

## ANALISIS DAMPAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN TERENCANA TERHADAP PERUBAHAN FUNGSI DAN TATA GUNA LAHAN DI KOTA BITUNG

Viyana Naomi Veren Torar<sup>1</sup>, Fella Warow<sup>2</sup> & Verry Lahamendu<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi

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

E-mail: [Viyanatorar96@gmail.com](mailto:Viyanatorar96@gmail.com)

### Abstrak

Dalam kurun waktu tahun 10 tahun terakhir (periode 2006/2007-2016/2017) laju pertumbuhan penduduk kota bitung rata-rata berkisar 1,98%. Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya membuat pembangunan hunian baru berupa perumahan terencana dan bisnis property *real estate* yang menjadi solusi melonjaknya permintaan akan tempat bermukim. Namun seiring dengan berkembangnya perumahan terencana maka menyebabkan keterbatasan lahan sehingga terjadi perubahan fungsi dan tata guna lahan. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis dampak pembangunan perumahan terencana terhadap perubahan fungsi dan tata guna lahan di kota bitung, dengan indikator penelitian yaitu; penggunaan lahan,sebaran perumahan terencana, sebaran prasarana dan utilitas serta sebaran fasilitas sosial/ekonomi. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dan menggunakan metode analisis spasial sistem informasi geografis (SIG). Sesuai dengan metode analisis tersebut, maka dilakukan analisis perubahan fungsi dan tata guna lahan dengan meninjau melalui data perubahan (*time series*) peta penggunaan lahan, selanjutnya melakukan survey lapangan untuk mengidentifikasi sebaran perumahan terencana dan menganalisis dampak pembangunan perumahan terencana. Berdasarkan hasil analisis Pertambahan luas lahan terbangun terbesar terjadi dikecamatan girian, sedangkan sebaran perumahan terencana terbesar berada dikecamatan matuari. Dampak pembangunan perumahan terencana yaitu terhadap struktur ruang kota dan pola ruang kota, hal tersebut dibuktikan melalui meningkatnya kebutuhan prasarana dan utilitas perkotaan serta berdampak pada kawasan lindung dan meningkatnya kawasan budidaya (sarana sosial/ekonomi).

**Kata Kunci :** Pembangunan,Perumahan Terencana,Perubahan Fungsi,Tata Guna Lahan.

### PENDAHULUAN

Keberadaan Pembangunan perumahan terencana berpengaruh terhadap perkembangan wilayah seperti terjadinya perubahan fungsi dan tata guna lahan dimana pembangunan perumahan tersebut berlangsung. Perkembangan pembangunan perumahan terencana di Kota Bitung terbilang sangat berkembang pesat, hal tersebut dapat ditinjau melalui data perumahan menurut Dikjen PUPR tahun 2016, perumahan terencana yang tersebar kurang lebih 50 Perumahan dan beberapa diantaranya adalah perumahan yang bersubsidi (program dari pemerintah untuk membantu mewujudkan sejuta rumah untuk rakyat atau biayanya dibantu oleh pemerintah). Pembangunan perumahan terencana yang melaju pesat terjadi seiring dengan semakin banyaknya pendatang dari luar kota bitung yang kemudian tinggal menetap. Hal ini menyebabkan semakin terbatasnya lahan perkotaan dan semakin

kecilnya lahan terbuka atau lahan kosong milik warga karena berubah fungsi, dari lahan perkebunan menjadi lahan permukiman atau menjadi lahan untuk perdagangan dan jasa.

Berdasarkan hal di atas maka tujuan dari penelitian ini :

1. Mengidentifikasi perubahan tata guna lahan dalam periode 10 tahun terakhir (2006/2007-2016/2017).
2. Mengidentifikasi sebaran perumahan terencana pada 4 kecamatan (Kec.Matuari,Kec.Girian,Kec.Madidir, Kec.Maesa) di kota bitung
3. Menganalisis perubahan fungsi dan tata guna lahan pada wilayah terbangunnya perumahan terencana.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam penentuan kebijakan tata guna lahan dan pengendalian permukiman di Kota Bitung.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pembangunan

#### Perumahan Terencana

Pembangunan mengandung unsur-unsur usaha atau proses, peningkatan kemajuan atau perumahan ke arah kemajuan; berkesinambungan; dilakukan secara sadar atau dengan sengaja; terencana; untuk tujuan pembinaan; dilakukan secara bertahap (Khairuddin, 1992 : 24) dalam (Syamarlina, 2014). Perumahan terencana atau bisa disebut juga Perumahan Formal adalah perumahan yang telah direncanakan pembangunannya, misalkan real estate dan perumnas. Pengertian lainnya Perumahan Terencana/formal adalah rumah atau perumahan yang dibangun atau disiapkan oleh suatu institusi/lembaga yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan (Permenpera No. 10 Tahun 2007 tentang Pedoman Bantuan Stimulan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Permukiman).

Pembangunan perumahan Terencana/formal dibangun untuk memenuhi kebutuhan akan tempat bermukim setiap masyarakat, dengan mengutamakan pemenuhan kebutuhan akan prasarana dan sarana yang ada didalam perumahan serta akses sosial/ekonomi yang terjangkau.

#### Perubahan Fungsi dan

##### Tata Guna Lahan

Lestari (2009) dalam (Muklis, 2017) mendefinisikan alih fungsi lahan atau lazimnya disebut sebagai konversi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Alih fungsi lahan juga dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.

