

PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DI SEKITAR KAWASAN PELABUHAN BITUNG

Alexa Puspa Eka Putri Bulamei¹, Raymond Ch.Taroreh ST, MT², & Ingerid L.Moniaga ST, MSi³

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

^{2&3}Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado

Abstrak

Perkembangan suatu wilayah akan terus terjadi dari hari ke hari secara dinamis bersamaan dengan perkembangan jumlah penduduk dan aktivitas penduduk di dalamnya, akan mengakibatkan meningkatnya permintaan lahan yang dipergunakan untuk menyelenggarakan kegiatan, sehingga saat ini lahan menjadi sesuatu yang memiliki nilai tinggi. Secara umum perkembangan fisik kota Bitung serta penggunaan lahannya dipengaruhi oleh keberadaan pelabuhan sebagai titik tumbuh. Penelitian ini bertujuan untuk melihat perubahan penggunaan lahan yang telah terjadi, dan bagaimana keberadaan Pelabuhan Bitung mempengaruhi penggunaan lahan yang ada di kawasan sekitarnya.

Data yang diperlukan adalah data primer mencakup karakteristik responden dan karakteristik lahan melalui wawancara dan observasi langsung. Data Sekunder mencakup studi literatur, dokumen teknis dari instansi yang berhubungan melalui permintaan data ke instansi terkait. Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis deskriptif kualitatif dan aplikasi GIS dengan data time series dari tahun 2006 dan tahun 2014.

Kesimpulan yang diperoleh yaitu perubahan penggunaan lahan terjadi pada kawasan sekitar Pelabuhan Bitung yang mencakup Kelurahan Bitung Timur. Lahan terbangun pada tahun 2006 di kawasan sekitar Pelabuhan Bitung 41,36 Ha mengalami peningkatan perubahan luas 7,69Ha sehingga pada tahun 2015 menjadi 49,05Ha. Dengan perubahan trend terbesar yaitu perubahan penggunaan lahan kosong menjadi lahan terbangun. Pelabuhan Bitung mempengaruhi perkembangan Kota Bitung terlihat dari persebaran jenis penggunaan lahan. Terlebih khusus Pelabuhan Bitung mempengaruhi nilai lahan kawasan disekitarnya sehingga menyebabkan masyarakat melakukan perubahan penggunaan lahan mereka menjadi areal komersil.

Kata kunci : Perubahan Penggunaan Lahan, kawasan sekitar Pelabuhan Bitung

Pendahuluan

Perkembangan suatu wilayah akan terus terjadi dari hari ke hari secara dinamis bersamaan dengan perkembangan jumlah penduduk dan aktivitas penduduk di dalamnya, akan mengakibatkan meningkatnya permintaan lahan yang dipergunakan untuk menyelenggarakan kegiatan, sehingga saat ini lahan menjadi sesuatu yang memiliki nilai tinggi Terdapat hubungan yang erat antara pergerakan masyarakat kota, infrastruktur dan tren ekonomi kota terhadap perubahan struktur morfologi ruang kota terkait

dengan aspek tata guna lahan maupun fisik perkotaan (Chapin,1985). Pada dasarnya ruang-ruang yang memiliki letak strategis dan produktif seperti Pelabuhan yang didukung dengan adanya aspek kedekatan, ketersediaan dan kemudahan merupakan tempat yang menjadi pilihan untuk menjalankan aktivitas komersial.

