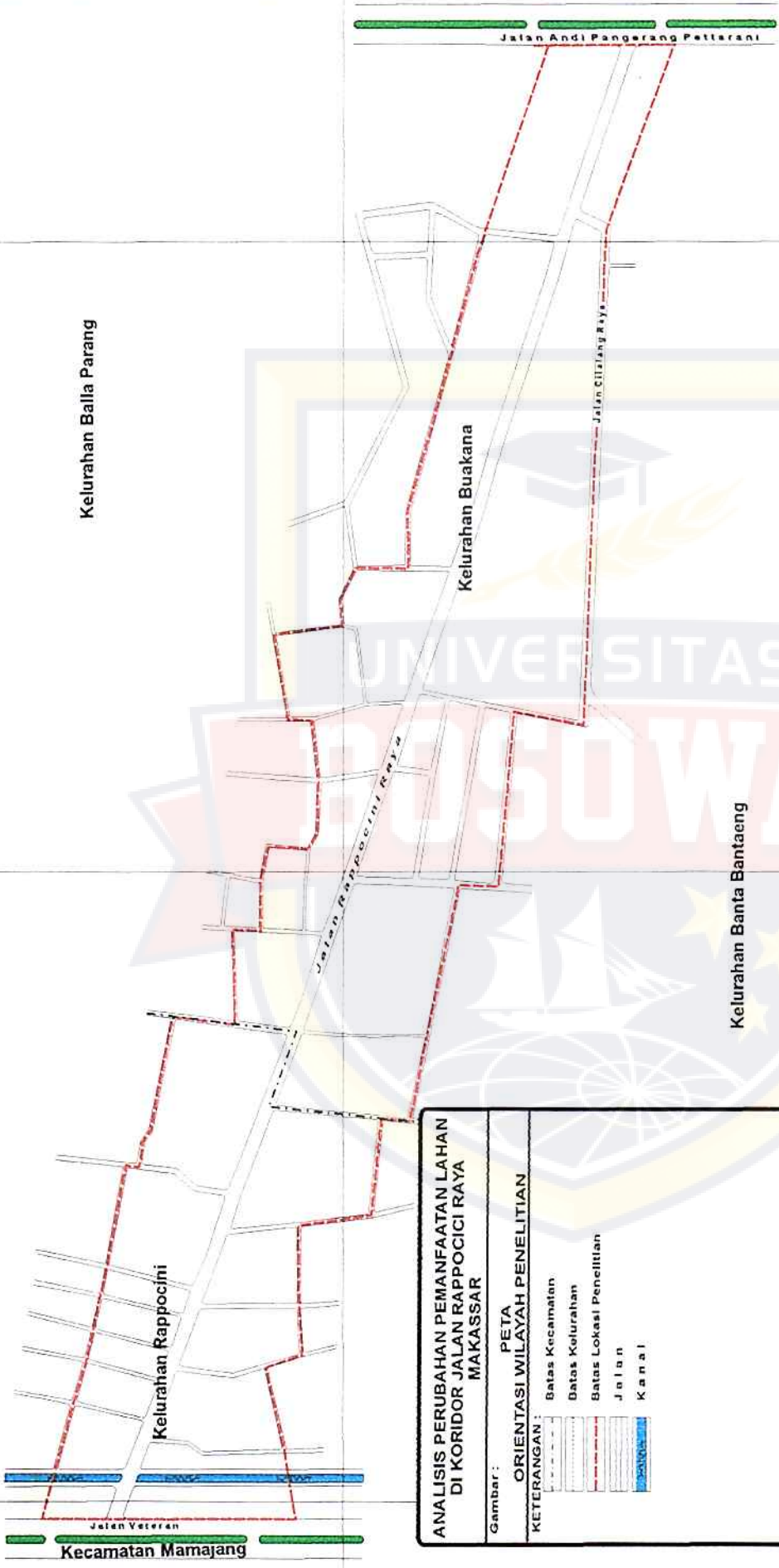
Keadaan geologi di lokasi penelitian tidak dapat dipisahkan dengan keadaan geologi Kota Makassar, dimana secara umum kondisi geologi pada wilayah penelitian terdiri atas tanah alluvial berpasir kasar dengan struktur tanah yang menggumpal dan berwarna coklat kehitam-hitaman.

4. Kondisi Hidrologi

Keadaan hidrologi yang penting ditinjau adalah keadaan air permukaan, air tanah dangkal dan air tertekan. Potensi hidrologi pada wilayah

penelitian pada umumnya hampir sama dengan setiap kelurahan yang ada di Makassar, yang jika digambarkan secara sepintas kedalaman air berkisar antara 1 – 3 meter dari permukaan tanah.





**ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
DI KORIDOR JALAN RAPPOCINI RAYA
MAKASSAR**

Gambar : PETA ORIENTASI WILAYAH PENELITIAN

KETERANGAN :

| | |
|--|-------------------------|
| | Batas Kecamatan |
| | Batas Kelurahan |
| | Batas Lokasi Penelitian |
| | Jalan |
| | Kanal |

MAHASISWA : JURAN MADJID
45.95.042.001 / D951111010017

PEMIMBING :
DR. IR. SHIRLY WUNAS, DEA
IR. TOMMY SS EISENRING, MSI
IR. BATAFA BURYA, MSI

SUMBER :
BAPPEDA Kota Makassar
Peta Administrasi Kelurahan
Hasil Survei

**JURUSAN PLANOLOGI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 45 MAKASSAR
2001**



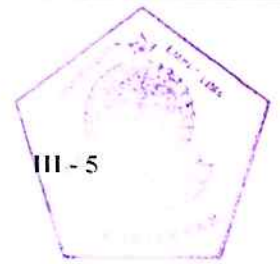
Kelurahan Balla Parang

Kelurahan Buakana

Kelurahan Bantaeng

Kelurahan Rappocini

Kecamatan Mamajang



B. Tinjauan Karakteristik Pemanfaatan Lahan Pada Koridor Jalan

Rappocini Raya

Perubahan pemanfaatan lahan selain dipengaruhi oleh geografi kota, sarana dan prasarana kota, juga ketersediaan lahan pengembangan untuk wadah kegiatan sosial ekonomi kota. Pemanfaatan lahan yang tidak sesuai rencana merupakan suatu gejala umum yang terjadi di kota-kota yang pesat pertumbuhannya. Perubahan pemanfaatan lahan dari peruntukan yang direncanakan umumnya disebabkan oleh ketidaksesuaian antara pertimbangan yang mendasari arahan rencana dengan pelaku pasar.

Pada koridor Jalan Rappocini Raya yang dibatasi sebelah barat Jalan Veteran, sebelah Timur Jalan A.P. Pettarani, sebelah utara Kelurahan Balla Parang dan sebelah selatan Kelurahan Banta-Bantaeng, dengan panjang sekitar ± 2 Km dan karakteristik pemanfaatan lahan terbangun dan jenis kegiatan yang bervariasi dengan komposisi terbesar/terluas adalah yang terbangun dengan urutannya yaitu permukiman kemudian perdagangan (pertokoan), perkantoran, jasa dan seterusnya, hal ini dapat dilihat pada komposisi penggunaan lahan permukiman tahun 1991, dimana permukiman mencapai 52,91% dari

permukiman kemudian perdagangan (pertokoan), perkantoran, jasa dan seterusnya, hal ini dapat dilihat pada komposisi penggunaan lahan permukiman tahun 1991, dimana permukiman mencapai 52,91% dari keseluruhan luas lokasi penelitian. Untuk jelasnya dapat dilihat pada gambar III.2 dan tabel III.1. berikut :

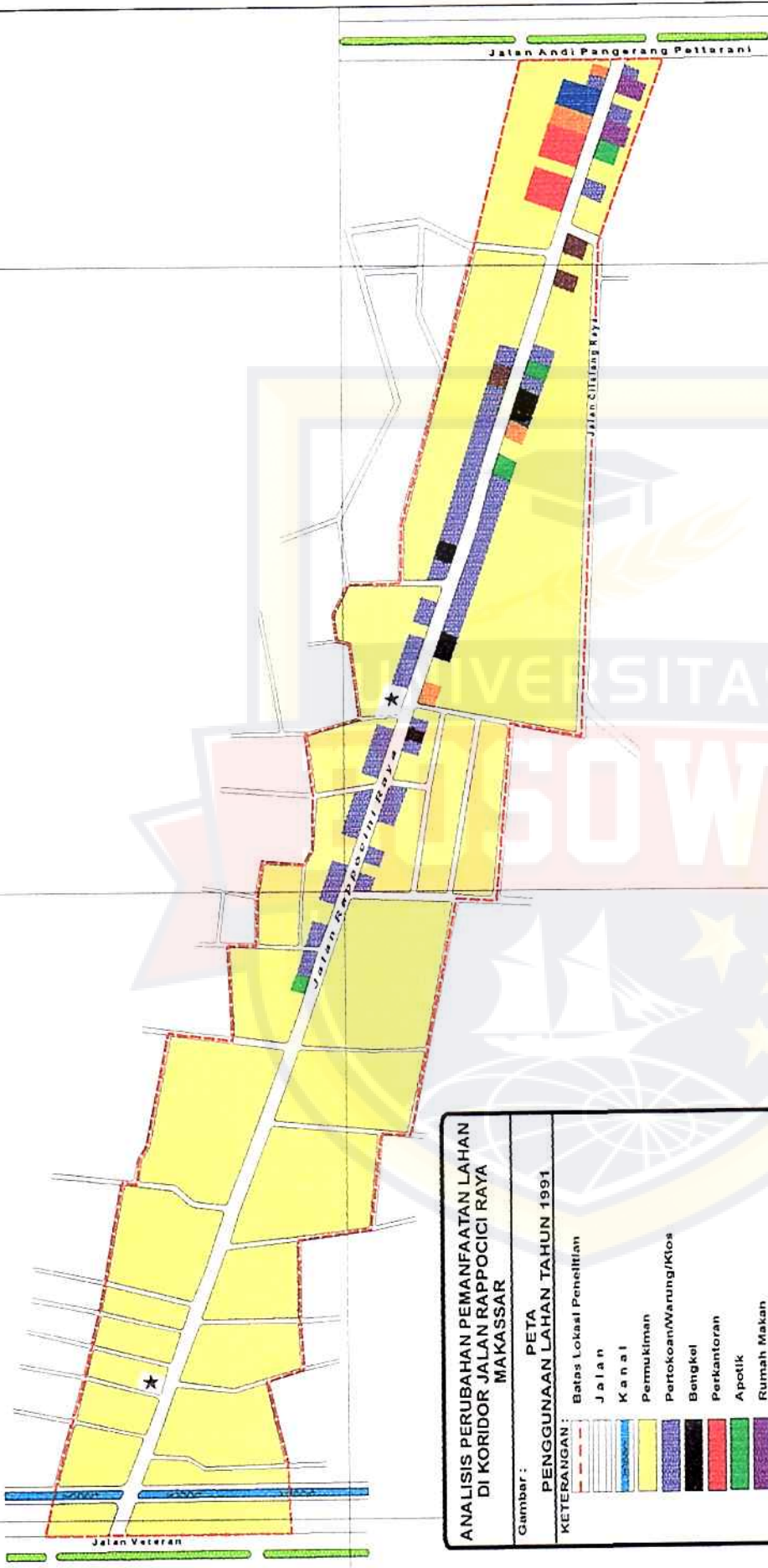
Tabel III.1.