Proses perubahan penggunaan lahan dari satu fungsi ke fungsi lain merupakan dinamika tata ruang kota yang diakibatkan

oleh perkembangan dan dinamika penduduk disamping kekuatan potensi yang dimiliki oleh lahan tersebut. Potensi terbesar yang paling berpengaruh terhadap perubahan guna lahan adalah potensi ekonomi, meskipun banyak factor lain yang berpengaruh terhadap perubahan tersebut (Napitulu, 1999) dalam (Matekoho, 2016).

Terdapat empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan diperkotaan (Bourne, 1982) dalam (Rudiarto, 2016), yaitu : Perluasan batas kota, Peremajaan di pusat kota, Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi, Tumbuh dan hilangnya aktifitas tertentu, misalnya tumbuh aktifitas industry.

## METODOLOGI PENELITIAN

### Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode deskriptif kualitatif, yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data-data yang diperoleh kemudian disajikan dalam bentuk tabel, grafik dan kemudian dideskripsikan sehingga menghasilkan informasi kualitatif.

### Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, menggunakan 2 teknik pengumpulan data yaitu ;

1. Data primer, diperoleh dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:
  - a. Observasi Lapangan, melakukan survey sesuai variabel yaitu sebaran perumahan terencana, sebaran prasarana dan sebaran sosial/ekonomi.
  - b. Wawancara, teknik pengumpulan data untuk menggali informasi dari narasumber, data yang didapatkan adalah data informasi berupa perubahan fungsi apa saja yang berubah selama 10 tahun terakhir pada wilayah penelitian.
  - c. Pemetaan/*Mapping*, yaitu teknik menganalisa data perubahan penggunaan lahan, sebaran prasarana serta fasilitas sosial/ekonomi dan melakukan overlay peta melalui aplikasi ArcGIS 10.3 dan aplikasi Google Earth Pro untuk mendapatkan citra satelit kota bitung dalam periode tahun 10 tahun terakhir.

2. Data Sekunder, merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara. Ada beberapa data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini seperti data jumlah dan kepadatan penduduk serta dokumen-dokumen perencanaan seperti RTRW Kota Bitung 2013-2033, peta-peta penggunaan lahan yang berkaitan dengan objek penelitian.

Dalam penelitian ini, pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi pustaka untuk memperoleh data yang ada pada instansi-instansi terkait dengan analisis perubahan fungsi dan tata guna lahan seperti BAPPEDA Kota Bitung, BPS Kota Bitung, Dinas Tata Kota Kota Bitung dan instansi terkait lainnya. Pengumpulan data diambil sesuai dengan kebutuhan data. Data-data tersebut bisa berupa dokumen, data dari internet, dan data statistik.

### Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan adalah Analisis Spasial Berbasis Sistem Informasi Geografis (GIS). Analisis ini digunakan sebagai alat untuk menganalisa perubahan penggunaan lahan dan membandingkannya dari interval waktu 10 Tahun terakhir (*data time series*), sehingga menghasilkan informasi yang diinginkan secara spasial. Aplikasi yang digunakan adalah ArcGIS 10.3 dan dipadukan dengan data citra satelit google earth pro. Tahap yang dilakukan yaitu;

- a. Untuk mengetahui perubahan fungsi dan tata guna lahan maka melakukan digitasi peta penggunaan lahan dari tahun 2006-2017 berdasarkan citra satelit dan hasil survey lapangan.
- b. Untuk peta sebaran perumahan dan perkembangan perumahan terencana didapatkan dari hasil survey serta mendigit kembali dari peta-peta yang didapatkan dari instansi terkait.
- c. Untuk mendapatkan hasil perubahan fungsi dan tata guna lahan maka dilakukan overlay peta struktur ruang dan pola ruang dengan peta sebaran perumahan terencana yang telah teridentifikasi.

Berikut merupakan tabel kebutuhan data penelitian menurut variabel dan indikator serta jenis data yang dibutuhkan ;