Seperti yang terjadi di Kota Bitung, gejala perubahan penggunaan lahan ditunjukkan di sekitar Pelabuhan Bitung. Kota Bitung sendiri termasuk salah satu kota yang memiliki berbagai macam kegiatan perkotaan yang tidak sedikit yang menyebabkan kebutuhan akan

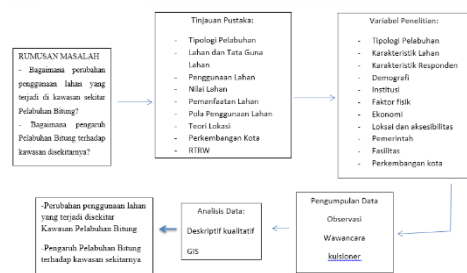
ruang juga tidak sedikit, khususnya di darah pusat kota. Secara umum perkembangan fisik kota Bitung serta penggunaan lahannya dipengaruhi oleh keberadaan pelabuhan sebagai titik tumbuh. Pusat-pusat kegiatan perkotaan terkonsentrasi dekat pelabuhan. Perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar Pelabuhan Bitung tidak terjadi begitu saja namun melalui tekanan ekonomi yang tinggi antara lain naiknya nilai lahan dan Pajak Bumi dan Bangunan. Selain berpengaruh pada keseimbangan lingkungan di sekitar kawasan, juga berpengaruh pada struktur ruang serta pola ruang kawasan di sekitar pelabuhan.

Sebagai dampak dari perkembangan kota yang secepat ini, terjadilah perubahan penggunaan lahan. Dampak ini juga dirasakan di sekitar kawasan Pelabuhan Bitung. Kawasan ini merupakan *mixed-use* karena didalamnya berdiri berbagai macam fungsi bangunan yaitu fungsi perdagangan barang dan jasa, seperti pasar, pelabuhan, rumah makan, mini market, salon, apotik, industry, dan ruko serta fungsi hunian yaitu permukiman. Berdasarkan uraian tersebut penulis merasa tertarik untuk diteliti lebih lanjut mengenai **Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Sekitar Pelabuhan Bitung** untuk melihat perubahan penggunaan yang telah terjadi, dan bagaimana keberadaan Pelabuhan Bitung mempengaruhi penggunaan lahan yang ada di kawasan sekitarnya.

Kerangka Pikir

Gambar 1. Kerangka Pikir

Kajian Teori



Skema Teori

Gambar 2. Skema Teori

Penggunaan Lahan

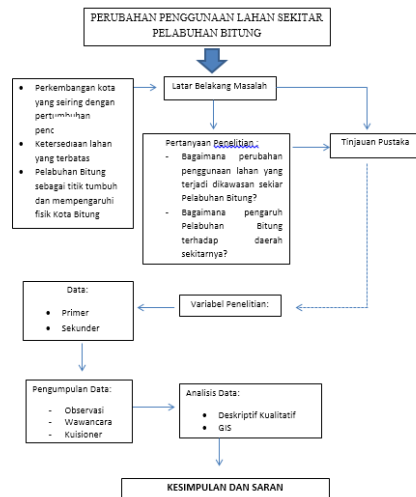
Penggunaan lahan (*land use*) adalah setiap bentuk campur tangan (intervensi) manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya baik material maupun spiritual. Penggunaan lahan juga tergantung pada lokasi, khususnya untuk daerah-daerah pemukiman, lokasi industri, maupun untuk daerah-daerah rekreasi. Wicaksono T, 2011 menuliskan faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan adalah faktor fisik dan biologis, faktor pertimbangan ekonomi dan faktor institusi (kelembagaan).

Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan penggunaan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda. (Wahyunto *et al.*, 2001).

Teori Lokasi

Teori lokasi adalah ilmu yang menyelidiki tata ruang (spatial order) kegiatan ekonomi, atau ilmu yang menyelidiki alokasi geografis dari sumber-sumber yang potensial, serta hubungannya dengan atau pengaruhnya terhadap keberadaan berbagai macam usaha/kegiatan lain baik ekonomi maupun social. Lokasi berbagai kegiatan seperti rumah tangga, pertokoan, pabrik, pertanian, pertambangan, sekolah, dan



tempat ibadah tidaklah asal saja/acak berada dilokasi tersebut, maka melainkan menunjukkan pola dan susunan (mekanisme) yang dapat diselidiki dan dapat dimengerti. Tingkat aksesibilitas adalah tingkat keudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau dari lokasi sekitarnya. Tingkat aksesibilitas antara lain dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melauai jalur tersebut.

