

ANALISIS PERUBAHAN FISIK KAWASAN KORIDOR JALAN BOULEVARD II PASCA OPERASIONAL JALAN

Feiby Shintia Sumual¹, Judy O. Waani², & Frits O. Siregar,³

¹Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi

² & ³ Staf Pengajar Prodi S1 Perencanaan Wilayah & Kota, Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi

Abstrak

Jalan berfungsi sebagai prasarana untuk memindahkan /transportasi orang maupun barang. Dalam dimensi yang lebih luas, jaringan jalan mempunyai peranan yang sangat penting dalam pengembangan wilayah. Salah satu jalan yang ada di Kota Manado adalah Jalan Boulevard II. Kawasan koridor Jalan Boulevard II menurut Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan adalah sebagai kawasan pengembangan baru dibagian utara kota Manado, Sebagai kawasan baru yang memiliki potensi yang besar kedepannya oleh sebab itu peneliti merasa tertarik untuk meneliti bagaimana kondisi kawasan koridor baik fisik dan fungsi sebelum dan sesudah operasional jalan. Tujuan penelitian ini adalah Penelitian ini adalah melihat kondisi fisik dan fungsi kawasan sebelum dan sesudah operasional jalan yang memperlihatkan adanya perubahan yang dilakukan disepanjang koridor Jalan Boulevard II yang memiliki panjang 6,5 Km dan lebar sesuai dengan batas fisik jalan di koridor jalan Boulevard II Penelitian ini menggunakan metode analisis Sistem Informasi Geografis (SIG) dan Metode Analisis Deskriptif dalam menjelaskan dan menggambarkan komparasi kondisi perbedaan yang memperlihatkan adanya perubahan atau tetap konstan terjadi selang waktu sebelum dan sesudah jalan beroperasi. hasil analisis juga menunjukkan perubahan fisik bangunan, arah bangunan, ketinggian bangunan, luas bangunan dan luas lahan sedangkan perubahan fungsi ditemukan baik lahan dan bangunan memiliki kecenderungan kearah komersial karena jalan yang dulunya sepi kendaraan dan transportasi, sekarang lebih ramai kendaraan dan aksesibilitas transportasi dimudahkan dan perubahan fisik kawasan koridor yang mengalami perubahan signifikan adalah perubahan lahan terbangun dan tidak terbangun, dan untuk perubahan fungsi kawasan koridor adalah perubahan fungsi bangunan.

Kata Kunci : *Koridor Jalan Boulevard II, Perubahan Fisik, Perubahan Fungsi*

PENDAHULUAN

Jaringan jalan mempunyai peranan yang sangat penting dalam pengembangan wilayah, kawasan koridor Jalan Boulevard II memiliki panjang 6,5 Km dan lebar 14 m, dimana menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado tahun 2014 – 2034 Jalan dan Jembatan ini adalah bagian dari konsep pengembangan jaringan jalan, sesuai dengan kondisi dan kecenderungan perkembangan ruang Kota Manado saat ini, yaitu project MORR atau *Manado Outer Ring Road*. Daerah ini semakin menarik ketika menjadi bagian dari Manado fiesta 2017 dan menjadi lokasi pesta rakyat HUT Provinsi Sulut ke 53 dimana kedua acara ini sebagai salah satu usaha menata kawasan utara kota Manado menjadi lebih baik, Sebagai kawasan baru yang memiliki potensi yang besar kedepannya oleh sebab itu peneliti merasa tertarik untuk meneliti bagaimana kondisi kawasan koridor baik fisik dan fungsi sebelum dan sesudah operasional jalan.

Tujuan penelitian ini adalah melihat kondisi fisik dan fungsi Kawasan Koridor Jalan Boulevard II yang memperlihatkan adanya perubahan atau tetap konstan yang terjadi selang waktu sebelum dan sesudah Operasional Jalan.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Koridor

Koridor biasanya pada sisi kiri kanannya telah ditumbuhi bangunan-bangunan yang berderet memanjang di sepanjang ruas jalan tersebut. Keberadaan bangunan-bangunan tersebut secara langsung maupun tidak langsung akan menampilkan kualitas fisik ruang pada lingkungan tersebut. (Moughtin (1992: 41)

Kajian Morfologi Kawasan Koridor

Keberadaan suatu koridor sebagai pembentuk arsitektur kawasan kota tidak akan lepas dari elemen-elemen pembentuk citra koridor tersebut (Krier, 1979: 61)

1. Wujud bangunan

Merupakan wajah atau tampak dan bentuk bangunan yang ada di sepanjang koridor. Wajah dan bentuk bangunan tersebut merupakan tapak keseluruhan dari suatu koridor yang mampu mewujudkan identitas dan citra arsitektur

suatu kawasan.