**Tabel 1. Kebutuhan Data Penelitian**

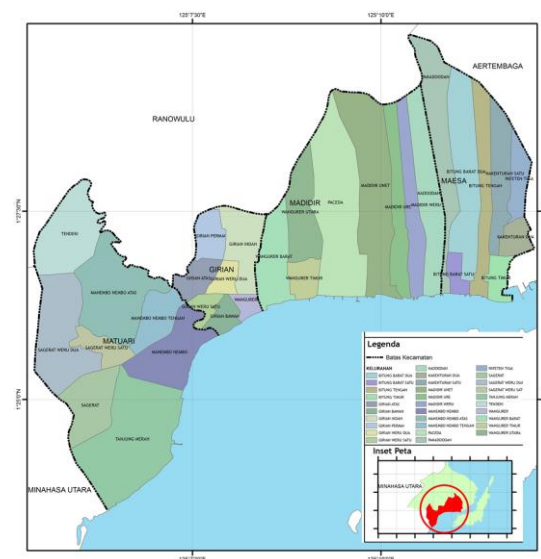
No	Variabel Penelitian	Indikator	Jenis Data
1	Perubahan Tata Guna Lahan	- Penggunaan Lahan (Periode waktu 2006/2007, 2011/2012 dan 2016/2017)	- Peta Penggunaan Lahan (Periode waktu 2006/2007, 2011/2012 dan 2016/2017) - Data Pengguna Lahan
		- Arah Kebijakan Tata Guna Lahan	- RTRW Tahun 2013-2033
2	Pembangunan Perumahan Terencana	- Sebaran Perumahan Terencana pada 4 Lokasi Penelitian (Periode waktu 2006/2007, 2011/2012 dan 2016/2017)	- Peta Sebaran Perumahan
		- Data Eksisting Perumahan Terencana pada 4 Lokasi Penelitian	- RP3KP Tahun 2017
3	Dampak Terhadap Perubahan Fungsi dan Tata Guna Lahan	- Dampak Pembangunan Perumahan Terencana Terhadap Struktur Ruang Kota	- RTRW Kota Bitung (2013-2033)
		- Dampak terhadap peningkatan Kebutuhan Prasarana/ Infrastruktur	- Bitung Dalam Angka - Survey/ Wawancara
		- Dampak Pembangunan Perumahan Terencana Terhadap Pola Ruang Kota	- RTRW Kota Bitung (2013-2033)
		- Dampak terhadap Kawasan Lindung & Budidaya	- Bitung Dalam Angka - Survey/ Wawancara

Sumber: Penulis, 2018

## HASIL PENELITIAN

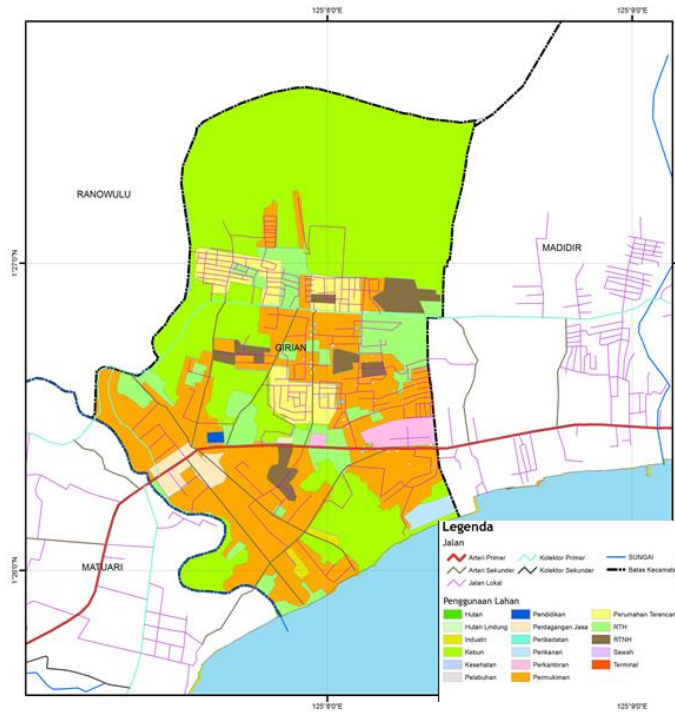
### Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih sebagai objek penelitian yaitu empat kecamatan :Kec. Girian, Maesa, Madidir dan Matuari. Klasifikasi keempat kecamatan tersebut berdasarkan pada peta pola ruang dalam kawasan budidaya yang merupakan lokasi dimana perumahan terencana di kota bitung tersebar Luas.

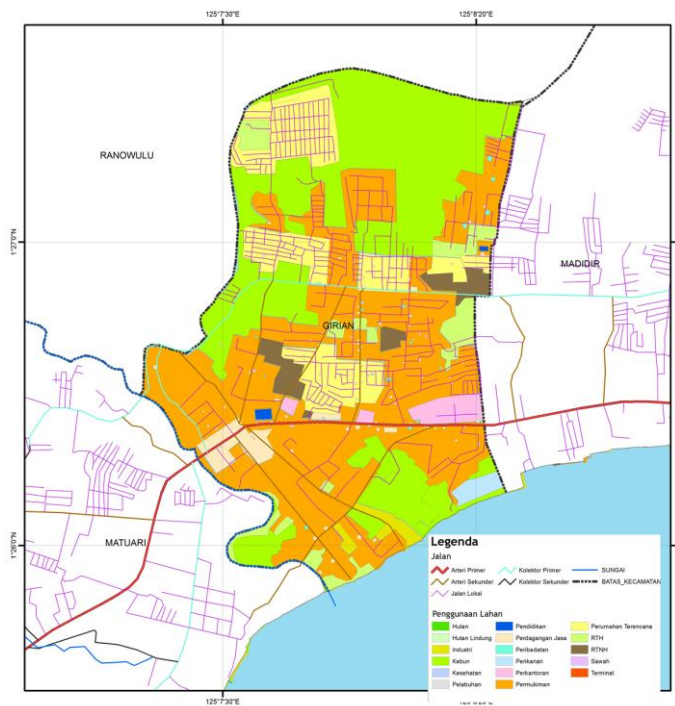


**Gambar 1. Peta Deliniasi Lokasi Penelitian**

Sumber: Penulis, 2018



Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Girian Tahun 2006/2007  
Sumber: Penulis, 2018

