

MORFOLOGI KAWASAN PERMUKIMAN AKIBAT KEBERADAAN KAWASAN KAMPUS UNIVERSITAS SAM RATULANGI DI KELURAHAN BAHU DAN KLEAK

Vanessa Tumbelaka¹, Jeffrey I. Kindangen² & Joseph Rengkung³

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

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

E-mail: vantumbelaka@gmail.com

Abstrak

Perkembangan suatu kota dipengaruhi oleh pertambahan penduduk, perubahan sosial ekonomi dan budaya serta interaksinya dengan daerah sekitar. Pertambahan penduduk perkotaan mendorong terjadi peningkatan kebutuhan sosial dan ekonomi di kota yang menyebabkan peningkatan kebutuhan terhadap lahan. Universitas merupakan sarana yang menyediakan jasa pendidikan bagi masyarakat. keberadaan universitas ini secara tidak langsung dapat mempengaruhi perkembangan suatu Kawasan. Hal ini memicu terjadinya alih fungsi lahan yang dulunya lahan kosong menjadi lahan terbangun, kebutuhan kelengkapan sarana pendidikan dan fasilitas aktivitas mahasiswa dalam bidang pelayanan, perdagangan dan jasa. Sehingga tujuan dari penelitian ini untuk melihat apakah dengan adanya Kampus Universitas Sam Ratulangi berdampak terhadap Kawasan permukiman. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif dengan pendekatan deskriptif dengan Teknik Analisis Spasial, Teknik ini digunakan untuk mengidentifikasi perubahan morfologi dan pola kawasan permukiman yang ada disekitar kawasan kampus Universitas Sam Ratulangi. Berdasarkan hasil identifikasi dan pembahasan maka dengan adanya Universitas Sam Ratulangi secara tidak langsung berpengaruh di kawasan permukiman dikarenakan adanya peningkatan aktifitas dalam sektor perdagangan dan jasa dengan adanya pendatang yang tinggal di daerah tersebut sehingga untuk meningkatkan perekonomian, masyarakat sekitar mengalihfungsikan bangunan-bangunan mereka untuk dijadikan kos, rumah kontrak, toko dan lain-lain.

Kata Kunci : Morfologi, Kawasan Permukiman, Universitas Sam Ratulangi

PENDAHULUAN

Perkembangan suatu kota dipengaruhi oleh pertambahan penduduk, perubahan sosial ekonomi dan budaya serta interaksinya dengan daerah sekitar. Pertambahan penduduk perkotaan mendorong terjadi peningkatan kebutuhan sosial dan ekonomi di kota yang menyebabkan peningkatan kebutuhan terhadap lahan. Perubahan Penggunaan Lahan banyak terjadi pada Kawasan dimana ada aktivitas masyarakat. perubahan Penggunaan Lahan tersebut seperti di Kawasan sekitar Universitas Sam Ratulangi.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kampus Universitas Sam Ratulangi merupakan pusat pelayanan kota dalam bidang pendidikan yang menumbuhkan berbagai kegiatan perdagangan dan kegiatan jasa pendukung

aktivitas pendidikan yang ada serta permukiman di sekitar Kawasan tersebut, sehingga terjadi peningkatan intensitas kegiatan yang secara tidak langsung akan mempengaruhi perubahan fisik di Kawasan sekitarnya. Keberadaan Kampus Universitas Sam Ratulangi ini akan membawa dampak terhadap pola perkembangan Kawasan dan penggunaan/penutupan lahan.

Keberadaan Kampus Unsrat menjadi daya tarik bagi penduduk di luar Kawasan kampus Unsrat untuk datang dan menetap di sekitar Kawasan kampus sehingga menimbulkan kebutuhan lahan dan perubahan kepadatan bangunan serta kebutuhan sarana aktivitas pendidikan meningkat. Hal ini memicu terjadinya alih fungsi lahan yang dulunya lahan kosong menjadi lahan terbangun, kebutuhan kelengkapan sarana pendidikan dan fasilitas aktivitas mahasiswa dalam bidang

pelayanan, perdagangan dan jasa.

TINJAUAN PUSTAKA

Sejarah Universitas Sam Ratulangi

Awal dekade enam puluhan, upaya menuju pada status negeri, mulai nampak tanda-tandanya. Tepatnya pada tahun 1960, UNSUT dirubah lagi nama singkatnya menjadi UNISUT (Universitas Sulawesi Utara dan Tengah), Sejarah kemudian berubah dimana berdasarkan Keputusan Menteri PTIP Nomor 22/1961, tanggal 4 Juli 1961, UNISUT resmi dalam status Universitas Negeri

Dalam periode 1961-1965, UNISUT dirubah lagi singkatannya menjadi UNSULUTTENG yang juga merupakan singkatan dari Universitas Sulawesi Utara dan Tengah, Berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 277 tertanggal 14 September 1965, ditetapkan pengesahan Universitas Negeri di Manado, sekaligus dengan namanya dari Universitas Sulawesi Utara dan Tengah menjadi Universitas Sam Ratulangi, disingkat UNSRAT.