2. *Figure ground*

Merupakan hubungan penggunaan lahan untuk massa bangunan dan ruang terbuka. Struktur tata ruang kota menurut Trancik (1986: 101) terdiri dari dua elemen pokok, yaitu massa bangunan kawasan (*urban solid*) dan ruang terbuka kawasan (*urban void*). Kedua elemen tersebut membentuk pola padat rongga ruang kota yang memperlihatkan struktur ruang kawasan kota dengan jelas.

Identifikasi dimensi secara fisik ditinjau elemen morfologi kota (Smailes, 1955) dalam Yunus (2006) yang dapat digunakan sebagai indikator untuk mengenali sifat kekotaan dari segi kenampakan fisik.. elemen tersebut adalah :

a. Karakteristik Bangunan (*Building Characteristic*)

Tinjauan ini menekankan pembahasan pada fungsi dari sebuah bangunan, fungsi bangunan dengan orientasi pemanfaatannya. Menurut Yunus (1987) klasifikasi orientasi dalam mengfungsikan penggunaan bangunan rumah dapat berupa:

- Orientasi fungsi sosial rumah tinggal
- Orientasi fungsi sosial dan komersial (rumah tinggal dengan usaha – usaha tertentu yang dilaksanakan pada sebagian tempat tinggal dan bagian rumahnya untuk mencari tambahan penghasilan)
- Orientasi fungsi komersial semata, perubahan penggunaan lahan selain atas kehendak dari masyarakat, juga karena program pembangunan yang direncanakan pemerintah. Sehingga mau tidak mau lahan yang telah direncanakan untuk alokasi pembangunan tentu saja akan mengalami perubahan fungsi.

b. Karakteristik pemanfaatan lahan (*land use characteristic*)

Elemen karakteristik pemanfaatan lahan ditekankan pada bentuk dan tipe pemanfaatan lahan semata. Penggunaan lahan (*land use*) merupakan komponen pokok dalam pertumbuhan kawasan. Komponen ini dianggap sebagai generator

sistem aktivitas (*activity system*) yang sangat menentukan pola dan arah pertumbuhan kawasan (Kaiser, 1995). Tata guna lahan sangat mempengaruhi perwujudan fisik kawasan, terutama dalam menentukan pengembangan kawasan terbangun dan tidak terbangun

Interaksi Tata Guna Lahan dan Transportasi

Keterlibatan berbagai aspek kegiatan dan kepentingan dalam interaksi guna lahan dan transportasi selalu berpengaruh dalam perkembangan transportasi dan sebaliknya, apabila terjadi perubahan pada salah satu system tersebut. Pola perubahan dan besaran pergerakan serta pemilihan moda merupakan fungsi dari adanya pola perubahan guna lahan di atasnya. Sedangkan untuk setiap perubahan guna lahan membutuhkan peningkatan sistem transportasi dari kawasan yang bersangkutan (black,1981)

METODOLOGI Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian melingkupi sepanjang kawasan koridor Jalan Boulevard II dibagi dalam 5 zona dengan batas wilayah yaitu jalan , yaitu :

- Zona 1 = Kelurahan Tumumpa II
- Zona 2 = Kelurahan Maasing
- Zona 3 = Kelurahan Bitung Karang Ria
- Zona 4 = Kelurahan Sindulang Dua
- Zona 5 = Kelurahan Sindulang Satu

Untuk batas panjang kawasan koridor jalan di mulai dari daerah kelurahan sindulang satu yang merupakan bagian akhir dari jembatan soekarno dan berakhir di daerah kelurahan Tumumpa Dua sebagai akhir dari pembangunan jalan yang selesai di bangun. Untuk batas lebar kawasan koridor batas deliniasinya berbatas fisik yaitu jalan.