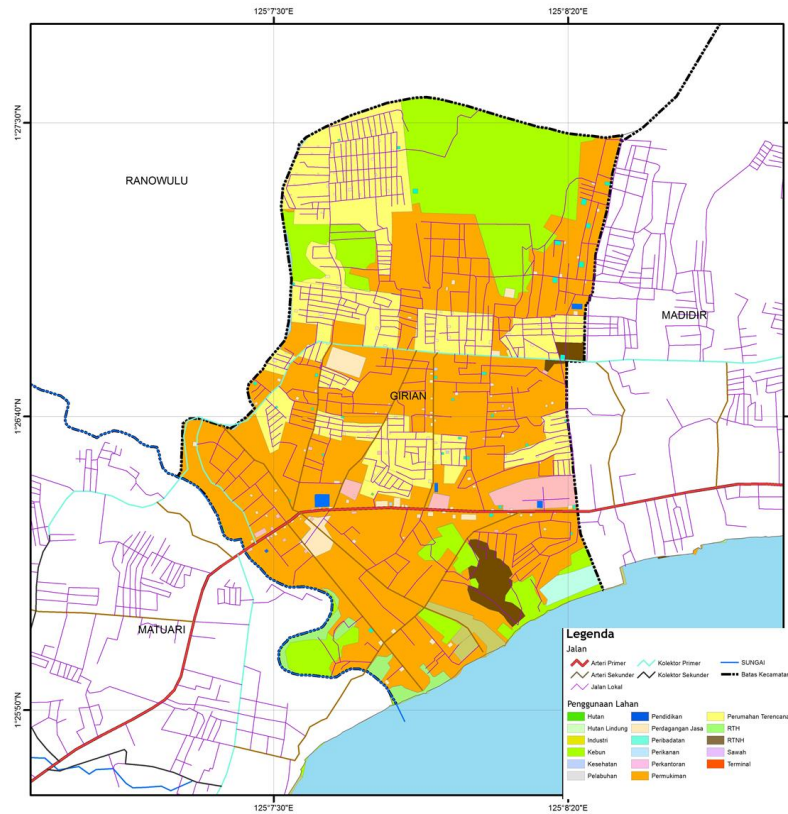


Gambar 3. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Girian Tahun 2011/2012  
Sumber: Penulis, 2018

### Identifikasi Perubahan Tata Guna Lahan (Periode 2006-2017)

Hasil identifikasi perubahan tata guna lahan melalui Analisis spasial menghasilkan data penambahan luas lahan terbangun sebesar 655 ha. Untuk kecamatan

yang mengalami penambahan luas lahan tertinggi berada di kecamatan girian dengan luas penambahan lahan terbangun sebesar 210 ha, hal tersebut dapat dilihat pada gambar 2,3 dan 4.



Gambar 4. Peta Penggunaan Lahan Tahun 2016/2017

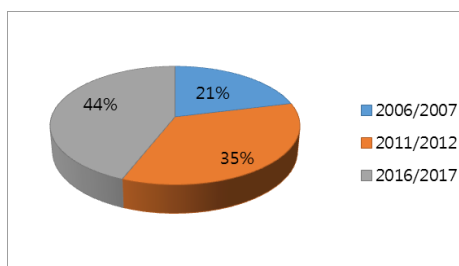
Sumber: Penulis, 2018

Tabel 1. Pertambahan Luas Lahan Terbangun

No	Tahun	Pertambahan Luas Lahan
1.	2006/2007	195 ha
2.	2011/2012	321 ha
3.	2016/2017	405 ha

Sumber: Penulis, 2018

Grafik 1. Persentase Pertambahan Luas Lahan Pada Kecamatan Girian



Sumber: Penulis, 2018

Fungsi lahan seperti pendidikan, peribadatan, kesehatan, perkantoran serta perdagangan dan jasa masing-masing juga ikut naik rata-rata 1,5 % dari luas keseluruhan kecamatan Girian dari tahun ke tahun. Pertambahan lahan pada kecamatan Girian dapat juga di tinjau dari tabel diatas yang menunjukkan bahwa pertambahan lahan terbangun di kecamatan matuari

tahun 2006/2007 adalah 195 meningkat menjadi 321 ha pada tahun 2011/2012 kemudian menjadi 405 ha pada 2016/2017. Selain itu untuk persentase data pertambahan luas lahan, dapat dilihat bahwa lahan terbangun yang awalnya hanya 21% naik menjadi 35% dan pada tahun 2016/2017 bertambah 9% menjadi 44% Lahan terbangun.

### Identifikasi Sebaran Perumahan Terencana Pada Wilayah Penelitian

Berdasarkan Hasil Survey lapangan dan data-data dari pihak terkait, perumahan yang tersebar pada lokasi penelitian merupakan milik Perusahaan swasta dan ada juga dari Pihak Pemerintah. Perumahan yang di kelola oleh pihak swasta mendominasi di beberapa wilayah kecamatan, sedangkan untuk Perumahan yang diperuntukan untuk instansi pemerintah, pegawai BUMN cukup berkembang luas pada wilayah dimana instansi tersebut berada.