Distribusi Penggunaan Lahan Menurut Jenis Kegiatan di Lokasi Penelitian Tahun 1991

| No | Jenis Kegiatan | Luas Lahan (M ²) | Prosentase (%) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
| 1 | Permukiman | 39.711 | 52,91 |
| 2 | Perdagangan (Pertokoan) | 13.627 | 18,15 |
| 3 | Perkantoran/Pemelintahan | 2.680 | 3,58 |
| 4 | Peribadatan | 1.650 | 2,2 |
| 5 | Bengkel | 13.180 | 17,56 |
| 6 | Apotik | 900 | 1,2 |
| 7 | Rumah Makan | 600 | 0,8 |
| 8 | Industri Kayu | 1.200 | 1,6 |
| 9 | Jasa Komersil | 300 | 0,24 |
| 10 | Pendidikan Informal | 1.200 | 1,6 |
| Jumlah | | 75.048 | 100,00 |

Sumber : Kantor Kelurahan

Dominasi areal permukiman meliputi hampir seluruh koridor Jalan Rappocini Raya – Makassar yang menyebar, dan sebagian mengikuti pola jalur jalan. Sedangkan jenis kegiatan lain dominan mengikuti pola jalur jalan diantaranya perdagangan (pertokoan), perkantoran, jasa komersil, industri kayu dan pendidikan.



ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN DI KORIDOR JALAN RAPPOCCICI RAYA MAKASSAR

Gambar: **PETA PENGGUNAAN LAHAN TAHUN 1991**

KETERANGAN:

- Batas Lokasi Penelitian
- Jalan
- Kanal
- Permukiman
- Pertokoan/Warung/Kios
- Bengkel
- Perkantoran
- Apotik
- Rumah Makan
- Jasa Komerall
- Industri Kayu
- Mesjid
- Pendidikan Informal
- Skala 1 : 5.000

MAHASISWA: JUSRAN MADJID
45 05 042 001 / 9951111010017

PEMIMPING: DR IRI SHIRLY WUNAS, DEA
IR TOMMY SS EISENRING, MSI
IR BATARA SURYA, MSI

SUMBER: BAPPEDA Kota Makassar
Peta Administrasi Kelurahan
Hasil Survei

**JURUSAN PLANOLOGI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 45 MAKASSAR
2 0 0 1**

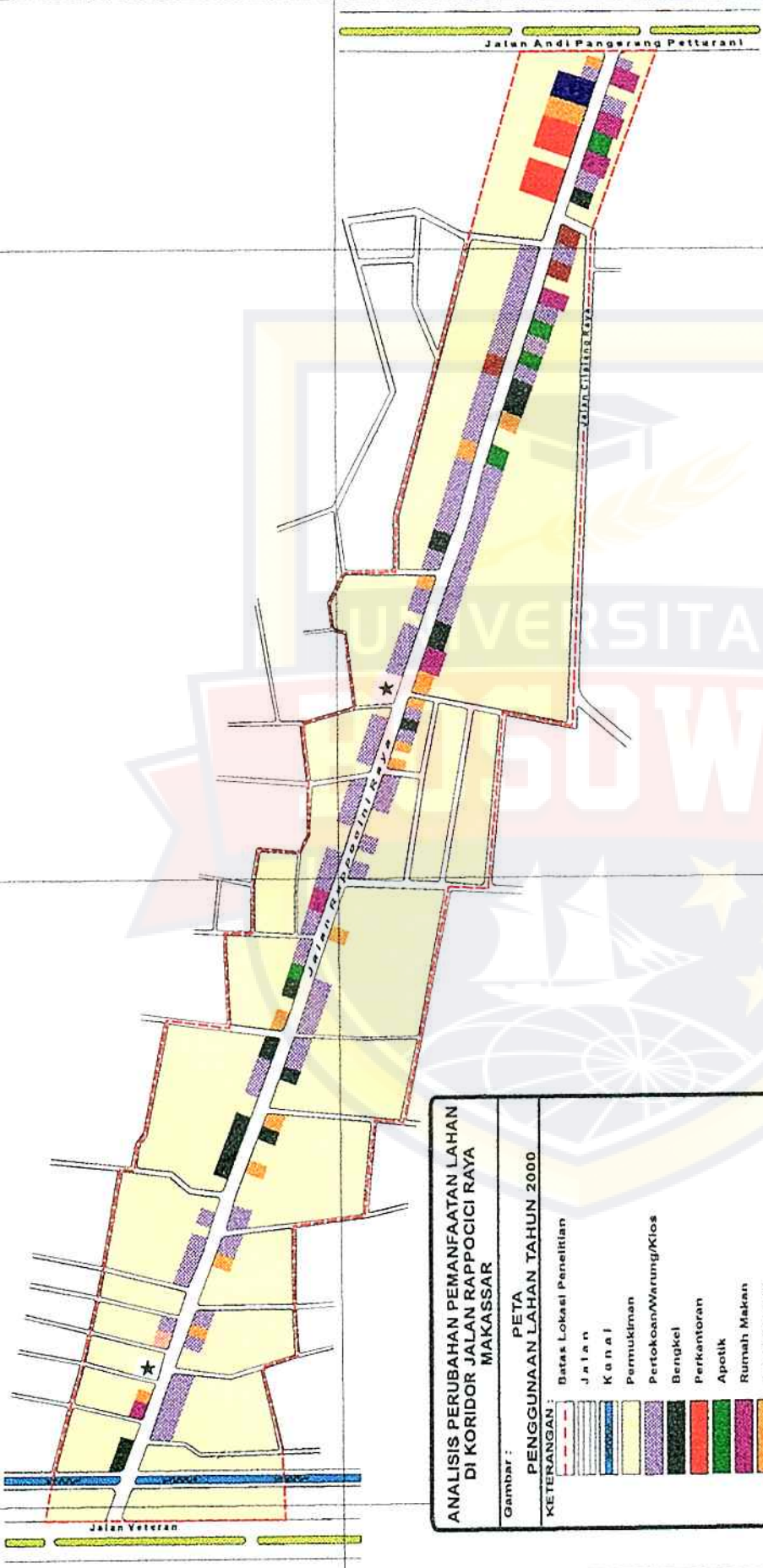
Kecenderungan penggunaan lahan pada tahun 2000 mengalami banyak perubahan pemanfaatan lahan, dimana perubahan ini dipicu oleh semakin berkembangnya jenis kegiatan perdagangan (pertokoan, bengkel, apotik, rumah makan) dan jasa komersil yaitu 53,49 % dari luas keseluruhan jenis kegiatan di sepanjang koridor jalan Rappocini Raya – Makassar terutama yang menuju jalan A.P. Pettarani. Hal ini dapat kita lihat pada gambar III.3 dan tabel III.2. berikut:

Tabel III.2.

Distribusi Penggunaan Lahan Menurut Jenis Kegiatan di Lokasi Penelitian Tahun 2000

| No | Jenis Kegiatan | Luas Lahan (M ²) | Prosentase (%) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
| 1 | Permukiman | 28.168 | 37,53 |
| 2 | Perdagangan (Pertokoan) | 17.800 | 23,72 |
| 3 | Perkantoran/Pemerintahan | 2.680 | 3,58 |
| 4 | Peribadatan | 1.650 | 2,2 |
| 5 | Bengkel | 17.100 | 22,79 |
| 6 | Apotik | 2.400 | 3,2 |
| 7 | Rumah Makan | 1.500 | 1,99 |
| 8 | Industri Kayu | 1.200 | 1,6 |
| 9 | Jasa Komersil | 1.350 | 1,79 |
| 10 | Pendidikan Informal | 1.200 | 1,6 |
| Jumlah | | 75.048 | 100,00 |

Sumber : Kantor BAPPEDA, Kantor Kelurahan dan Hasil Survei Lapangan Tahun 2001.



ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN DI KORIDOR JALAN RAPPOCICI RAYA MAKASSAR

Gambar : PETA PENGGUNAAN LAHAN TAHUN 2000

KETERANGAN :

| | |
|--|-------------------------|
| | Batas Lokasi Penelitian |
| | Jalan |
| | Kanal |
| | Permukiman |
| | Pertokoan/Warung/Kios |
| | Bengkel |
| | Perkantoran |
| | Apotik |
| | Rumah Makan |
| | Jasa Komersial |
| | Industri Kayu |
| | Mesjid |
| | Pendidikan Informal |

MAHASISWA : JUSRAN MADJID
45.95.042.001 / 6925111010017

PEMBIMBING : DR. IR. SHIRLY WJUNAS, DEA
IR. TOMMY SS EISENRING, MSI
IR. BATARA SURYA, MSI

SUMBER : BAPPEDA Kota Makassar
Peta Administrasi Kelurahan
Hasil Survei

**JURUBAN PLANOLOGI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 45 MAKASSAR
2 0 0 1**

C. Tinjauan Aspek Sosial Ekonomi Di Koridor Jalan Rappocini Raya

Tinjauan aspek sosial ekonomi yang akan dibahas dalam hal ini meliputi tingkat pendidikan, mata pencaharian dan tingkat pendapatan, status kepemilikan lahan serta dan hubungan kekerabatan.