Sumber : Citra Satelit Google Earth Pro dan Olahan Penulis, 2017

Jenis dan Sumber Data

Data yang dibutuhkan untuk mengidentifikasi perubahan fisik kawasan koridor Jalan Boulevard II pasca operasional jalan yakni data fisik dan fungsi kawasan koridor Jalan Boulevard II Tahun 2015 dan data fisik dan fungsi kawasan Jalan Boulevard II tahun 2017. Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder :

1. Data Primer yang diperoleh secara langsung di lapangan, berupa :

- Observasi melakukan pengamatan di lapangan
- Dokumentasi foto kondisi eksisting wilayah penelitian Foto kondisi eksisting wilayah penelitian yaitu kondisi lingkungan dan permukiman di sepanjang kawasan koridor Jalan Boulevard II yang terdiri dari 1 kecamatan dengan 5 kelurahan.
- Kuesioner dan Wawancara kepada kepala kelurahan, kepala lingkungan, instansi – instansi pemerintahan dan penyebaran kuesioner kepada masyarakat.
- Data Gospasial. Peta Citra Satelit, Peta Administrasi .

2 Data Sekunder diperoleh di Kantor Kecamatan dan Kelurahan, Kantor Badan Perencanaan Penelitian dan Pengembangan Daerah Kota Manado, Balai Pelaksanaan Jalan Regional VX Manado, Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi kota Manado.

Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan setiap data yang dibutuhkan dalam penelitian ini diuraikan menurut tujuan penelitian, jenis dan sumber data seperti disajikan pada Tabel 1

Tabel 1 Metode Pengumpulan Data

Tujuan masalah	Tujuan	Variabel	Indikator	Data yang diperlukan	Format data	Tersedia dan sumber data	Metode pengumpulan data	Metode analisis data	Output
Desain bentuk fisik dan fungsi koridor koridor Boulevard II sebelum dan sesudah operasional jalan? (Dhiter dan Lili, 1988)	Desain status koridor koridor Boulevard II sebelum dan sesudah operasional jalan? (Dhiter dan Lili, 1988)	Lahan	Pemanfaatan lahan	Mengaplikasikan perubahan lahan sehingga tidak terbagun adalah dan sudah operasional jalan	Data primer	Peta citra satelit google Earth dan koridor koridor	Survei wawancara, observasi	Menggunakan analisis deskriptif dengan penentuan di tahun 2015 dan 2017	Peta lahan terbagun dan tidak terbagun tahun 2015 dan 2017
			Respon	Fisik terbagun	Mengaplikasikan aspek terkait perubahan fisik terbagun adalah dan sudah	Data primer	Monev, koridor, Peta citra satelit google Earth	Survei, wawancara, kuisioner dan sistem informasi geografis	Menggunakan analisis deskriptif pengumpulan data perubahan terbagun
Desain status koridor koridor Boulevard II sebelum dan sesudah operasional jalan? (Dhiter dan Lili, 1988)	Desain status koridor koridor Boulevard II sebelum dan sesudah operasional jalan? (Dhiter dan Lili, 1988)	Lahan	Arah terbagun	Mengaplikasikan perubahan arah terbagun adalah dan sudah operasional jalan tahun 2015 dan 2017	Data primer	Monev, koridor	Survei, wawancara, kuisioner dan sistem informasi geografis	Menggunakan analisis deskriptif pengumpulan data perubahan arah terbagun	Diagram perubahan arah terbagun dan tidak terbagun tahun 2015 dan 2017
			Kategori terbagun	Mengaplikasikan perubahan kategori terbagun adalah dan sudah operasional jalan tahun 2015 dan 2017	Data primer	Monev, koridor	Survei, wawancara, kuisioner dan sistem informasi geografis	Menggunakan analisis deskriptif pengumpulan data perubahan kategori terbagun	Diagram perubahan kategori terbagun dan tidak terbagun tahun 2015 dan 2017
			Luas terbagun	Mengaplikasikan perubahan luas terbagun adalah dan sudah operasional jalan tahun 2015 dan 2017	Data primer	Monev, koridor	Survei, wawancara, kuisioner dan sistem informasi geografis	Menggunakan analisis deskriptif pengumpulan data perubahan luas terbagun	Diagram perubahan luas terbagun
Desain status koridor koridor Boulevard II sebelum dan sesudah operasional jalan? (Dhiter dan Lili, 1988)	Desain status koridor koridor Boulevard II sebelum dan sesudah operasional jalan? (Dhiter dan Lili, 1988)	Lahan	Harga lahan	Nilai harga lahan tahun 2015 dan 2017	Data sekunder	Buku pengantar pajak dan cetak dari koridor koridor	Survei, wawancara dan kuisioner	Menggunakan analisis deskriptif dengan penentuan di tahun 2015 dan 2017	Peta harga lahan tahun 2015 dan 2017
			Prospeksi lahan	Status prospeksi lahan tahun 2015 dan 2017	Data primer	Monev, koridor dan koridor	Survei, wawancara dan kuisioner	Menggunakan analisis deskriptif pengumpulan data perubahan prospeksi lahan	Diagram perubahan status lahan
			Pemanfaatan Lahan	Fungsi lahan apakah terbagun lahan tahun 2015 dan 2017	Data Primer	Peta citra satelit google Earth, koridor koridor	Sistem informasi geografis	Menggunakan analisis deskriptif dengan penentuan di tahun 2015 dan 2017	Peta foto guna lahan tahun 2015 dan 2017
Desain status koridor koridor Boulevard II sebelum dan sesudah operasional jalan? (Dhiter dan Lili, 1988)	Desain status koridor koridor Boulevard II sebelum dan sesudah operasional jalan? (Dhiter dan Lili, 1988)	Respon	Pemenuhan	Mengaplikasikan pemenuhan terbagun adalah dan sudah	Data primer	Monev, koridor	Survei, wawancara, kuisioner dan sistem informasi geografis	Menggunakan analisis deskriptif pengumpulan data perubahan pemenuhan	Diagram perubahan pemenuhan terbagun dan tidak terbagun
			Respon	Respon terbagun	Mengaplikasikan respon terbagun adalah dan sudah	Data primer	Monev, koridor	Survei, wawancara, kuisioner dan sistem informasi geografis	Menggunakan analisis deskriptif pengumpulan data perubahan respon