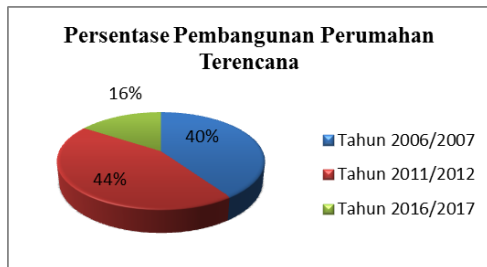
**Tabel 2. Jumlah Perumahan Pada Wilayah Penelitian**

No.	Kecamatan	Jumlah Perumahan
1	Matuari	24
2	Girian	14
3	Madidir	8
4	Maesa	1
Total		47

Sumber : Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bitung Tahun 2017

Perumahan terencana yang tersebar luas tertinggi berada di kecamatan matuari dengan jumlah 24 perumahan terencana dan yang paling sedikit di kecamatan maesa dengan jumlah 1 perumahan terencana.

**Grafik 2. Persentase Pembangunan Perumahan Terencana pada Wilayah Penelitian**

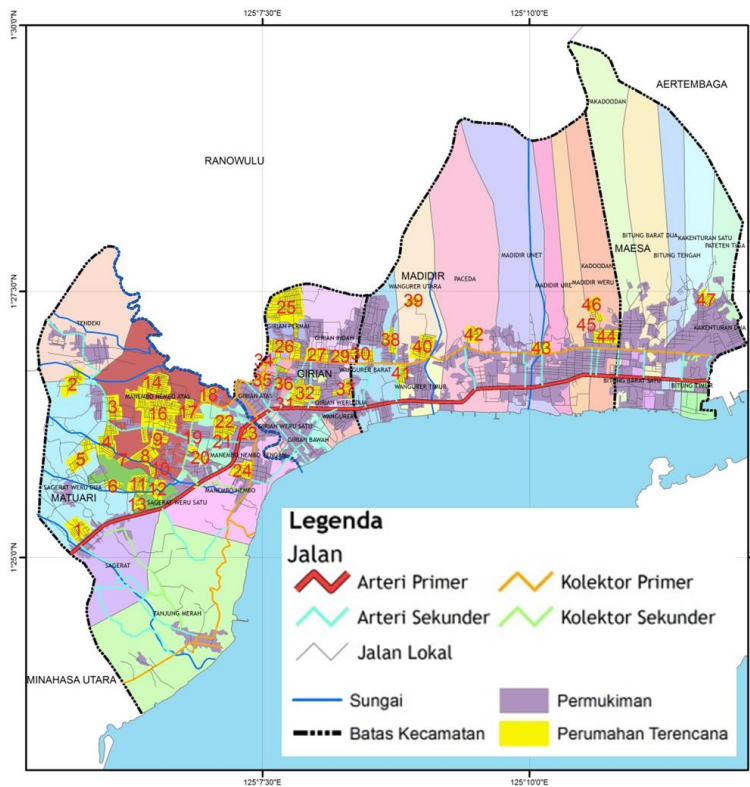


Sumber : analisis penulis (2018)

**Tabel 3. Penomoran Nama Perumahan Pada Peta Sebaran Perumahan Terencana**

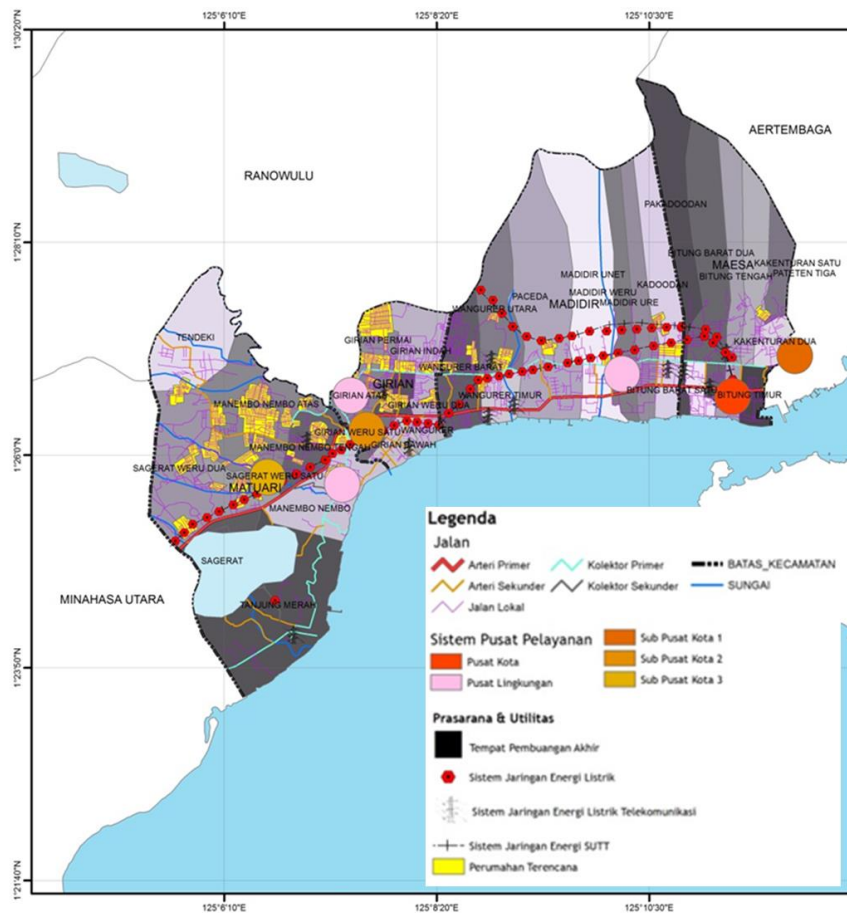
Nomor di peta	Nama Perumahan	Nomor di peta	Nama Perumahan
1	Perumahan Maesaan Sagerat	24	Perumahan Dea permata indah
2	Perumahan Habitat Agape	25	Perumahan Bougenvil Indah
3	Perumahan Meyta 1	26	Perumahan Girian Permai
4	Perumahan Meyta 2	27	Perumahan PRIMKOPPABRI
5	Perumahan Torang Punya	28	Perumahan Permata Indah
6	Perumahan Griya Permata Indah	29	Perumahan Rizky Girin Indah
		30	Perumahan Clifford
7	Perumahan Bumi Labuan Indah	31	Perumahan Bumi Dian Indah
8	Perumahan Rizky 2	32	Perumahan Polresta
9	Perumahan citra anugerah	33	Perumahan Amazing Grace
10	Perumahan risky 1	34	Perumahan Regina giper
11	Perumahan Sagerat Lama	35	Perumahan Glory Residence
12	Perumahan Mutiara Sagerat	36	Perumahan Bumi Dian indah 2
13	Perumahan Bank Sulut Go	37	Perumahan Bimoli
14	Perumahan Korea	38	Perumahan MAS
15	Perumahan Mulia Jaya	39	Perumahan Pengungsi
16	Perumahan Asri	40	Perumahan Lembeh Permai
17	Perumahan Bumi Beringin Indah	41	Perumahan Rizky Wangurer
18	Perumahan Bumi Beringin Permai	42	Perumahan Tanah Gusur
19	Perumahan Wale Keisha 1	43	Perumahan Pertamina
20	Perumahan Wale Keisha 2	44	Perumahan PEMKOT
21	Perumahan Puri Permata Indah	45	Perumahan PEMKOT
22	Perumahan Asri 2	46	Perumahan Sari cacalang
23	Perumahan Bumi Permata Hijau	47	Perumahan BTN