1. Tingkat Pendidikan

Dari hasil survei lapangan menunjukkan tingkat pendidikan responden di lokasi penelitian cukup bervariasi, mulai dari tidak pernah sekolah, SD sampai Perguruan Tinggi (PT).

Berdasarkan data responden dapat ditarik kesimpulan bahwa pada umumnya responden menyelesaikan pendidikan sampai tingkat SLTA, juga ada sampai PT. Dengan demikian di sekitar lokasi penelitian dihuni oleh masyarakat dengan tingkat pendidikan dari SD sampai PT. Untuk lebih jelasnya mengenai tingkat pendidikan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel III.3
Distribusi Responden Menurut Tingkat Pendidikan di Lokasi Penelitian Tahun 2000

| No | Tingkat Pendidikan | F | Prosentasi (%) |
|--------------------|------------------------|-----|----------------|
| 1 | Tidak Pernah Sekolah | 3 | 2,00 |
| 2 | Tamat SD | 7 | 4,67 |
| 3 | Tamat SLTP | 9 | 6,00 |
| 4 | Tamat SLTA | 102 | 68,00 |
| 5 | Tamat Perguruan Tinggi | 29 | 19,33 |
| J u m l a h | | 150 | 100,00 |

Sumber : Hasil Olah Data Wawancara

2. Mata Pencaharian dan Tingkat Pendapatan

Jenis mata pencaharian yang dominan adalah pedagang . Untuk lebih jelasnya penduduk menurut mata pencaharian pada lokasi penelitian dapat dilihat sebagai berikut :

Tabel III.4
Distribusi Responden Menurut Mata Pencaharian di Lokasi
Penelitian Tahun 2000

| No | Mata Pencaharian | F | Prosentasi (%) |
|--------------------|----------------------|-----|----------------|
| 1 | Pegawai Negeri Sipil | 17 | 11,33 |
| 2 | ABRI / Purnawirawan | 9 | 6,00 |
| 3 | Pegawai Swasta | 11 | 7,33 |
| 4 | Pengusaha | 102 | 68,00 |
| 5 | Pertukangan | 4 | 2,67 |
| 6 | Buruh | 7 | 4,67 |
| J u m l a h | | 150 | 100,00 |

Sumber : Hasil Olah Data Wawancara

Sedangkan tingkat pendapatan pada lokasi penelitian adalah bervariasi. Perbedaan pendapatan tersebut disebabkan oleh jenis mata pencaharian masyarakat yang berbeda pula. Untuk lebih jelas mengenai tingkat pendapatan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel III.5
Distribusi Responden Menurut Tingkat Pendapatan di Lokasi
Penelitian Tahun 2000

| No | Pendapatan (Per bulan) | F | Prosentasi (%) |
|---------------|-------------------------|-----|----------------|
| 1 | Rp 200.000 – Rp 300.000 | 7 | 4,67 |
| 2 | Rp 350.000 – Rp 450.000 | 24 | 16,00 |
| 3 | Rp 500.000 – Rp 600.000 | 52 | 34,67 |
| 4 | Rp 650.000 > | 67 | 44,66 |
| Jumlah | | 150 | 100,00 |

Sumber : Hasil Olah Data Wawancara

3. Status Kepemilikan Lahan

Status kepemilikan lahan yang ditempati masyarakat di lokasi penelitian berbeda – beda. Ada tanah milik, tanah negara, tanah sewa dan tanah warisan untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel III.6
Distribusi Responden Menurut Status Kepemilikan Lahan di
Lokasi Penelitian Tahun 2000

| No | Status Kepemilikan | F | Prosentasi (%) |
|---------------|--------------------|-----|----------------|
| 1 | Tanah Milik | 136 | 90,67 |
| 2 | Tanah Negara | 2 | 1,33 |
| 3 | Tanah Warisan | 12 | 8,00 |
| Jumlah | | 150 | 100,00 |

Sumber : Hasil Olah Data Wawancara

4. Hubungan Kekerabatan

Keanekaragaman penduduk yang tinggal di Kota Makassar merupakan cerminan dari beragamnya suku yang menetap di suatu

kota. Hal ini jelas terlihat di lokasi penelitian dimana suku Makassar merupakan penduduk asli di lokasi tersebut dengan tingkat prosentase terbesar yaitu suku Makassar 54%, dan yang terkecil suku Toraja 2% dari keseluruhan responden untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel III.7
Distribusi Responden Menurut Suku dan Keturunan di Lokasi Penelitian Tahun 2000

| No | Suku dan Keturunan | F | Prosentasi (%) |
|---------------|--------------------|-----|----------------|
| 1 | Makassar | 81 | 54,00 |
| 2 | Bugis | 12 | 8,00 |
| 3 | Enrekang | 7 | 4,67 |
| 4 | Toraja | 3 | 2,00 |
| 5 | Tionghoa | 47 | 31,33 |
| Jumlah | | 150 | 100,00 |

Sumber : Kantor Kelurahan dan Hasil Olah Data Wawancara

D. Tinjauan Aspek Sosial Ekonomi Masyarakat di Sekitar Koridor Jalan Rappocini Raya Makassar

1. Pengelompokan Suku

Tidak bisa dipungkiri bahwa akibat dari perubahan pemanfaatan lahan akan menarik kehadiran beberapa suku dari Sulawesi Selatan maupun luar Sulawesi untuk tinggal dan menetap di sekitar koridor jalan Rappocini Raya.

Penggambaran mengenai kelompok suku yang berdomisili di sekitar lokasi penelitian dapat di lihat pada tabel III.8.

Tabel III.8.
Distribusi Responden Menurut Suku dan Keturunan di Sekitar Koridor Tahun 2001

| No | Suku dan Keturunan | F | Prosentasi (%) |
|--------------------|--------------------|----|----------------|
| 1 | Makassar | 33 | 47,14 |
| 2 | Bugis | 11 | 15,71 |
| 3 | Enrekang | 5 | 7,14 |
| 4 | Toraja | 9 | 12,86 |
| 5 | Luar Sulawesi | 12 | 17,15 |
| J u m l a h | | 70 | 100 |

Sumber : Kantor Kelurahan dan Hasil Olah Data Wawancara

2. Jenis Mata Pencaharian

Jenis mata pencaharian yang dominan adalah karyawan toko 38,57 %, pertukangan 20 %, PNS 15,71 %, TNI / Purnawirawan 12,86 %, buruh 7,14 % dan Tukang Becak 5,72 %. Untuk lebih jelasnya penduduk menurut mata pencaharian dapat di lihat pada tabel III.9.

Tabel III.9.
Distribusi Responden Menurut Mata Pencaharian di Lokasi
Penelitian Tahun 2001

| No | Mata Pencaharian | F | Prosentasi (%) |
|---------------|----------------------|----|----------------|
| 1 | Pegawai Negeri Sipil | 11 | 15,71 |
| 2 | TNI / Purnawirawan | 9 | 12,86 |
| 3 | Pertukangan | 14 | 20 |
| 4 | Karyawan Toko | 27 | 38,57 |
| 5 | Tukang Becak | 4 | 5,72 |
| 6 | Buruh | 5 | 7,14 |
| Jumlah | | 70 | 100 |

Sumber : Hasil Olah Data Wawancara

3. Menurut Tingkat Pendapatan

Sedangkan untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari – hari di lokasi penelitian pada umumnya sangat bervariasi, ini ditentukan dari jenis pekerjaan dan pendapatan masyarakat tersebut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel III.10.
Distribusi Responden Menurut Pemenuhan Kebutuhan di
Lokasi Penelitian Tahun 2001

| No | Pemenuhan Kebutuhan | F | Prosentase (%) |
|---------------|---------------------|----|----------------|
| 1. | Melebihi | 7 | 10 |
| 2. | Mencukupi | 54 | 77,14 |
| 3. | Belum Mencukupi | 9 | 12,86 |
| Jumlah | | 70 | 100 |

Sumber : Hasil Olah Data Wawancara



E. Kebijakan Penataan Ruang Kota Makassar Terhadap Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan Rappocini Raya

Arahan RUTRK Kota Makassar pada dasarnya memuat garis – garis besar petunjuk sekaligus pedoman tentang arahan pertumbuhan dan pengembangan kota yang menyangkut aspek – aspek kondisi fisik dasar, kegiatan sosial, kegiatan ekonomi, kependudukan, dan perkembangan fisik kota untuk kepentingan internal dan eksternal kawasan yang dipengaruhi atau mempengaruhi pertumbuhan kota. Dan untuk mewujudkan pemanfaatan ruang kota yang serasi dan seimbang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung pertumbuhan dan pengembangan kota, tanpa mengabaikan aspek kelestarian lingkungan kehidupan perkotaan.

Sehubungan dengan hal tersebut, berdasarkan hasil Review RUTRK 1992 yang mengacu pada prinsip dasar rencana struktur tata ruang, menyimpulkan bahwa terjadi pergeseran dan perubahan fungsi lahan kota Makassar antara tahun 1984 sampai realisasi tahun 1989/1990.