Teori Perkembangan Kota

Perkembangan perkotaan adalah suatu proses perubahan keadaan perkotaan dari suatu keadaan ke keadaan lain dalam waktu yang berbeda (Yunus, 2005). Menurut Smiles Fonataba (2010), keadaan alam tertentu memberi pengaruh baik untuk kedudukan suatu kota pada permulaan perkembangan dan pada proses perkembangan selanjutnya posisi itu makin menjadi luas.

Metodologi

Kebutuhan Data

No	Variabel	Jenis Data	Sumber Data	Kategori Data
1	Tipologi Pelabuhan	Ekstang Pelabuhan	PT Pelindo	Sekunder
2	Karakteristik Lahan	Penggunaan Lahan	BPN Kota Bitung	Sekunder
3	Karakteristik Responden	Alasan Pemilihan Lahan	Data Survey	Primer
4	Demografi	Jumlah Penduduk	BPS Kota Bitung	Sekunder
		Sosial	BPS Kota Bitung	Sekunder
5	Faktor Institusi	RTRW KOTA BITUNG	Dinas Tata Kota Bitung	Sekunder
		RDTR Kecamatan Maesa	Dinas Tata Kota Bitung	Sekunder
6	Faktor Fisik	Luas Lahan	BPS Kota Bitung	Sekunder
7	Faktor Ekonomi	Pendapatan Penduduk	BPS Kota Bitung	Sekunder
8	Faktor Lokasi dan Aksesibilitas	Transportasi	BPS Kota Bitung	Sekunder
9	Faktor Pemerintah	Pajak	Data Survey	Primer
10	Faktor Fasilitas	Sarana Pendidikan	Data Survey	Primer
		Tempat Ibadah	Data Survey	Primer
11	Perkembangan Kota	Perdagangan Jasa	Data Survey	Primer
		Lama Tinggal Responden	Data Survey	Primer

Gambar 3. Tabel Kebutuhan Data

Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui metode survey primer dan survey sekunder. Data yang diperoleh melalui survey primer adalah data hasil wawancara, observasi lapangan, dan kuisioner yang ditunjukkan kepada masyarakat dilokasi penelitian dan

kepada pemerintah yang terkait. Data dari hasil survey sekunder berupa rencana tata ruang dan literatur.

Metode Analisis Data

Analisis Deskriptif Kualitatif

Analisis ini digunakan untuk mengetahui bagaimana pengaruh Pelabuhan Bitung Terhadap kawasan yang ada disekitarnya.

GIS (Geographic Information System)

Analisis ini digunakan sebagai alat untuk menganalisa perubahan penggunaan lahan ataupun *land use* dan membandingkannya tahun 2006 dan tahun 2015 (*data time series*). Dengan demikian perubahan bentuk penggunaan lahan yang terjadi akan terlihat jelas.

Kondisi Eksisting Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada dalam wilayah Kecamatan Maesa, yaitu Kelurahan Bitung Timur. Dan memiliki enam (6) lingkungan. Batas Wilayah

Sebelah Utara berbatasan dengan : Kelurahan Kakenturan Dua

Sebelah Barat berbatasan dengan : Kelurahan Bitung Tengah

Sebelah Timur berbatasan dengan : Kecamatan Aertambaga

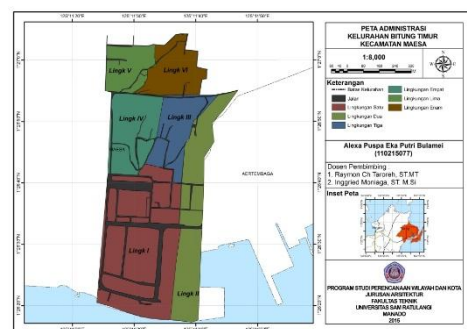
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Selat Lembeh