Sumber: Penulis, 2018



**Gambar 5. Peta Sebaran Perumahan Terencana Pada Wilayah Penelitian**

Sumber: Penulis, 2018



Gambar 6. Peta Hasil Overlay Struktur Ruang Kota dan Perumahan Terencana

Sumber: Penulis, 2018

### Analisis Dampak Pembangunan Perumahan Terencana Terhadap Perubahan Fungsi Dan Tata Guna Lahan

Hasil analisis dampak pembangunan perumahan terencana terhadap perubahan fungsi dan tata guna lahan terbagi atas 2 dampak, yaitu ; dampak terhadap struktur ruang dan pola ruang kota.

#### Dampak Terhadap Struktur Ruang Kota Bitung

- Struktur Pusat Pelayanan Kota :

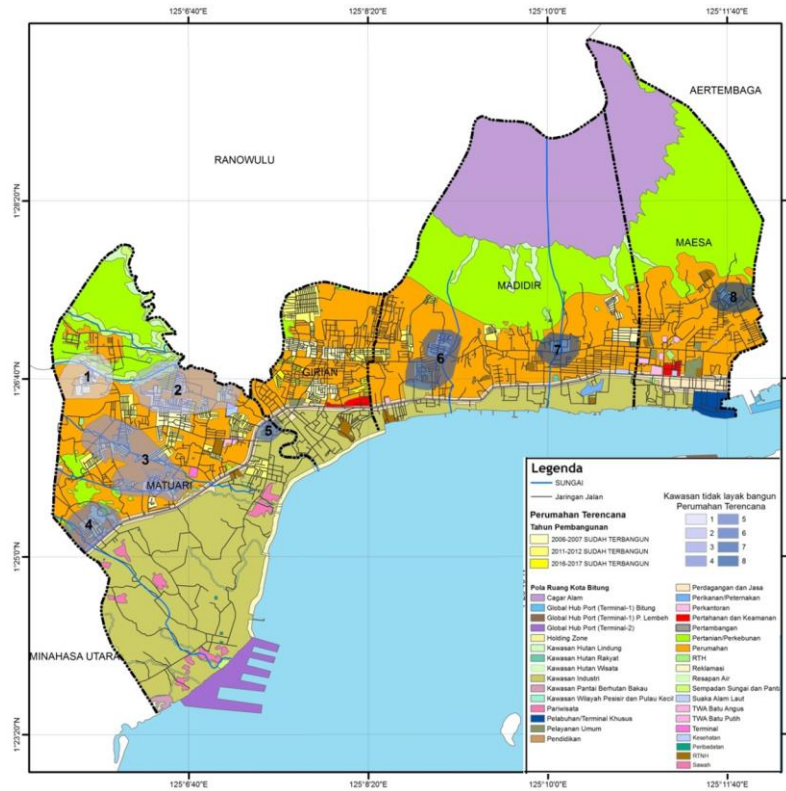
Pembangunan perumahan terencana semakin berada pada kawasan yang jauh dari jangkauan pusat-pusat pelayanan kota, sehingga memberikan pengaruh bagi aktivitas di dalam perumahan tersebut, seperti tidak efektifnya waktu tempuh ke pusat kota ataupun ke wilayah sub pusat kota. Jarak terjauh dari pusat kota adalah dari kecamatan matuari yaitu  $\pm 9,0$  km dan

yang terdekat dengan pusat kota adalah kecamatan maesa yaitu  $\pm 1,5$  km (karena pusat kota berada di kecamatan maesa).