Sumber : Penulis, 2018

Pengambilan sampel untuk kuesioner yang dibagikan kepada Kepala Keluarga (KK) dengan menggunakan rumus Slovin dengan batas toleransi yang penulis gunakan adalah 10 %. Rumus perhitungan jumlah sampel adalah sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Dimana : *n* adalah jumlah sampel; *N* adalah jumlah populasi; dan *e* adalah batas toleransi kesalahan 10 %

Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dipakai peneliti adalah teknik analisis data kualitatif

dengan metode deskriptif, fokusnya adalah penggambaran secara menyeluruh tentang perubahan bentuk fisik dan fungsi ruang koridor Jalan Boulevard II pasca operasional jalan. Metode kualitatif merupakan prosedur yang menghasilkan data deskriptif berupa data tertulis atau data lisan. (Djajasudarma : 2006). Metode deskriptif adalah penggambaran secara kualitatif fakta, data atau objek material yang bukan berupa rangkaian angka melainkan berupa ungkapan bahasa atau wacana melalui interpretasi yang tepat dan sistematis.

Peneliti juga menggunakan teknik analisis data lewat SIG (sistem informasi geografi) dimana Data spasial merupakan dasar operasional sistem informasi geografis data spasial dinyatakan dalam bentuk grid koordinat seperti dalam sajian peta seperti dalam bentuk citra satelit, Budiyanto (2009).

HASIL PENELITIAN
Karakteristik dan Gambaran Umum
Lokasi Penelitian

Jalan Boulevard II memiliki panjang 6,70 Km dengan lebar jalan sesuai dengan penguasaan lahan berada pada titik koordinat koordinat 1⁰ 31'30" – 1⁰30'0" LU - 124⁰50'0"- 124⁰51'0" BT dengan letak geografis di daerah pesisir dengan melewati 5 kelurahan yaitu Sindulang I, Sindulang II, Bitung Karang Ria, Maasing dan Tumumpa II

Analisis Perubahan Fisik dan Fungsi
Kawasan Koridor
Perubahan Fisik Koridor



Gambar Koridor Tahun 2015 Gambar koridor Tahun 2017
Sumber : Google Street View, 2018



Gambar Koridor Tahun 2015 Gambar koridor Tahun 2017
Sumber : Google Street View, 2018



Tahun 2015 Gambar koridor Tahun 2017
Sumber : Google Street View, 2018



Gambar Koridor Tahun 2015 Gambar koridor Tahun 2017
Sumber : Google Street View, 2018



Gambar koridor Tahun 2015 Gambar koridor Tahun 2017
Tahap Pelaksanaan Jalan Regional XV

Perubahan Fisik Bangunan

mayoritas responden memilih tidak melakukan perubahan terdapat fisik bangunan yang mereka tempati dengan jumlah 46 responden dan prosentase sebanyak 55%