Gambar 4. Lokasi Penelitian

Hasil dan Pembahasan

Fungsi Lahan Terbangun di Lokasi Penelitian

Perdagangan Barang dan Jasa



Fungsi perdagangan barang yang dimaksud adalah bangunan-bangunan yang berdiri dalam l wilayah penelitian yang dijadikan tempat untuk menjual dan membeli barang dengan tujuan saling memperoleh keuntungan. Fungsi ini berupa rumah makan, mini market, toko sembako/warung, dealer, toko bangunan, toko elektronik, meubel, dan toko perlenhkan lain. Selanjutnya yang dimaksud dengan fungsi jasa adalah bangunan-bangunan dalam wilayah penelitian yang digunakan sebagai tempat melaksanakan kegiatan yang dapat memberikan manfaaat, pelayanan dan kemudahan bagi konsumen yang konsumen yang menggunakan. Fungsi jasa ini yaitu salon, fotocopy/percetakan, bengkel, bank, dan pelayanan jasa lainnya.

Skala Pelayanan	Ciri-ciri	Contoh
Tkt Lingkungan (Skala Perdagangan Kecil)	Berada pada jalan utama lingkungan, jumlah penduduk pendukung 30.00 jiwa menjual kebutuhan primer, sekunder, tersier.	Warung Kios, Bengkel, Salon
Tkt Kota (Skala Perdagangan Menengah)	Lokasi usaha mengelompok dengan pusat kecamatan, jumlah penduduk pendukung 120 jiwa, menjual kebutuhan primer, sekunder, tersier dilengkapi sarana lainnya seperti kantor, bank, industry kecil, dll	Rumah makan Warung makan, Toko, Onderdil, Salon & Bridal, Toko Sembako, Fotocopy
Tkt Wilayah (Skala Perdagangan Besar)	Lokasi usaha mengelompok dengan pusat wilayah, jumlah penduduk 480.000 jiwa, menjual kebutuhan primer/sekunder/tersier dilengkapi sarana niaga lainnya. Seperti kantor, bank, industry kecil dengan jumlah yang lebih besar	Minimarket, Meubel, Toko Bangunan

Tabel 1 Skala Pelayanan Perdagangan Barang Fasilitas Sosial

Fungsi bangunan sebagai fasilitas social yaitu fasilitas kesehatan berupa 3 posyandu, fasilitas pendidikan berupa 9 sekolah, 6 fasilitas perkantoran, dan 13 fasilitas peribadatan. Untuk fasilitas social lokasinya menyebar keseluruh wilayah penelitian.

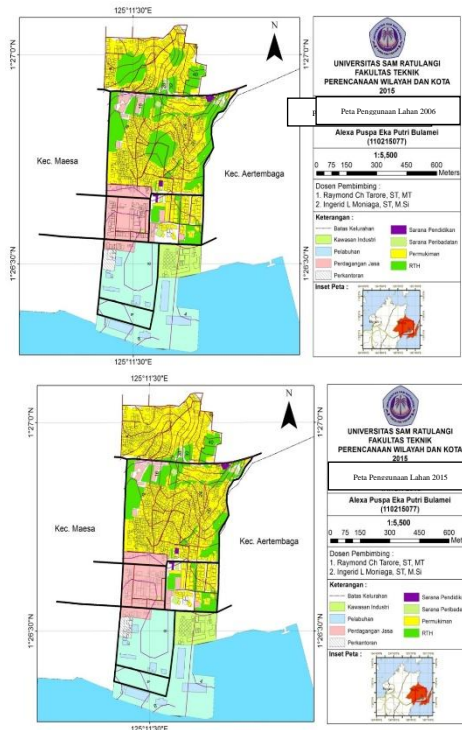
Permukiman

Fungsi ini secara keseluruhan adalah yang paling dominan namun

lokasinya bukan hanya pada pinggiran jalan. Permukiman umum terdapat juga permukiman/perumahan dinas milik PT Pelindo. Selain sebagai rumah tinggal saja, ada juga yang mengfungsikan sebagai kos-kosan. Fungsi sebagai rumah kos ini di tunjang dengan lokasinya yang dekat kawasan industry dan pelabuhan bitung, sehingga pemanfaatannya dapat ditunjukan kepada para pekerja atau buruh, maupun penumpang yang datang melalui pelabuhan. Pada lokasi penelitian.