Deviasi rencana RUTRK Kota Makassar 1984 yang diperoleh dari hasil review 1992, terjadi pada kawasan DTRK G, H, J dan M. Untuk lokasi penelitian (Jalan Rappocini Raya) yang masuk dalam DTRK G dalam arahan RIK 1984 berfungsi sebagai kawasan permukiman, jasa pelayanan :

sosial sedangkan realisasi pelaksanaan 1989/1990 sebagai kawasan permukiman, jasa pelayanan sosial dan perdagangan, dimana dari saran dan rekomendasi RUTRK 1992 deviasi yang terjadi pada kawasan ini yaitu terdapatnya pertokoan di sepanjang Jalan Rappocini Raya. Untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada berikut :

Tabel III.11.

Deviasi RUTRW Kota Makassar 1984, Hasil Review 1992

| No. | DTRK | Arahan RUTRW 1984 | Realisasi Pelaksanaan 1989/1990 | Saran dan Rekomendasi Review RUTRW 1992 |
|-----|------|---|---|--|
| 1 | G | Kawasan Permukiman, Jasa Pelayanan Sosial | Kawasan Permukiman, Jasa Pelayanan Sosial dan Perdagangan | Deviasi yang terjadi pada kawasan ini yaitu terdapatnya pertokoan di sepanjang jalan Rappocini dan kompleks Panakkukang Mas. |
| 2 | H | Kawasan Pelabuhan, Kawasan Militer dan Permukiman | Kawasan Pelabuhan, kawasan militer dan permukiman | <ul style="list-style-type: none"> - Peningkatan fungsi jln Abdullah Dg Sirua - Pelebaran jln Urip Sumoharjo - Pembuatan jalan Layang |
| 3 | J | Jasa Pelayanan Sosial dan Kawasan Permukiman | Jasa Pelayanan Sosial dan Kawasan Permukiman | Pengembangan kawasan ini perlu memperhatikan kondisi lingkungan |
| 4 | M | Jasa Pelayanan Sosial dan Kawasan Permukiman | Jasa Pelayanan Sosial dan Kawasan Permukiman | Untuk menghindari permasalahan arus transportasi akibat pesatnya kawasan ini perlu dibuat jalan layang. |

Sumber : Revisi rencana RUTR Kota Makassar 1992

Sementara itu, dari hasil Revisi RUTRK Kota Makassar Tahun 1999/2000 menyebutkan bahwa lokasi penelitian (jalan Rappocini Raya)

masuk kedalam kawasan pengembangan DTRK D dengan fungsi utama jasa pelayanan sosial/umum dan fungsi penunjangnya permukiman, perdagangan dan pemerintahan/perkantoran. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel III.12.
Penentuan Fungsi Detail Tata Ruang Kota (DTRK) Kota Makassar
Tahun 1999 / 2000

| N o. | DTRK | Kecamatan | Fungsi Utama | Fungsi Penunjang |
|-------------|-------------|---|-------------------------------------|--|
| 1 | A | Ujung Tanah | Transportasi Laut (Pelabuhan) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pariwisata ▪ Militer ▪ Permukiman |
| 2 | B | U.Pandang,Wajo,Bontoala, Makassar,Mariso,Mamajang | Pusat Perdagangan dan Jasa Sosial | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rekreasi ▪ Pemerintahan Kota ▪ Permukiman |
| 3 | C | Tamalate | Rekreasi Pantai dan Jasa Pariwisata | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Perdagangan ▪ Permukiman ▪ Transportasi Darat ▪ Pendidikan Tinggi |
| 4 | D | Rappocini | Jasa Pelayanan Sosial | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permukiman ▪ Perdagangan ▪ Pemerintahan/Perkantoran |
| 5 | E | Panakukang | Pusat Perdagangan dan Jasa Sosial | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permukiman ▪ Pendidikan Tinggi ▪ Ruang Terbuka Hijau ▪ Transportasi Darat |
| 6 | F | Manggala | Permukiman | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruang Terbuka Hijau ▪ Pariwisata ▪ Pendidikan Tinggi ▪ Jasa Pelayanan Sosial/Umum |
| 7 | G | Tallo | Pariwisata dan Ruang Terbuka Hijau | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jasa Pelayanan Sosial/Umum ▪ Permukiman |
| 8 | H | Tamalanrea | Pendidikan Tinggi dan Permukiman | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jasa Pelayanan Kesehatan ▪ Industri |

| | | | | |
|---|---|--------------|------------------------------|--|
| | | | | <ul style="list-style-type: none">▪ Perdagangan▪ Jasa Sosial/Umum |
| 9 | I | Biringkanaya | Industri dan Per- mukiman | <ul style="list-style-type: none">▪ Transportasi Darat▪ Militer▪ Ruang Terbuka Hi- jau/Pekuburan |

Sumber : Hasil Analisis dan Rumusan Rencana RUTRW 1999/2000





Bab IV

PEMBAHASAN

BAB IV

PEMBAHASAN

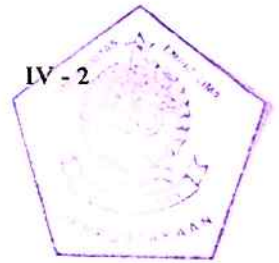
A. Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan Rappocini Raya

1. Analisis Pemanfaatan Lahan Menurut RDTRK

Arahan RUTRK Kota Makassar pada dasarnya memuat garis – garis besar petunjuk sekaligus pedoman tentang arahan pertumbuhan dan pengembangan kota yang menyangkut aspek – aspek kondisi fisik dasar, kegiatan sosial, kegiatan ekonomi, kependudukan, dan perkembangan fisik kota untuk kepentingan internal dan eksternal kawasan yang dipengaruhi atau mempengaruhi pertumbuhan kota.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas berdasarkan fungsi setiap BWK, di mana koridor jalan Rappocini Raya masuk dalam DTRK

G. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :



Tabel IV.1.
Penentuan Fungsi Detail Tata Ruang Kota (DTRK) Kota Makassar
Arahan RUTR 1984

| No. | DTRK | Kecamatan | Fungsi Utama | Fungsi Penunjang |
|-----|------|---------------|--|---|
| 1 | A | Ujung Pandang | Pusat Perdagangan, Pusat Jasa Pelayanan Sosial | Permukiman |
| 2 | B | Ujung Tanah | Pelabuhan | Militer, Permukiman |
| 3 | C | Makassar | Jasa Pelayanan Sosial | Permukiman |
| 4 | D | Wajo | Jasa Pelayanan Sosial | Permukiman |
| 5 | E | Mariso | Rekreasi | Permukiman |
| 6 | F | Mamajang | Permukiman | Perdagangan, Jasa Pelayan- an Sosial |
| 7 | G | Tamalate | Permukiman | Jasa Pelayanan Sosial, Transportasi, Pertanian |
| 8 | H | Panakukang | Permukiman | Jasa Pelayanan Sosial |
| 9 | I | Bontoala | Permukiman | Jasa Pelayanan Umum |
| 10 | J | Biringkanaya | Pertambakan | Permukiman, Olah Raga, Industri dan Transportasi |
| 11 | K | Tamalanrea | Pendidikan Tinggi | Permukiman, Perdagangan, Industri |
| 12 | L | Manggala | Permukiman | Perdagangan, Pertanian, Peternakan |
| 13 | M | Biringkanaya | Pertambakan | Permukiman, Olah Raga, Industri dan Transportasi |

Sumber : Rencana RUTRW, 1999/2000

Berdasarkan dari tabel tersebut di atas, terlihat jelas bahwa lokasi penelitian berdasarkan kondisi eksisting dan hasil analisis kecenderungan perkembangannya, maka koridor jalan Rappocini Raya masuk dalam DTRK G yang dipusatkan di Kecamatan Tamalate, dengan fungsi utama permukiman dan fungsi penunjang jasa pelayanan sosial, transportasi, pertanian.

Dinamika perkembangan kota dan kegiatan sosial ekonomi memberi dampak pada perkembangan kota, termasuk kawasan koridor jalan Rappocini Raya Makassar, yang ditandai dengan perkembangan

aktivitas kegiatan perdagangan di sepanjang koridor jalan Rappocini Raya Makassar. Kondisi tersebut menyebabkan terjadinya perubahan fungsi yang ditetapkan sesuai arahan RUTRK 1984. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dan berdasarkan hasil analisis maka terbentuk Revisi RUTRK Kota Makassar 1999/2000, di mana koridor jalan Rappocini Raya masuk ke dalam DTRK D. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'S' or similar character, located at the bottom center of the page.

Tabel IV.2.
Penentuan Fungsi Detail Tata Ruang Kota (DTRK) Kota Makassar
Tahun 1999 / 2000

| N o. | DTRK | Kecamatan | Fungsi Utama | Fungsi Penunjang |
|-------------|-------------|---|-------------------------------------|--|
| 1 | A | Ujung Tanah | Transportasi Laut (Pelabuhan) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pariwisata ▪ Militer ▪ Permukiman |
| 2 | B | U.Pandang,Wajo,Bontoala, Makassar,Mariso,Mamajang | Pusat Perdagangan dan Jasa Sosial | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rekreasi ▪ Pemerintahan Kota ▪ Permukiman |
| 3 | C | Tamalate | Rekreasi Pantai dan Jasa Pariwisata | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Perdagangan ▪ Permukiman ▪ Transportasi Darat ▪ Pendidikan Tinggi |
| 4 | D | Rappocini | Jasa Pelayanan Sosial | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permukiman ▪ Perdagangan ▪ Pemerintahan/Perkantoran |
| 5 | E | Panakukang | Pusat Perdagangan dan Jasa Sosial | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permukiman ▪ Pendidikan Tinggi ▪ Ruang Terbuka Hijau ▪ Transportasi Darat |
| 6 | F | Manggala | Permukiman | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruang Terbuka Hijau ▪ Pariwisata ▪ Pendidikan Tinggi ▪ Jasa Pelayanan Sosial/Umum |
| 7 | G | Tallo | Pariwisata dan Ruang Terbuka Hijau | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jasa Pelayanan Sosial/Umum ▪ Permukiman |
| 8 | H | Tamalanrea | Pendidikan Tinggi dan Permukiman | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jasa Pelayanan Kesehatan ▪ Industri ▪ Perdagangan ▪ Jasa Sosial/Umum |
| 9 | I | Biringkanaya | Industri dan Permukiman | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Transportasi Darat ▪ Militer ▪ Ruang Terbuka Hijau/Pekuburan |

Sumber : Hasil Analisis dan Rumusan Rencana RUTRW 1999/2000

Dari tabel di atas terlihat jelas bahwa lokasi penelitian berdasarkan kondisi eksisting dan hasil analisis perkembangannya,

maka koridor jalan Rappocini Raya masuk ke dalam DTRK D yang dipusatkan di Kecamatan Rappocini dengan fungsi utama jasa pelayanan sosial dan fungsi penunjang permukiman, perdagangan dan perkantoran/pemerintahan.