- Sistem Jaringan Prasarana Kota :

Pada sistem prasarana kota terjadi peningkatan yang cukup signifikan, mengingat bahwa semakin meningkatnya pembangunan perumahan terencana, maka prasaranapun ikut berkembang. Berikut peningkatan produksi dan pembangunan prasarana dalam 10 Tahun terakhir :

- Jalan: peningkatan pembangunan dengan jumlah  $\pm 173$  km
- Persampahan :  $\pm 87,025(m3)$
- Air Bersih :  $\pm 3.500.482 (m3)$
- Jaringan Listrik :  $\pm 65.91.840 (Va)$
- Jaringan Telepon : Jumlah Pelanggan Naik Sebesar  $\pm 25.000$



Gambar 7. Peta Hasil Overlay Pola Ruang Kota dan Perumahan Terencana

Sumber: Penulis, 2018

### Dampak Terhadap Pola Ruang Kota Bitung

Perubahan akibat adanya Pembangunan Perumahan Terencana yaitu; Terdapat 8 perumahan terencana yang berada di Kawasan Resapan Air, perumahan di wilayah Ruang Terbuka Hijau, Perumahan di wilayah sempadan sungai dan di wilayah Perkebunan (Lahan Produksi).

Tabel 4. Jumlah Perumahan Terencana Yang Berada Dikawasan Lindung dan Kawasan Budidaya

Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya	Perumahan Terencana	Jumlah
1. Kawasan Resapan Air	- Perumahan Habitat Agape - Perumahan Asri - Perumahan Korea - Perumahan Mulia Jaya - Perumahan Bumi Beringin Permai - Perumahan Bumi Beringin Indah - Perumahan BTN	8
2. RTH	- Perumahan Rizky Wangurer	1
3. Sempadan Sungai	- Perumahan Bumi Beringin Permai - Perumahan Habitat Agape - Perumahan Maesaan Sagerat - Perumahan Meyta II - Perumahan Bumi Labuan Indah - Perumahan Rizky I dan II - Perumahan Bumi Permata Hijau - Perumahan Mutiara Sagerat - Perumahan Sagerat Lama - Perumahan Lembeh Permai - Perumahan Pertamina	11
4. Perkebunan (Lahan Produksi)	- Perumahan Maesaan Sagerat - Perumahan Torang Punya	2

Sumber: Penulis, 2018

### - Kawasan Rawan Bencana

Terdapat 3 klasifikasi rawan bencana pada wilayah penelitian yaitu ;

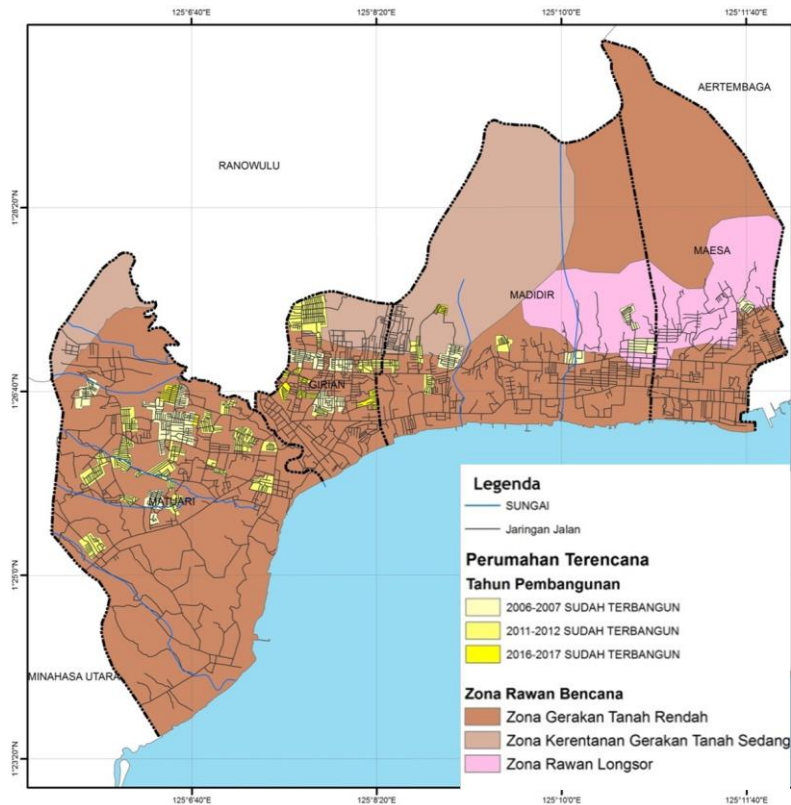
1. Rawan Gerakan Tanah Rendah ; Mempunyai lebar kurang dari 15m
2. Rawan Gerakan Tanah Sedang ; Mempunyai lebar 15-150m
3. Tanah Longsor

Kawasan rawan bencana pada wilayah penelitian menunjukkan bahwa terdapat 3 perumahan terencana yang terbangun pada kawasan rawan bencana “Rawan gerakan tanah rendah”, selanjutnya terdapat 4 perumahan yang dibangun pada kawasan “Rawan Gerakan Tanah Sedang”, dan Untuk rawan bencana longsor, terdapat 4 perumahan.