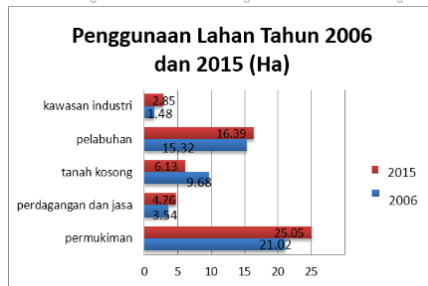
Perubahan Penggunaan Lahan di Lokasi Penelitian

Perubahan fungsi lahan yang akan dibahas pada lokasi penelitian ini akan dibagi menjadi dua periode waktu yaitu tahun 2006 dan tahun 2015 saat ini untuk melihat bagaimana perubahan perubahan fungsi lahan yang terjadi dikawasan sekitar Pelabuhan Bitung



yaitu Kelurahan Bitung Timur.

Gambar 6. Peta Penggunaan Lahan di Lokasi Penelitian Tahun 2006(atas) dan 2015(bawah)



Gambar 7. Diagram Penggunaan Lahan Tahun 2006

Penggunaan Lahan	2006 (Ha)	2015(Ha)	LUAS Perubahan (Ha)
Permukiman	21.02	25.05	4.03
Perdagangan Dan Jasa	3.54	4.76	1.22
Tanah Kosong	9.68	6.13	-3.55
Pelabuhan	15.32	16.39	1.07
Kawasan Industri	1.48	2.85	1.37

dan 2015

Tabel 2. Penggunaan Lahan

Dari data di atas menunjukkan bahwa luas lahan terbangun di lokasi penelitian pada tahun 2006 41,36Ha , dan pada tahun 2015 seluas 49,05Ha. Dengan jenis penggunaan lahan untuk permukiman adalah tertinggi yaitu pada tahun 2006 seluas 21,02Ha , dan pada tahun 2015 mengalami peningkatan 4,03% menjadi 25,05 Ha. Kawasan Pelabuhan pada tahun 2006 seluas 15,32 Ha dan mengalami peningkatan 1,07% menjadi 16,39Ha pada tahun 2015. Tanah kosong pada tahun 2006 seluas 9,68Ha mengalami penurunan -3,55% menjadi 6,13Ha pada tahun 2015. Perdagangan dan jasa pada tahun 2006 seluas 3,54Ha mengalami peningkatan 1,22% pada tahun 2015 menjadi 4,76Ha.kawasan industry pada tahun 2006 seluas 1,48Ha mengalami peningkatan pada tahun 2015 1,37% menjadi 2,85 Ha. Dan dari semua jenis penggunaan lahan yang ada tren perubahan yang banyak terjadi yaitu lahan kosong menjadi lahan terbangun.

Analisis Bagaimana Pengaruh Pelabuhan Bitung Terhadap Kawasan Sekitarnya

Ekonomi

Pada umumnya proses perubahan penggunaan lahan kota-kota di Indonesia dipengaruhi faktor penentu dari segi ekonomi (*economic determinants*). Dalam perspektif ekonomi, penggunaan sebidang lahan perkotaan ditentukan pasar lahan perkotaan (*the urban land market*).Ini berarti bahwa lahan merupakan komoditi yang diperdagangkan sehingga penggunaannya ditentukan oleh tingkat *demand* dan *supply*. Lahan dengan nilai lahan rendah, seperti lahan-lahan pertanian, berubah menjadi aktivitas kota dengan nilai lahan yang lebih tinggi dan selanjutnya aktivitas kota ini berubah menjadi aktivitas kota lainnya dengan diikuti peningkatan nilai lahan. Jadi, perubahan penggunaan lahan kota terjadi karena pergantian kegiatan kurang produktif menjadi kegiatan lain yang lebih produktif (Jayadinata,1991).