2. Analisis Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan Rappocini Raya Makassar.

Ditinjau dari pemanfaatan lahan di di koridor jalan Rappocini Raya, pada tahun 1991 mulai bermunculan jenis kegiatan perdagangan dan kegiatan komersial lainnya, namun penggunaan lahan pada tahun tersebut masih didominasi oleh jenis kegiatan permukiman. Kondisi ini dimungkinkan sebagai akibat dari semakin meningkatnya kegiatan sosial ekonomi sebagai akibat dari tuntutan pelaku pasar yang mampu memanfaatkan peluang dalam membuka usaha. Oleh karena belum adanya jenis kegiatan yang mampu melayani masyarakat sekitar Panakkukang dan Hertasning pada waktu itu mendorong para pemilik modal untuk membeli lahan di jalan Rappocini Raya dan membuka jenis kegiatan yang lebih bersifat ekonomis.

Berdasarkan dari perkembangan dan pemanfaatan lahan yang sekarang terjadi di koridor jalan Rappocini Raya, telah terjadi perubahan dominasi dimana sebagian kegiatan permukiman telah

beralih menjadi jenis kegiatan yang lebih bersifat ekonomis. Hal ini dapat dilihat dengan bertambahnya jenis kegiatan perdagangan dan jenis kegiatan komersial lainnya. Munculnya jenis kegiatan tersebut dapat disebabkan oleh :

- Semakin terbatasnya lahan yang ada di pusat kota.
- Pertimbangan keuntungan ekonomis dalam memilih lokasi dan tuntutan pelaku pasar.
- Pembangunan / pelebaran jalan yang telah meningkatkan akses kawasan.
- Kurang tegasnya pengendalian pemanfaatan lahan dalam hal mekanisme pemberian ijin.

Dan berdasarkan pada hasil olah data yang dilakukan dengan membandingkan penggunaan lahan di koridor jalan Rappocini Raya Makassar tahun 1991 dengan penggunaan lahan tahun 2000 terlihat telah terjadi perubahan pemanfaatan kondisi awal. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel IV.3
Perubahan Penggunaan Lahan Dari Beberapa Jenis Kegiatan
di Lokasi Penelitian Tahun 1991 – 2000.

| No | Penggunaan Lahan | Luas Penggunaan Lahan | | Perubahan (M ²) | Prosentase (%) |
|---------------|---------------------|-----------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| | | 1991 | 2000 | | |
| | | 1 | Permukiman | | |
| 2 | Pertokoan | 13.627 | 17.800 | 4.173 | 18,08 |
| 3 | Perkantoran | 2.680 | 2.680 | 0 | 0 |
| 4 | Peribadatan | 1.650 | 1.650 | 0 | 0 |
| 5 | Bengkel | 13.180 | 17.100 | 3.920 | 16,98 |
| 6 | Apotik | 900 | 2.400 | 1.500 | 6,5 |
| 7 | Rumah Makan | 600 | 1.500 | 900 | 3,89 |
| 8 | Industri Kayu | 1.200 | 1.200 | 0 | 0 |
| 9 | Jasa Komersil | 300 | 1.350 | 1.050 | 4,55 |
| 10 | Pendidikan Informal | 1.200 | 1.200 | 0 | 0 |
| Jumlah | | 75.048 | 75.048 | 23.086 | 100 |

Sumber : Hasil Olah Data

Dari tabel tersebut terlihat bahwa untuk jenis kegiatan permukiman mengalami penurunan pemanfaatan lahan sebesar 11.543 M² sebagai akibat terjadinya perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di koridor jalan Rappocini Raya Makassar sedangkan jenis kegiatan komersial mengalami peningkatan intensitas. Dan jika ditinjau keberadaan jenis kegiatan yang berkembang di koridor jalan Rappocini Raya dalam hal ini perdagangan dan kegiatan komersial lainnya telah berjalan sesuai dengan arahan DTRK D.

3. Analisis Superimpose

Tingginya perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi pada lokasi penelitian secara umum telah menunjukkan perubahan pemanfaatan lahan asal dengan pemanfaatan lahan baru.

Berdasarkan pada hasil analisis data yang dilakukan dengan melakukan teknik superimpose peta dengan melakukan tumpang tindih peta penggunaan lahan di koridor jalan Rappocini Raya Makassar tahun 1991 dengan peta penggunaan lahan tahun 2000, maka dapat dilihat terjadinya penurunan prosentase pada peruntukan lahan permukiman. Akibat perubahan tersebut dengan melihat prosentase penurunannya dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa pengaruh tersebut termasuk dalam kategori yang memiliki intensitas tinggi berdasarkan parameter keadaan lokasi terjadi. Perubahan tersebut disebabkan oleh faktor – faktor :

- Perubahan tersebut lebih bersifat ekonomis.
- Dorongan oleh mata pencaharian dan tingkat pendapatan.
- Pembangunan objek khusus (Perumnas).

Perubahan pemanfaatan lahan di koridor Jalan Rappocini Raya di jelaskan pada tabel berikut :

Tabel IV.4.
Penentuan Metode Pembobotan dan Penilaian Skor Hasil
Superimpose

| No | Intensitas Penggunaan | Parameter Keadaan Lokasi | Nilai Skor | | | Total Skor |
|----|-----------------------|--------------------------|------------|---|---|------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | |
| 1 | Permukiman | Tinggi | | | | 3 |
| 2 | Pertokoan | Sedang | | | | 2 |
| 3 | Perkantoran | Rendah | | | | 1 |
| 4 | Apotik | Sedang | | | | 2 |
| 5 | Bengkel | Sedang | | | | 2 |
| 6 | Pendidikan Informal | Rendah | | | | 1 |
| 7 | Jasa Komersil | Sedang | | | | 2 |
| 8 | Peribadatan | Rendah | | | | 1 |
| 9 | Industri Kayu | Rendah | | | | 1 |
| 10 | Rumah Makan | Sedang | | | | 2 |

Sumber : Hasil Olah Data

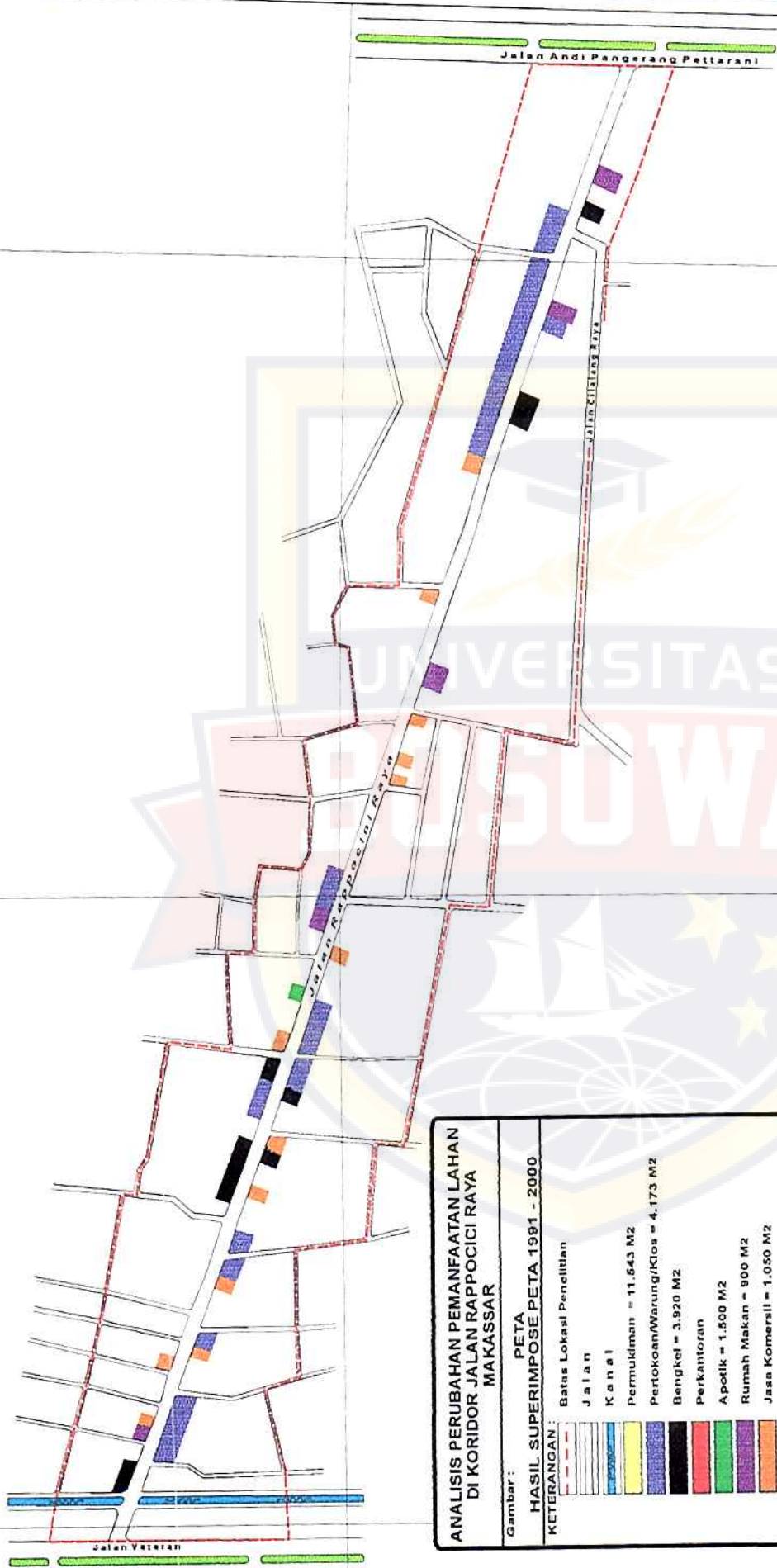
Keterangan :

- 3 = Pengaruh intensitas tinggi
- 2 = Pengaruh intensitas sedang
- 1 = Pengaruh intensitas rendah

Dari hasil tabel di atas, terlihat bahwa akibat munculnya jenis kegiatan perdagangan dan komersial, sangat berpengaruh terhadap jenis kegiatan permukiman yang mencapai nilai skor 3 (50 %), sehingga dianggap memiliki pengaruh intensitas tinggi terhadap terjadinya perubahan, jenis kegiatan yang mempunyai nilai skor 2 (3,89 % - 18,08 %) dianggap memiliki pengaruh intensitas sedang, sedangkan yang mempunyai nilai skor 1 (0 %) dianggap memiliki pengaruh intensitas rendah terhadap perubahan.