Tabel 2. Perubahan Fisik Bangunan

No	Perubahan Fisik Bangunan	responden			
		Jumlah	Presentasi	Jumlah yang Berubah dan tidak	Presentasi
1	Direnovasi	15	18	38 yang	45

2	Dibongkar & Dibangun Kembali	13	15	berubah	
3	Dibangun dari tanah kosong	10	12		
4	Tidak terjadi perubahan	46	55	46 yang tidak berubah	55
	total	84	100	84	100

Sumber : Hasil Analisis, 2018



Gambar Peta Perubahan Fisik Bangunan 2015
Sumber : Hasil Analisis, 2018



Gambar Peta Perubahan Fisik Bangunan 2017
Sumber : Hasil Analisis, 2018

Perubahan Arah Bangunan

mayoritas responden tidak melakukan perubahan arah bangunan yang mereka tempat dengan jumlah 43 responden dengan jumlah presentase sebanyak 51%

Tabel 3. Arah Bangunan

No	Perubahan Arah Bangunan	responden			
		Jumlah	Presentasi	Jumlah yang Berubah dan tidak	Presentasi

1	Menbelakangi menjadi menghadap Jalan	21	25	41 yang berubah	49
2	Menghadap menjadi membelakangi Jalan	20	24		
3	Tidak melakukan perubahan	43	51	43 yang tidak berubah	51
		84	100	84	100



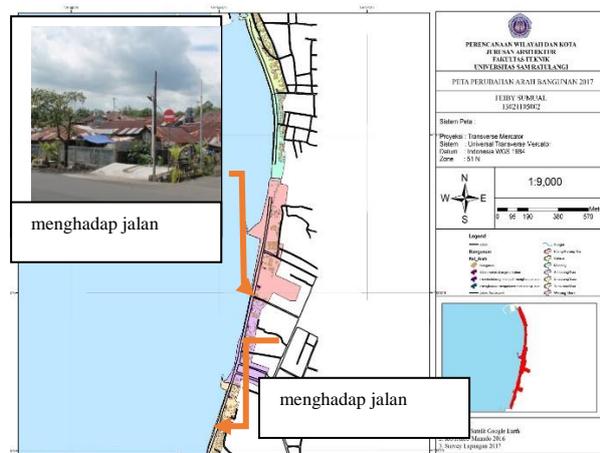
Gambar Peta Perubahan Arah Bangunan 2015
Sumber : Hasil Analisis, 2018

		Jumlah	Presentasi
1	Berubah	24	29
2	Tetap	60	71
		total	100

Sumber : Hasil Analisis, 2018



Gambar Peta Perubahan Ketinggian Bangunan 2015
Sumber : Hasil Analisis, 2018



Gambar Peta Perubahan Arah Bangunan 2017
Sumber : Hasil Analisis, 2018



Gambar Peta Perubahan Ketinggian Bangunan 2017
Sumber : Hasil Analisis, 2018

Perubahan Tinggi Bangunan
Mayoritas responden tetap mempertahankan jumlah lantai bangunan dengan tidak melakukan perubahan tinggi bangunan sebanyak 60 responden dengan prosentase 71%

Perubahan Luas Bangunan
Responden yang melakukan perubahan luas bangunan dan responden yang tidak melakukan perubahan luas bangunan memiliki jumlah yang sama dengan jumlah 42 responden yang sama serta prosentase 50%

Tabel 4. Perubahan Tinggi Bangunan

No	Perubahan Tinggi Bangunan	responden
----	---------------------------	-----------

Tabel 5. Perubahan Luas Bangunan

No	Perubahan Luas	responden
----	----------------	-----------

	Bangunan	Jumlah	Presentasi	Jumlah yang Berubah dan tidak	Presentasi
1	Penambahan Luas Ruang Bangunan	19	23	42 yang berubah	50
2	Penambahan Jumlah Lantai Bangunan	23	27		
3	Tidak melakukan perubahan	42	50	42 yang tidak berubah	50
	total	84	100	84	100

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Pertimbangan Penambahan Luas Bangunan

Responden yang melakukan perubahan dan tidak melakukan perubahan penambahan luas bangunan seimbang yaitu sama – sama 42 responden dengan presentase 50%