Seperti yang terjadi pada lokasi penelitian pasar lahan di kawasan sekitar Pelabuhan Bitung khususnya memiliki NJOP sebesar Rp.1.400.000,./m2 pada tahun 2014, dan kisaran Rp. 850.000,./m2 pada tahun 2006. Sementara untuk kawasan permukiman pada tahun 2014 kisaran Rp 560.000,./m2 , dan kisaran Rp.480.000,./m2 pada tahun 2006. Karena seiring bertambah waktu maka pasar lahanpun akan mengalami perubahan. Informasi ini di dapat berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat lokasi penelitian.

Alasan Pemilihan Lokasi

Teori lokasi menyatakan lokasi berbagai kegiatan seperti rumah tangga, pertokoan, pabrik, pertanian, pertambangan, sekolah, dan tempat ibadah tidaklah asal saja/acak berada dilokasi tersebut, maka melainkan menunjukkan pola dan susunan (mekanisme) yang dapat diselidiki dan dapat dimengerti.

Dari data yang di peroleh lewat 40 kuisisioner yang dibagikan peneliti menunjukkan bahwa adanya Pelabuhan

Bitung merupakan alasan yang paling banyak dipilih yaitu 16 responden 40%, dekat dengan tempat kerja dipilih oleh 15 responden 38%, lokasi yang strategis dipilih oleh 7 responden 17%, dan alasan karena berdampingan dengan jenis kegiatan perdagangan jasa yang lain dipilih oleh 2 responden 5%. Ini menunjukkan bahwa Pelabuhan Bitung mempengaruhi pemilihan lokasi usaha maupun permukiman masyarakat Kelurahan Bitung Timur

Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan bagian terpenting dalam menunjang perkembangan suatu wilayah. Tingkat aksesibilitas adalah tingkat keudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau dari lokasi sekitarnya. Seperti pada lokasi penelitian yang berada di center Kota Bitung di kelilingi oleh jalan-jalan utama, kawasan perdagangan, baik pasar, toko, industry, jasa, pelabuhan, fasilitas social, dan fasilitas umum.

Perkembangan Kota

Hubungan saling mempengaruhi antara tata guna lahan dan bentuk kota tidak bisa terlepas dari sejarah perkembangan kota, namun sedikit banyak dapat diarahkan melalui penyediaan sarana/prasarana dan penetapan berbagai ketentuan yang berkaitan dengan tata guna lahan. Wilayah penelitian tergolong kawasan yang perkembangannya cukup pesat baik perkembangan aktivitas ekonominya maupun perkembangan fisik lahan. Salah satu penyebab perkembangan wilayah ini adanya perkembangan Pelabuhan Bitung yang seiring dengan perkembangan Kota Bitung sendiri. Menurut sejarah Kota Bitung, kawasan sekitar Pelabuhan Bitung adalah Tanah yang berawa dan hanya berdiri beberapa rumah-rumah sederhana milik penduduk. Namun dimulai kurang lebih tahun 1980-an lebih tepatnya setelah adanya aktivitas pelayaran di Pelabuhan Bitung dibangunlah perumahan untuk mereka

yang bekerja menjadi pegawai atau karyawan di lingkungan Pelabuhan Bitung diikuti dengan pembangunan untuk kios-kios, pasar tradisional, kantor-kantor pemerintahan. Yang sampai saat ini terus menerus mengalami perubahan fungsi kawasan sekitar Pelabuhan Bitung. Fenomena ini juga yang mengundang urbanisasi penduduk, sehingga pertumbuhan penduduk pada kelurahan ini disebabkan oleh penduduk pendatang. Berikut ini peneliti akan menggambarkan lama tinggalnya penduduk di kawasan sekitar Pelabuhan Bitung melalui hasil kuisioner.