Berdasarkan dari asumsi tersebut jika dikaitkan dengan arahan RUTRK, agar dapat berjalan sesuai dengan arahan yang ditetapkan sehingga dianggap perlu diambil suatu kebijakan untuk membatasi bertambahnya jenis kegiatan perdagangan dan jenis kegiatan komersial lainnya agar tidak terjadi perubahan pemanfaatan fungsi lahan dengan munculnya fungsi baru yang menyebabkan terjadinya penyimpangan rencana kota.

Jika ditinjau antara hasil analisis dalam RDTRK dengan analisis pemanfaatan lahan yang terjadi di koridor Jalan Rappocini Raya terlihat perbedaan fungsi, di mana menurut versi RDTRK fungsi utama yaitu jasa pelayanan sosial dan kegiatan permukiman dan perdagangan masuk dalam fungsi penunjang, namun yang terjadi di koridor jalan Rappocini Raya fungsi dominan yaitu permukiman dan perdagangan. Hal ini dimungkinkan karena dalam analisis RDTRK membahas menurut per DTRK (Kecamatan) dan dalam penelitian ini hanya sebatas koridor jalan Rappocini Raya.



**ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
DI KORIDOR JALAN RAPPOCICI RAYA
MAKASSAR**

Gambar: PETA
HASIL SUPERIMPOSE PETA 1981 - 2000

KETERANGAN:

- Batas Lokasi Penelitian
- Jalan
- Kanal
- Permukiman = 11.643 M2
- Pertokoan/Warung/Kios = 4.173 M2
- Bengkel = 3.920 M2
- Perkantoran
- Apotik = 1.500 M2
- Rumah Makan = 900 M2
- Jasa Komerall = 1.050 M2
- Industri Kayu
- Mesjid
- Pendidikan Informal

★ U Skala 1:5.000

MAHASISWA: JUSTRANI MADJID
45.95.042.001 / 9951111010017

PEMIMPING: DR. IR. SHIRLY MUNAS, DEA
IR. TOMMY SS. LISENRING, MSI
IR. BATARA SURYA, MSI

SUMBER: BAPPEDA Kota Makassar
Peta Administrasi Kelurahan
Hasil Survei

**JURUSAN PLANOLOGI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 45 MAKASSAR
2001**



B. Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Ditinjau Dari Aspek Sosial Ekonomi Masyarakat

1. Hubungan Tingkat Pendidikan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan

Berdasarkan dari tabel 3.3, terlihat bahwa tingkat pendidikan yang terjadi di lokasi penelitian sangat bervariasi, mulai dari tidak pernah sekolah sampai dengan tamat perguruan tinggi. Di lokasi penelitian tamat SLTA lebih mendominasi yang mencapai 68 %, tamat perguruan tinggi 19,33 %, tamat SLTP 6 % dan yang terakhir tidak pernah sekolah 2,00 %. Pada umumnya tamatan SLTA ini mempunyai jenis kegiatan pertokoan dan jasa komersil, tamatan perguruan tinggi mempunyai jenis kegiatan pertokoan, permukiman dan jasa komersil sedangkan tamatan SLTP, tamatan SD dan tidak pernah sekolah hanya mempunyai jenis kegiatan permukiman. Melihat hubungan antara tingkat pendidikan dengan perubahan pemanfaatan lahan, dari analisis di atas menunjukkan bahwa tingkat pendidikan juga berperan terhadap terjadinya perubahan pemanfaatan lahan, dimana dengan terjadinya perubahan diakibatkan sebagai semakin meningkatnya pola pikir masyarakat tersebut untuk memanfaatkan lahan yang ada dengan membuka usaha dalam rangka perbaikan status ekonomi.

2. Hubungan Kekkerabatan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan

Dengan melihat kehadiran sejumlah suku dan etnis yang tinggal di sekitar koridor jalan Rappocini Raya tidak boleh diabaikan peranan dan keterkaitannya dengan perubahan pemanfaatan lahan. Hal ini dibuktikan dari hasil survei yang menunjukkan bahwa suku Makassar dengan prosentase (54 %) dengan jenis kegiatan permukiman, pertokoan, industri kayu dan jasa komersil, warga keturunan (31,33 %) dengan jenis kegiatan pertokoan, bengkel dan jasa komersil, suku Bugis (8 %) dengan jenis kegiatan pertokoan, permukiman dan industri kayu, suku Enrekang (4,67 %) dengan jenis kegiatan jasa komersil, permukiman dan suku Toraja (2 %) dengan jenis kegiatan permukiman.

Dengan demikian dari penggambaran tersebut, dapat diasumsikan bahwa tidak adanya dominasi suku / etnis terhadap suatu jenis kegiatan, dan dengan demikian adapun pengaruh suku / etnis terhadap perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi ini hanya dilihat dari jenis kegiatan yang dilakukan.

3. Hubungan Status Kepemilikan Lahan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan

Jenis perubahan pemanfaatan lahan sangat memerlukan wadah pemanfaatan sehingga jenis kegiatan dapat berlangsung di dalam lokasi penelitian dan berbagai alasan penempatannya. Pada dasarnya perubahan ini terjadi sebagai dampak dari kegiatan agro ekonomi, sehingga menarik para pemilik modal untuk menanam investasi di lokasi penelitian dengan cara memberi lahan yang ada di jalan Rappocini Raya.

Data menunjukkan bahwa kecenderungan terjadinya perubahan dan penempatan kefungsi lahan sangat bergantung dari status kepemilikan lahan tersebut. Mengingat kondisi kepemilikan lahan pada koridor jalan Rappocini Raya pada umumnya hak milik (90,67 %), hal ini juga menyebabkan terjadinya pergeseran atau perubahan pemanfaatan dan penggunaan lahan yang disesuaikan dengan keinginan pemilik lahan tersebut. Hal ini pulalah yang mendukung terjadinya perubahan pemanfaatan lahan terdahulu dengan perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi sekarang.

4. Hubungan Mata Pencaharian dan Tingkat Pendapatan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan

Aspek pekerjaan dan pendapatan dalam hal ini menjadi indikator utama karena berkaitan langsung dengan kesejahteraan pengguna lahan dengan terjadinya pergeseran dan perubahan pemanfaatan lahan.

Mata pencaharian adalah pekerjaan yang dilakukan pemilik kapling di lokasi ini dan dipertahankan sebagai satu status sosial yang perlu dijaga. Dilihat dari aktivitas responden di lokasi penelitian yang bekerja dalam berbagai jenis pekerjaan yaitu pegawai negeri sipil (11,33 %), ABRI/Purnawirawan (6,00 %), pegawai swasta (7,33 %), pengusaha (68,00 %), pertukangan (2,67 %) dan buruh (4,67 %).

Jika dideskripsikan maka terlihat bahwa mata pencaharian sebagai pengusaha (68,00 %), sangat besar pengaruhnya terhadap terjadinya perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di koridor jalan Rappocini Raya. Hal ini mungkin diakibatkan, dari meningkatnya ekspansi kegiatan kota sehingga mereka membeli lahan yang ada di sekitar jalan Rappocini Raya dan juga menginginkan perbaikan status ekonomi mereka kemudian merubah pemanfaatan lahan dahulu

menjadi pemanfaatan lahan baru dengan pertimbangan bahwa perubahan tersebut lebih bersifat ekonomis.

C. Analisis Hubungan Perubahan Pemanfaatan Lahan Terhadap Aspek Sosial Ekonomi Masyarakat

1. Hubungan Perubahan Pemanfaatan Lahan Terhadap Pengelompokan Suku.

Akibat dari perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di koridor jalan Rappocini Raya akan menarik sejumlah suku untuk menghuni di kawasan tersebut. Hal ini ditandai dengan kondisi yang ada sekarang di mana kawasan yang berada di sekitar Jalan Rappocini Raya bersifat heterogen ditandai oleh terdapatnya sejumlah suku yang bermukim di sekitar koridor Jalan Rappocini Raya, sebagai dampak dari perubahan tersebut.

Kaitannya terhadap perubahan pemanfaatan lahan dari tabel III.8., terlihat bahwa perubahan yang terjadi di sekitar koridor jalan Rappocini Raya akan menarik sejumlah tenaga kerja dari berbagai suku untuk tinggal dan menetap di sekitar jalan Rappocini Raya dengan pertimbangan jarak lokasi dan tempat kerja. Ini dapat dilihat bahwa penduduk dari luar Sulawesi yang tinggal di sekitar jalan :

Rappocini Raya 17,15%, suku Makassar 47,14%, suku Toraja 12,86%, Enrekang 7,14% dan suku Bugis 15,71%. Berdasarkan dari asumsi tersebut dapat dilihat bahwa terjadi perubahan dominasi suku yang dulu tinggal di sekitar jalan Rappocini Raya.