Tabel 6. Pertimbangan Penambahan Luas Bangunan

No	Pertimbangan Penambahan Luas Bangunan	responden			
		Jumlah	Presentasi	Jumlah yang Berubah dan tidak	Presentasi
1	Dijadikan Tempat Usaha	18	21	42 yang berubah	50
2	Memperluas tempat usaha	10	12		
3	Memperluas tempat tinggal	14	17		
4	tetap	42	50	42 yang tidak berubah	50
	total	84	100	84	100

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Perubahan Luas Lahan

mayoritas responden tidak melakukan perubahan luas lahan sebanyak 44 responden dengan prosentase 52%

Tabel 7. Perubahan Luas Lahan

No	Perubahan Luas	responden

	Lahan	Jumlah	Presentasi	Jumlah yang Berubah dan tidak	Presentasi
1	Lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun	24	29	40 yang berubah	48
2	Lahan terbangun menjadi lahan tidak terbangun	16	19		
3	Tidak melakukan perubahan	44	52	44 yang tidak berubah	52
	total	84	100	84	100

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Tabel 8. Perubahan Luas Lahan Terbangun dan Tidak terbangun 2015 dan 2017

No	Perubahan	Luas Lahan	
		2015	2017
1	Lahan Terbangun	13,76 Ha	22,32 Ha
2	Lahan Tidak Terbangun	9,24 Ha	5,67 Ha
	Total Luas Lahan	23 Ha	28 Ha

Sumber : Hasil Analisis, 2018



Diagram Perubahan Lahan Terbangun dan Tidak Terbangun

Sumber : Hasil Analisis, 2018



Gambar Peta Perubahan Lahan Terbangun dan Tidak Terbangun 2015

Sumber : Hasil Analisis, 2018



Gambar Peta Perubahan Lahan Terbangun dan Tidak Terbangun 2017

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Perubahan Fungsi Bangunan

Setelah jembatan soekarno selesai dibuat maka aksesibilitas melewati jalan boulevard 2 pun semakin padat dilalui oleh kendaraan hal ini menyebabkan memicu terjadinya perubahan fungsi bangunan ke arah komersial. Tingkat lalu lintas di daerah yang

dilalui jalan boulevard memunculkan kegiatan komersial di sepanjang jalan boulevard 2. Dari 84 responden 49 responden melakukan perubahan sedangkan 35 responden tidak melakukan perubahan

Tabel 9. Perubahan Fungsi Bangunan

No	Perubahan Fungsi Bangunan	responden	
		Jumlah	Presentasi
1	Berubah	49	58
2	Tetap	35	42
	total	84	100

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Peruntukan Bangunan

mayoritas responden melakukan perubahan peruntukan bangunan dengan jumlah 49 responden yang berubah dengan prosentase 58%

Tabel 10 Perubahan Peruntukan Fungsi Bangunan

No	Perubahan Peruntukan Bangunan	responden			
		Jumlah	Presentasi	Jumlah yang Berubah dan tidak	Presentasi
1	Hunian menjadi komersial	27	32	49 yang berubah	58
2	Komersial menjadi hunian	22	26		
3	tetap	35	42	35 yang tidak berubah	42
	total	84	100	84	100

Sumber : Hasil Analisis, 2018



Gambar Peta Perubahan Peruntukan Fungsi Bangunan 2015
Sumber : Hasil Analisis, 2018



Gambar Peta Perubahan Peruntukan Fungsi Bangunan 2017
Sumber : Hasil Analisis, 2018

Pembahasan Teori dan Lapangan

Tabel 11. Kesesuaian Teori Dan Lapangan

Teori	Lapangan	Kesimpulan
-------	----------	------------

<p>(tiga) elemen utama morfologi kota (Smailes, 1955): Tata guna lahan sangat mempengaruhi perwujudan fisik kawasan, terutama dalam menentukan pengembangan kawasan terbangun dan tidak terbangun.</p>	<p>Tata guna lahan dikawasan ini seiring dengan waktu mengalami perubahan baik secara terbangun dan tidak terbangun, dilihat dari data peta dan luas dari hasil perhitungan geometry calculate di arcgis.</p>	<p>Kesesuaian antara teori dan lapangan, dimana di lapangan ditemukan apa yang dimuat dalam teori, dengan klasifikasi penggunaan tanah yang paling dominan adalah perubahan dan perdagangan/ komersial</p>
<p>Tipologi bangunan yaitu aspek perwujudan fisik, yaitu bagaimana kondisi bangunan dan kawasan secara fisik mencerminkan makna dan kegunaan</p>	<p>Perwujudan fisik dilihat dari apakah bentuk bangunan, orientasi dan tinggi yang memperlihatkan fungsi bangunan</p>	<p>Perubahan bangunan yang dilihat dilapangan didasari dengan kajian teori, oleh sebab itu untuk kajian perwujudan fisik maka bangunannya sudah sesuai. Dengan perubahan paling besar adalah perubahan luas bangunan</p>