Tabel 3. Lama Tinggal Responden dan Penggunaan Lahan Sebelumnya

Lama Tinggal	Jumlah	Presentase
Kurang dari 5 Tahun	4	10%
5 Tahun	1	2%
10 Tahun	2	5%
Lebih Dari 10 Tahun	33	83%
Total	40	100%

Sebelumnya	Jumlah N=40	Presentase
Permukiman	9	22%
Tanah Kosong	30	75%
Perindustrian	-	-
Lainnya	1	3%
Jumlah	40	100%

Kebijakan Pemerintah

Peraturan pemerintah dalam mendukung perubahan pemanfaatan lahan juga menjadi penyebab terjadinya perubahan tersebut. Sesuai dengan arahan pada Pola Ruang Kecamatan Maesa penggunaan lahan yang ada pada kawasan sekitar Pelabuhan Bitung dalam lingkup Kecamatan Maesa pemanfaatannya untuk fungsi perdagangan dan jasa, Hub Port untuk Pelabuhan Bitung, industri, permukiman dan fasilitas sosial lainnya.

Kesimpulan dan Rekomendasi

1. Perubahan penggunaan lahan terjadi pada kawasan sekitar Pelabuhan Bitung yang mencakup Kelurahan Bitung

Timur. Permukiman : Tahun 2006 memiliki luas 21,02 Ha , mengalami peningkatan luas 4,03 Ha pada tahun 2015 menjadi 25,05 Ha. Lahan Kosong : Tahun 2006 memiliki luas 9,68Ha , mengalami pengurangan luas -3,55Ha pada tahun 2015 seluas 6,13 Ha. Perdagangan dan jasa : Tahun 2006 memiliki luas 3,54 Ha , mengalami peningkatan perubahan luas 1,22Ha pada tahun 2015 seluas 4,72 Ha. Pelabuhan : tahun 2006 seluas 15,32Ha mengalami peningkatan perubahan luas 1,07Ha dan menjadi 16,39Ha pada tahun 2015. Kawasan Industri : Tahun 2006 seluas 1,48Ha mengalami peningkatan perubahan luas 1,37Ha, pada tahun 2015 seluas 2,85Ha. Lahan terbangun pada tahun 2006 di kawasan sekitar Pelabuhan Bitung 41,36 Ha mengalami peningkatan perubahan luas 7,69Ha sehingga pada tahun 2015 menjadi 49,05Ha. Dengan perubahan trend terbesar yaitu perubahan penggunaan lahan kosong menjadi lahan terbangun.

2. Pelabuhan Bitung merupakan faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya perubahan penggunaan lahan di kawasan penelitian. Baik dalam alasan masyarakat memilih lokasi rumah maupun tempat usaha mereka yang ditunjukkan dari jawaban yang dipilih oleh 40% atau 16 responden, aksesibilitas didalamnya termasuk jalan-jalan utama pasar industri dan sejumlah aktivitas kota lainnya. Pelabuhan Bitung juga turut mempengaruhi perkembangan Kota Bitung itu sendiri. Pengaruh ini disebabkan karena perkembangan kota terbentuk dari persebaran jenis penggunaan lahan. Terlebih khusus Pelabuhan Bitung mempengaruhi nilai lahan kawasan disekitarnya sehingga menyebabkan masyarakat melakukan perubahan penggunaan lahan mereka menjadi areal komersil.

Rekomendasi

Bagi Pemerintah :Perlu mempertegas kebijakan yang sudah ada, untuk mencegah terjadinya pertumbuhan kawasan dengan munculnya bangunan baik komersil maupun permukiman

yang tidak terkendali dimasa yang akan datang.

Bagi Masyarakat :Untuk lebih lebih patuh dengan peaturan yang telah dibuat pemerintah dalam hal pemanfaatan lahan.