2. Hubungan Perubahan Pemanfaatan Lahan Terhadap Mata Pencarian

Akibat dari perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di jalan Rappocini Raya, tidak bisa diabaikan peranannya dalam rekrutmen tenaga kerja. Penggambaran dari tabel III.9. menunjukkan bahwa 38,57 % responden bekerja sebagai karyawan toko. Hal ini menunjukkan bahwa perubahan pemanfaatan lahan berdampak positif, dimana dapat menarik tenaga – tenaga lokal dan pengangguran untuk menjadi tenaga kerja yang terampil dan profesional.

3. Hubungan Perubahan Pemanfaatan Lahan Terhadap Peningkatan Pendapatan.

Aspek pekerjaan dan pendapatan dalam hal ini dapat dijadikan indikator utama karena berkaitan langsung dengan kesejahteraan pengguna lahan sekitarnya dengan terjadinya pergeseran dan perubahan pemanfaatan lahan.

Perubahan pemanfaatan lahan ini diharapkan dapat menguntungkan masyarakat sekitar dengan semakin meningkatnya



kebutuhan mereka dengan melihat dari pemenuhan kebutuhan rata – rata setiap harinya. Upaya ini adalah dengan mengamati pengaruh perubahan pemanfaatan lahan terhadap tingkat pendapatan. Dan dari tabel III.10, Dapat dilihat dampak dari perubahan pemanfaatan lahan terhadap tingkat pemenuhan kebutuhan yang lebih dari cukup sebesar 10 %, mencukupi sebesar 77,14 % dan kurang dari cukup sebesar 12,86 %. Gambaran ini membuktikan bahwa perubahan pemanfaatan lahan berdampak terhadap peningkatan pendapatan masyarakat dengan terpenuhi kebutuhan hidupnya (pangan, sandang dan papan) dengan persentase terbesar 77,14 % dari keseluruhan responden di sekitar koridor jalan Rappocini Raya.

4. Pengaruh Perubahan Pemanfaatan Lahan Terhadap Peningkatan Nilai dan Harga Lahan

Harga dan nilai lahan sangat berpengaruh dalam pemanfaatan lahan. Dalam menentukan nilai harga lahan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

- Cara menurut luas (metode area) yang dapat dijalankan di wilayah yang harga lahan/tanahnya tidak banyak berbeda dan jalan – jalan yang ada belum baik.

- Cara menurut nilai (metode evaluasi) berdasarkan kelas jalan atau berdasarkan kelas tanah.

Demikian pula dalam menentukan harga lahan/tanah per meter persegi harus berpatokan pula pada standar pemerintah dan harga pasaran. Harga dan nilai lahan mempunyai keterkaitan satu terhadap lainnya. Harga merupakan cerminan dari nilai lahan dan nilai lahan tergantung dari aspek lokasi dan produktivitas lahan itu sendiri.

Harga lahan yang terus meningkat dari tahun ke tahun tentunya akan dipegaruhi oleh potensi dari daerah tersebut. Seperti diketahui bahwa pusat kota memiliki harga dan nilai lahan yang tinggi dibandingkan dengan daerah pinggiran kota, hal ini dipengaruhi oleh fungsi dan peranan kota sebagai pusat kegiatan sosial ekonomi dan semakin jauh jarak dari pusat kota maka harga lahan tersebut akan semakin rendah.

Sementara itu, pada koridor Jalan Rappocini Raya – Makassar dimana harga dan nilai lahan telah mengalami peningkatan sebagai dampak dari perubahan pemanfaatan lahan. Dari hasil penelitian yang dilakukan secara wawancara dari responden dan beberapa informasi yang diberikan oleh aparat pemerintah setempat dan para penduduk yang telah lama menetap di sekitar jalan Rappocini :

Raya, mengemukakan bahwa tingkat perkembangan harga dan nilai lahan di lokasi penelitian dari tahun ke tahun mengalami kenaikan yang sangat pesat. Di mana untuk nilai dan harga lahan pada sekitar tahun 1980 – an berkisar antara Rp. 20.000,00 – Rp. 50.000,00 / M². Dan sebagai implikasi dari perubahan pemanfaatan lahan dengan munculnya kegiatan perdagangan dan komersial nilai dan harga lahan di lokasi penelitian untuk saat ini berkisar antara Rp. 500.000,00 – Rp. 700.000,00 / M².

D. Analisis Penyebab Perubahan Pemanfaatan Lahan Ditinjau Dari Faktor Luar (Eksternal)

Dilihat dari perkembangan yang terjadi di jalan Rappocini bisa dikatakan sangat cepat. Berdasarkan dari sejarahnya, pada tahun 1980 – an di jalan Rappocini dominan pemanfaatan lahan yang ada berupa permukiman dan kegiatan perdagangan bahan bangunan. Seiring dengan perkembangan kota Makassar, keterbatasan lahan di perkotaan dan desakan dari kegiatan ekonomi kota yang bersifat ekspansif, mendorong masyarakat untuk memanfaatkan lahan yang ada di perkotaan walaupun pemanfaatn tersebut tidak sesuai dengan RUTRK Kota Makassar.

Pada awal tahun 1990 – an mulailah bermunculan jenis – jenis kegiatan pertokoan di jalan Rappocini Raya. Hal ini dimungkinkan karena pada saat itu belum ada jenis kegiatan yang dapat melayani masyarakat di sekitar Panakkukang dan jalan Hertasning. Mulailah pada saat itu bermunculanlah jenis kegiatan pertokoan yang begitu pesatnya, apalagi setelah terbangun Supermaret Kembang Melati dapat menarik pengunjung dari luar untuk melakukan aktivitas berbelanja yang begitu besar sehingga mendorong para investor untuk membuka jenis kegiatan baru di jalan Rappocini Raya, seperti bengkel, salon dan lain – lain.

Baru pada tahun 1995 setelah berdirinya Supermaret Makasa dan beberapa kegiatan perdagangan di kawasan Panakkukang, menyebabkan terjadinya penurunan tarikan pengunjung ke jalan Rappocini Raya. Hal ini dimungkinkan karena kawasan Panakkukang telah dapat menarik dan melayani masyarakat sekitarnya untuk melakukan aktivitas berbelanja. Dari kejadian inilah sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa terjadinya perubahan pemanfaatan lahan di jalan Rappocini Raya sebagai akibat dari belum adanya jenis kegiatan komersil di kawasan Panakkukang pada waktu itu yang dapat melayani masyarakat sekitar Panakkukang dan Hertasning. Hal inilah yang mendorong

pemilik modal untuk membeli lahan yang ada di jalan Rappocini Raya dengan merubah fungsi dulu menjadi fungsi baru yang bersifat ekonomis.





Bab V
PENUTUP

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil analisis dan pembahasan, dapat disimpulkan beberapa hal antara lain sebagai berikut :

1. Ditinjau dari RDTRK keberadaan fungsi lahan dominan yang terjadi di koridor jalan Rappocini Raya Makassar, menunjukkan telah terjadi perubahan pemanfaatan lahan awal. Perubahan tersebut didominasi oleh kegiatan perdagangan dan komersial lainnya. Akibat perubahan tersebut terjadi penurunan intensitas sebesar 50 % dari peruntukan lahan semula.
2. Perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di jalan Rappocini Raya, dipengaruhi oleh sosial ekonomi masyarakat, meliputi tingkat pendidikan, hubungan kekerabatan, kepemilikan lahan, dan mata pencaharian / pendapatan, ditandai dengan terjadi pengaruh strata sosial ekonomi berdasarkan pengelompokan suku, mata pencaharian / pekerjaan, peningkatan pendapatan, serta nilai dan harga lahan.

B. Saran – Saran

1. Perubahan pemanfaatan lahan seyogyanya disesuaikan dengan arahan RDTRK Kota Makassar yang telah ditetapkan.
2. Untuk penanganan di masa yang akan datang perlu dilakukan peningkatan sistim pengawasan, dan penertiban pemanfaatan lahan yang disesuaikan dengan arahan yang ditetapkan.
3. Pengendalian perubahan pemanfaatan lahan harus dilakukan dengan mempertegas perizinan dalam hal Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
4. Untuk studi - studi selanjutnya diharapkan ditekankan kepada hal yang membahas mengenai kebijakan - kebijakan pemerintah dalam pemberian izin membangun.