<p>Pola perubahan dan besaran pergerakan serta pemilihan moda merupakan fungsi dari adanya pola perubahan guna lahan diatasnya. perubahan guna lahan diperkotaan (Bourne, 1982) salah satunya karena</p> <p>Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi</p>	<p>Untuk melihat kondisi sebelum dan sesudah untuk fungsi lahan yang didorong oleh jalan maka perubahan fungsi di lapangan lebih ke fungsi komersial dan <i>mixuse</i></p>	<p>Perubahan fungsi adalah perubahan fungsi dari satu fungsi ke fungsi yang lain dan dalam hal ini perubahan fungsi yang didorong oleh transportasi, perubahan fungsinya adalah lebih mengarah ke komersial untuk kesesuaian sesuai.</p>
--	--	--

Sumber : Hasil Analisis, 2018

KESIMPULAN DAN SARAN

Pada akhir Penelitian, dapat ditarik kesimpulan yaitu :

Koridor Jalan Boulevard II menunjukkan kondisi yang memperlihatkan perubahan Fisik dan Perubahan Fungsi yang terjadi seiringnya operasional jalan terjadi perubahan Fisik Bangunan dari 6 indikator secara umum perubahan fisik kawasan koridor yang mengalami perubahan signifikan adalah perubahan lahan dimana perubahan signifikan lahan terjadi di lahan terbangun dan tidak terbangun, lahan terbangun mengalami penambahan dari 13,76 Ha berubah menjadi 22, 32 Ha dan lahan tidak terbangun dari 9,24 Ha menjadi 5,67 Ha. Sedangkan untuk khusus perubahan bangunan yang mengalami perubahan besar adalah luas bangunan dengan peningkatan penambahan luas ruang dan penambahan jumlah lantai bangunan.

Perubahan Fisik terjadi dikarenakan bangunan atau lahan diatasnya mengalami perubahan fungsi seperti ditempat lain, begitu pula yang terjadi di Koridor Jalan Boulevard II dimana ditandai dari 4 indikator perubahan fungsi kawasan koridor yang mengalami perubahan signifikan adalah perubahan fungsi bangunan dimana masyarakat melakukan fungsi peralihan ada yang dari hunian menjadi komersial dan ada peralihan fungsi komersial menjad hunian.

Karya ilmiah ini mengeluarkan saran – saran sebagai berikut :

- Pengembangan daerah pesisir sebagai daerah potensial dengan pemanfaatan pesisir dengan konsep waterfront dengan penataan pesisir sebagai ruang rekreasi masyarakat yang bersifat ruang public sehingga masyarakat boleh menikmati pemandangan tepi laut.
- melihat dari perencanaan RTBL maka pemerintah sebaiknya memperhatikan permukiman kumuh dan bangunan liar di kawasan koridor ini agar potensi koridor ini lebih baik
- Memperhatikan masyarakat yang berprofesi sebagai nelayan karena agar mereka tetap melakukan aktivitas profesi mereka sebagai nelayan.
- Memberikan lampu – lampu untuk jalan agar ketika malam melewati daerah tersebut tetap aman

DAFTAR PUSTAKA

- Black, J.A. (1981). *Urban Transport Planning: Theory and Practise*, London : Cromm Helm
- Chapin, Jr, F. Stuart and Edward Kaiser. 1995. *Urban Land Use and Planning*. Fourth Edition. Illinois: University of Illinois Press
- Krier, Rob, 1979. *Urban Space*, Academy Editions, London
- Moughtin, C. (1992), *Urban Design, Street and Square*, an imprint of butterworth Heineman ltd,

Linacrehouse, Oxford

Smailes, R.J, 1955, *Some Reflection on the Geographical Description and Analysis of Townscape*, in The Institute of British Geographer Trasaction and Papers,

Trancik, Roger. 1986, *Finding Lost Space : Theories of Urban Design*. New York. Nostrand Reinhold.

Yunus, Hadi Sabari. 1987. *Permasalahan Daerah Urban Fringe dan Alternatif*

Yunus, H. S. (2006) *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar

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