Bagi Akademis:Dapat dilakukan survey lanjutan tentang perubahan penggunaan lahan untuk perkembangan wilayah pada Kota Bitung secara keseluruhan khususnya pada kawasan di sekitar Pelabuhan Bitung.

Daftar Pustaka

- Bintarto. 1997. Pengantar Geografi Kota : Yokyakarta
- Chapin, F. Stuart and Edward J.Kaiser (1985). *Urban Land Use Planning*. Cichago: University of illinois Press.
- Bintarto. 1997. Pengantar Geografi Kota : Yokyakarta
- Fahira.2010. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Jual Lahan Perkotaan*. ITB. Bandung
- Fonataba Marthen.2010. *Pengaruh Perkembangan Guna Lahan Terhadap Kinerja Jalan di Sepanjang Jalan Antara Pelabuhan Laut dan Bandar Udara Domine Edward Ossok(DEO) Kota Sorong*". Tesis Program Studi Magister Pengembangan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro Semarang.
- Grubler (1998). *Urban Land Use Planning*. Univercity Illinois Press, Urbana Illinois.
- Harjanti, Astriana. 2002. *Identifikasi Faktor-Faktor Penyebab Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman Menjadi Komersial Di Kawasan Kemal Jakarta Selatan*. Skripsi Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro. Semarang

- Hendarto, Agung, 2002, *Good Governance dan Penguatan Institusi Daerah, Masyarakat Transparansi Indonesia*, AusAID, Jakarta.
- Jayadinata, Johara T1991. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*, Penerbit ITB, Bandung .
- Juhadi (2007) *Pemanfaatan Lahan Dalam Perencanaan Perdesaan Perkotaan dan Wilayah*, Penerbit ITB Bandung.
- Peraturan Pemerintah NO 69 TAHUN 2001 tentang “Pelabuhan”
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 tahun 1997 tentang “Klasifikasi Jenis Penggunaan Lahan”.
- Peraturan Menteri PU No 41 Tahun 2007 tentang “Klasifikasi Lahan”.
- Rustiadi, Ernan, dkk. 2011. *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*. Crestpent Press: Jakarta.
- RTRW Kota Bitung Tahun 2010-2030
- Saputra Arwan Putu Dewa, DKK. 2012. *Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan (Studi Kasus : Desa Subak Deksin, Desa Timbuleng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung)*.
- Sugandy A. (1999), *Penataan Ruang dalam pengelolaan lingkungan hidup*, Gramedia Jakarta
- Tarigan, Robinson 2004. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: PT Bumi Angkasa
- Triatmodjo, Bambang. 2009. *Perencanaan Pelabuhan*. Beta Offset: Yogyakarta
- Wahyunto. (2001) *Analisis Perubahan Penggunaan Lahan*. UGM, Yogyakarta
- Wicaksono, Tangguh. 2008. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersial Di Kawasan Tlogosari Kulon Semarang*. Program Sarjana Fakultas Ekonomi. Universitas Diponegoro. Semarang
- Widyaningsih, Iin Widiatni. 2008. *Pengaruh Perubahan Tata Guna Lahan Di Sub DAS Keduang Ditinjau Dari Aspek Hidrologi*. Tesis Program Studi Ilmu Lingkungan. Universitas Sebelas Maret. Surakarta.
- Yusran, Aulia. 2006. *Kajian Perubahan Tata Guna Lahan Pada Pusat Kota Cilegon*. Tesis Program Studi Magister Pembangunan Wilayah Dan Kota. Universitas Diponegoro. Semarang.
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. *Perkembangan Guna Lahan dan Permasalahan Permukiman di Indonesia*. Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.
- Yunus, Hadi Sabari. 2012. *Struktur Tata Ruang Kota*. PUSTAKA BELAJAR: Yogyakarta.
- Zahnd, Marcus, 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu: Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*. Semarang: Kanisius
- <http://Teori-teori Perkembangan Kota Pengembangan Perkotaan.htm>. *Teori-teori Perkembangan Kota*. Diakses pada 27 Februari 2015