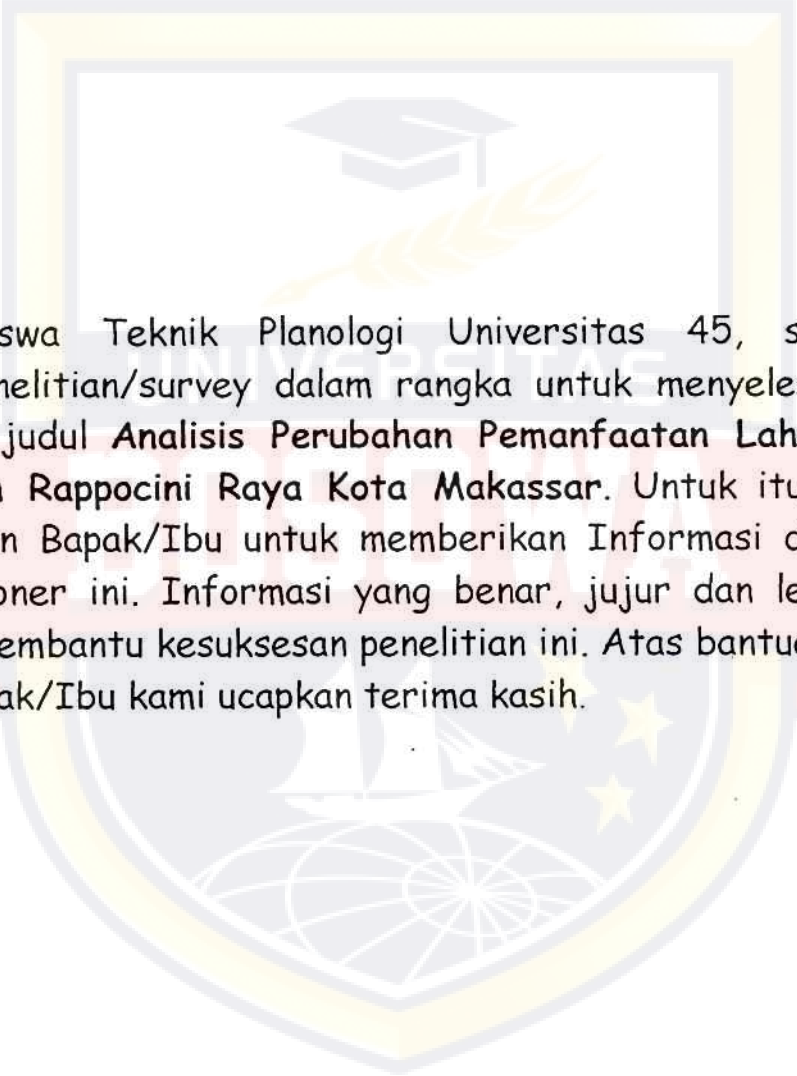
DAFTAR PUSTAKA

- Anugrahani M dan Kustiawan I, 2000, Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan ke Perkantoran, *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol. 11, NO. 2, ITB, Bandung.
- Haeruddin, 1997, Analisis Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan ParangloE Kabupaten Dati II Gowa. (Tesis Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin, tidak dipublikasikan).
- Husain A, 2001, Pemanfaatan Lahan Tepian Air Kota di Kota Makassar. (Tesis Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin, tidak dipublikasikan).
- Jayadinata, 1992, Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Perdesaan, Perkotaan dan Wilayah, ITB, Bandung.
- Kustiawan Iwan, 2000, Identifikasi Perubahan Pemanfaatan Lahan pada Beberapa Koridor di Kota Bandung, Makalah Seminar, Jakarta.
- Nambo C., 1990, Perencanaan Land Use Yang Lestari : Latihan Kerja Penerapan AMDAL dan Pengelolaan Sumber Daya Alam dan Lingkungan Hidup, Ujung Pandang.
- Pakpahan, 1991, Kerangka Analisis Kebijakan Pengembangan DAS Bagian Hulu. Dalam E, Pasandaran. (ed). *Irigasi Indonesia. Strategi dan Pengembangan*, Jakarta.
- Sandy I.M., 1981, Pembangunan Wilayah Sehubungan Dengan tata Guna Tanah, Jakarta.
- Sitorus S.R.P., 1986, *Evaluasi Sumber Daya Lahan*, Bandung.
- Soemarwoto S., 1994, *Ekologi, Lingkungan Hidup dan Pembangunan*, Bandung.
- Silalahi S.B., 1992, Penggunaan Tanah dan Faktor – Faktor Yang Mempengaruhinya di Daerah Pedesaan Propinsi Sumatera Utara, tidak dipublikasikan, Medan.

Zulkaidi D, 1999, Pemahaman Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota sebagai Dasar Kebijakan Penanganannya, Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Vol. 10, No. 2, ITB, Bandung.



Identitas Surveyor :



Saya Mahasiswa Teknik Planologi Universitas 45, sedang melakukan penelitian/survey dalam rangka untuk menyelesaikan studi dengan judul **Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Di Koridor Jalan Rappocini Raya Kota Makassar**. Untuk itu kami mohon bantuan Bapak/Ibu untuk memberikan Informasi dengan mengisi kuesioner ini. Informasi yang benar, jujur dan lengkap akan sangat membantu kesuksesan penelitian ini. Atas bantuan dan kesediaan Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

No. Responden :

Tanggal :

Surveyor :

I. Lokasi Penelitian

1. Kecamatan :

2. Kelurahan :

3. RT/RW :

4. Jalan :

II. Identitas Responden

1. Nama :

2. Jenis Kelamin :

a. Laki-Laki

b. Perempuan

3. Umur : tahun

4. Status Perkawinan :

a. Kawin

b. Belum Kawin

c. Duda/Janda

5. Pendidikan Terakhir :

a. Tidak Pernah Sekolah

b. Tamat SD

c. Tamat SLTP

d. Tamat SLTA

e. Tamat PT

III. Status Kepemilikan Lahan/Bangunan, Kondisi Bangunan dan Penggunaan Lahan

1. Lama Tinggal di rumah/bangunan : Tahun
 Sejak Tahun : Sebelumnya Saudara Tinggal Dimana

2. Status Kepemilikan Lahan : Luas M²

- a. Hak Milik Tahun :
- b. Hak Warisan Tahun :
- c. Hak Pakai Tahun :
- d. Hak Guna Usaha Tahun :
- e. Hak Sewa Tahun :
- f. Hak Negara/Pemerintah Tahun :

3. Status Kepemilikan Bangunan : Luas M²

- a. Hak Milik Tahun :
- b. Hak Warisan Tahun :
- c. Hak Pakai Tahun :
- d. Hak Guna Usaha Tahun :
- e. Hak Sewa Tahun :
- f. Hak Negara/Pemerintah Tahun :

4. Mutu dan Kualitas Bangunan :

| | |
|--|---|
| | B. Permanen |
| | Lantai (Semen/Tegel) Tembok (Batubata/Batako) Atap (Genteng/Seng) |
| | C. Semi Permanen |
| | Lantai (Kayu) Tembok (Kayu/Batu) Atap (Genteng/Seng) |
| | D. Temporer |
| | Lantai (Kayu/Bambu) |

| | |
|--|---|
| | Dinding (Kayu/Bambu) Atap (Seng/Nipah) |
|--|---|

5. Apa Yang Membuat Saudara Tertarik Untuk Bertempat Tinggal Pada Koridor Jalan Ini ?

.....

6. Jenis usaha/kegiatan pada lahan sebelumnya :

- a. Rumah Tinggal
- b. Warung/Toko
- c. Bengkel
- d. Kantor
- e. Pertokoan
- f. Lain-lain

7. Jenis usaha/kegiatan pada lahan/ bangunan saat ini :

- a. Rumah Tinggal Tahun :
- b. Warung/Toko Tahun :
- c. Kantor Tahun :
- d. Bengkel Tahun :
- e. Pertokoan Tahun :
- f. Lainnya : Tahun :

8. Jika terjadi pengembangan di tempat anda (rumah) berapa M^2 yang akan dikembangkan ? M^2

9. Berapa harga lahan yang dulu saat pertama Anda tinggal Rp...../ M^2

IV. Transportasi

1. Apakah Anda mempunyai kendaraan pribadi ?

- a. Ya, sebutkan
- b. Tidak



2. Dimanakah letak Anda memarkir kendaraan ?
 - a. Di badan jalan
 - b. Di depan tempat usaha / Pekarangan
3. Bagaimana menurut Anda, apabila ada kendaraan yang parkir di depan rumah/tempat usaha anda ;
 - a. Terganggu, alasannya
 - b. Biasa-biasa saja
4. Dalam melaksanakan aktivitas Anda sehari-hari di jalan Rappocini, apakah sering mendapatkan/terjadi kemacetan lalu lintas ?
 - a. Ya
 - b. Tidak
5. Dalam melakukan aktivitas sehari-hari apakah kendaraan yang anda gunakan ?

| | |
|--|-------------------------------|
| | Jenis Kendaraan |
| | Kendaraan Pribadi |
| | a. Sepeda Motor b. Mobil |
| | Angkutan Umum (Pete-pete) |
| | Becak |

V Sosial dan Ekonomi

1. Apakah asal daerah Anda ?

| | Daerah |
|--|---------------------------|
| | Enrekang |
| | Makassar |
| | Sengkang |
| | Gowa |
| | Bone |
| | Toraja |
| | Lain-lain, Sebutkan |

2. Berapa jumlah keluarga yang tinggal di rumah ini ? orang
3. Berapa jumlah anggota keluarga lain (di luar anak kandung) yang tinggal di rumah ini ? Orang.
4. Setelah anak anda menikah, dimanakah mereka akan tinggal ?
 - a. Tetap tinggal di rumah ini
 - b. Pindah ke tempat lain
5. Bagaimanakah hubungan kekerabatan anda dengan suku lain ?
 - a. Baik sekali
 - b. Baik
 - c. Kurang baik, kenapa
6. Bagaimanakah hubungan anda dengan masyarakat sekitar/tetangga ?
 - a. Baik sekali
 - b. Baik
 - c. Kurang baik, kenapa
7. Dalam kegiatan anda sehari-hari, apakah anda bergaul dengan rekan yang satu profesi ?
 - a. Ya
 - b. Tidak
8. Apa kegiatan rutinitas anda sehari-hari ?
Diluar rutinitas anda, apakah anda melakukan kegiatan dengan kelompok lain sehari-hari ?
 - a. Ya
 - b. Tidak

Jika Ya, kegiatan apa ?
9. Apakah anda memiliki wadah persatuan antar suku ?
 - a. Ya
 - b. Tidak

Jika Ya, kegiatan apa yang dilakukan

10. Apakah anda ikut menggabungkan diri ke dalam suatu perkumpulan ?

- a. Ya
- b. Tidak

Jika Ya, partisipasi apa yang anda dapat berikan ?

| | |
|--|---------------------------------|
| | Memberikan sumbangan dana/bahan |
| | Menyumbangkan tenaga |
| | Memberikan saran dan pikiran |

11. Apakah pekerjaan utama Anda ?

| Jenis Pekerjaan | |
|-----------------|---------------------------|
| | PNS |
| | ABRI |
| | Pensiunan |
| | Pedagang |
| | Wiraswasta |
| | Lain-lain, Sebutkan |

12. Selain pekerjaan di atas apakah anda mempunyai pekerjaan sampingan ?

- a. Ya
- b. Tidak

Jika Ya, Sebutkan

13. Berapakah rata-rata pendapatan per bulan ? Rp.....

14. Apakah dengan pendapatan tersebut sudah memenuhi kebutuhan sehari-hari ?

- a. Ya
- b. Tidak, Kenapa