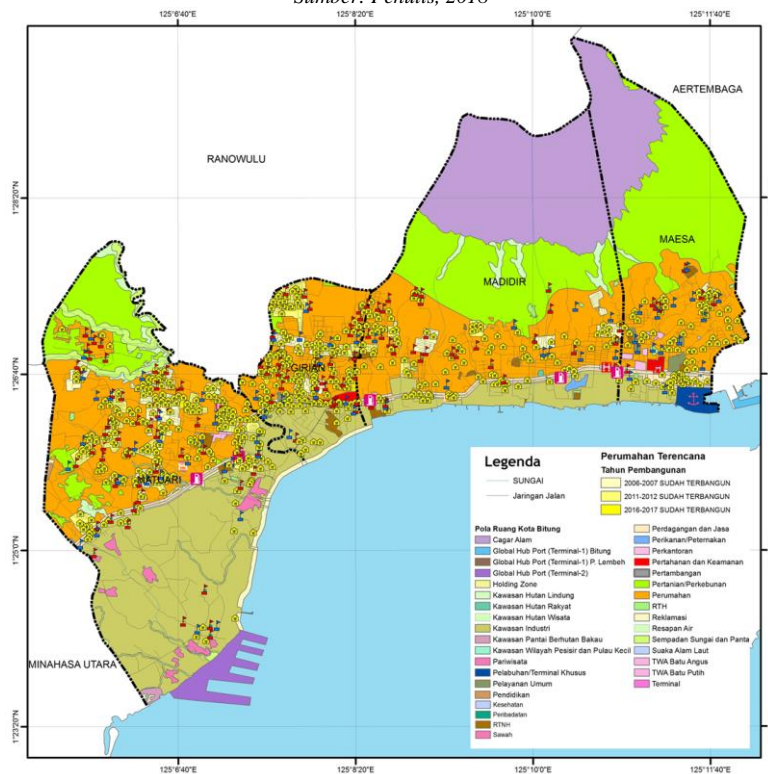
### - Peningkatan Kawasan Budidaya (Sarana Sosial dan Ekonomi)

Alih Fungsi Lahan sebelum terbangun Sarana Sosial/Ekonomi adalah Ruang terbuka hijau, Permukiman penduduk dan Perkebunan. Peningkatan Sarana sosial ekonomi di kawasan budidaya (dalam periode 10 Tahun Terakhir).





Gambar 8. Peta Overlay Kawasan Rawan Bencana dan Peta Perumahan Terencana  
Sumber: Penulis, 2018



Gambar 9. Peta Overlay Pola Ruang dan Sarana Sosial/Ekonomi  
Sumber: Penulis, 2018

- |  |   |
|--|---|
| 1. Pendidikan = Pembangunan Naik sebesar ± 74 Unit   | 3. Kesehatan = Pembangunan Naik sebesar ± 75 Unit |
| 2. Peribadatan = Pembangunan Naik sebesar ± 118 Unit | 4. Industri = Pembangunan Naik sebesar ± 119 Unit |

5. Perdagangan & Jasa = Pembangunan Naik sebesar  $\pm 1.418$  Unit
6. Perkantoran = Pembangunan Naik sebesar  $\pm 137$  Unit

### KESIMPULAN

Berikut merupakan kesimpulan berdasarkan hasil analisis data :

1. Hasil identifikasi tata guna lahan selama 10 tahun terakhir (periode 2006-2017) yaitu telah terjadi pertambahan luas lahan terbangun sebesar 655 ha, dan memberi dampak pada berkurangnya lahan produksi pertanian dan ruang terbuka hijau.
2. Hasil Identifikasi sebaran perumahan terencana yakni jumlah sebaran perumahan terencana tertinggi berada di kecamatan Matuari dan terendah berada di kecamatan maesa.
3. Dampak Pembangunan Perumahan terencana terhadap perubahan fungsi dan tata guna lahan yaitu terhadap struktur ruang kota dan pola ruang kota bitung.

### SARAN

1. Secara teoritis, pengendalian pembangunan berkaitan dengan pengawasan dan penertiban terhadap implementasi rencana sebagai tindak lanjut dari penyusunan rencana.
2. Untuk Pemerintah agar mengendalikan pembangunan perumahan terencana di kawasan budidaya serta kawasan lindung yang ada di kota bitung dengan aturan-aturan yang jelas.
3. Untuk Penelitian Selanjutnya, sebaiknya menganalisis terutama lahan yang peruntukannya adalah pola ruang agar ditinjau untuk melihat apakah peruntukannya sudah sesuai dengan peraturan yang ada atau sebaliknya.

### DAFTAR PUSTAKA

- Bintarto. 1989. *Interaksi Desa Kota dan Permasalahannya*. Penerbit Ghalia Indonesia: Jakarta.
- Catanese, Anthony. J dan J. James. C. *Kota. Snyder.1986.Pengantar Perencanaan* Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Chapin, F Stuart and E. Keiser, 1979. *Urban land Use Planning*. United State of America:
- Jayadinata, Johara T. 1986. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, dan Wilayah*. Bandung :Penerbit Institut Teknologi Bandung (ITB).
- Meleong, L. J. (2004). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Tarigan, Robinson. 2004. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: PT Bumi
- Sugiyono. (2006). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Yunus,Sabari.2000. "*Struktur Tata Ruang Kota*". Yogyakarta: Pustaka Pelajar