Setahun kemudian, 1966, Universitas Sam Ratulangi, kembali ketambahan satu fakultas lagi, Fakultas Perikanan yang sampai tahun 1969, berkedudukan di Tahuna. Lalu dipindahkan ke Manado dan bergabung dengan Universitas Sam Ratulangi (yang kemudian pada tahun 1996 menjadi Fakultas Perikanan dan Ilmu Kelautan di singkat FPIK). UNSRAT menjadi 9 fakultas. Suatu jumlah yang cukup besar dibandingkan perguruan tinggi lainnya pada saat itu. Perkembangannya ternyata tak berhenti. Pada tahun 1982, FKIP Manado cabang Gorontalo, menjadi FKIP UNSRAT di Gorontalo (yang kemudian berdiri sendiri yang sekarang di kenal menjadi Universitas Negeri Gorontalo dengan lulusan terakhir sebanyak 3037 orang pada tahun 1992). Di susul Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan

Alam – FMIPA tahun 1998. Sedangkan Program Pasca Sarjana didirikan pada tahun 1985. Tahun 2009 lewat surat persetujuan DIKTI No.212/D/2009 tanggal 17 Februari 2009 Fakultas Kesehatan Masyarakat resmi berdiri di Universitas Sam Ratulangi dan merupakan fakultas terbungsu saat ini. Jadilah kini Universitas Sam Ratulangi memiliki sebelas Fakultas dan satu Program Pasca Sarjana.

Pengertian Morfologi

Morfologi berkaitan dengan pemahaman mengenai proses yang membentuk lingkungan terbangun pada sebuah permukiman yang juga berkenaan dengan pemahaman mengenai cara bagaimana lingkungan terbangun tersebut dapat berpengaruh terhadap proses sosial dan ekonomi masyarakat dalam permukiman tersebut.

Menurut Johannes Parlindungan (2014) dalam konteks ruang perkotaan, hubungan ini terwujud dalam interaksi ruang yang dapat diidentifikasi dari adanya pergerakan darisatu ruang ke ruang lainnya. Dengan objek berupa ruang, kekuatan interaksi ini dipengaruhi olehproerti morfologi sistem ruang tersebut, antara lain :

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kajian mengenai morfologi tidak hanya melihat secara fisik perubahan bentuk yang terjadi akan tetapi yang lebih penting adalah terekamnya serangkaian proses terjadinya perubahan dan alasan atau makna yang mendasari adanya perubahan tersebut. Perubahan ini bisa menggambarkan adanya perubahan ide atau makna dalam sejarah.

Pola-pola Spasial Kawasan

Perkembangan kota dapat ditentukan oleh posisi geografis dan karakteristik tempat dimana suta proses kegiatan berlangsung sehingga dapat membentuk pola-pola yang mengikuti kondisi wilayah tersebut.

Pola-pola Kawasan secara tekstural dapat diklasifikasikan

menjadi tiga, yaitu:

1. Pola Kawasan Homogen

Susunan Kawasan yang bersifat homogen, dimana hanya ada satu pola penataan. Dalam pola ini, elemen *solid* dan *void* yang membentuk Kawasan terdiri atas bentuk-bentuk yang cenderung sama, dan biasanya memperlihatkan suatu tingkat kepadatan yang tinggi

2. Pola Kawasan Heterogen

Susunan Kawasan yang bersifat heterogen, dimana terdapat dua atau lebih pola berbenturan. Pola ini biasanya mempunyai lebih banyak bentuk elemen *solid* dan *void*, sehingga membentuk komposisi yang cukup bervariasi

3. Pola Kawasan Menyebar

Susunan Kawasan yang menyebar dengan kecenderungan kacau. Kawasan ini biasanya terbentuk atas sebab-sebab tertentu. Terlihat bahwa Kawasan ini tidak terintegrasi antara fungsi yang satu dengan yang lain, sehingga tampak seperti Kawasan yang tidak terencana.

Permukiman

Dalam undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan permukiman, yaitu permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di Kawasan perkotaan atau Kawasan perdesaan. Sedangkan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan Metode Kualitatif dengan pendekatan Deskriptif. Penelitian ini akan menjelaskan perubahan pola perkembangan dan dampak apa yang muncul di permukiman sekitar dengan adanya kampus Universitas Sam Ratulangi.

Analisis spasial adalah sekumpulan teknik yang dapat digunakan dalam pengolahan data SIG (sistem informasi dan geospasial).

Teknik analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi perubahan morfologi dan pola perkembangan Kawasan permukiman sekitar kampus Universitas Sam Ratulangi.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini terdiri dari 2 jenis data yaitu data primer dan data sekunder.

Tabel 1. Kebutuhan Data Penelitian

Variabel	Jenis Data	Sumber Data	Teknik Penyajian Data
Demografi	Data Sekunder	Kantor Kelurahan Kleak dan Bahu, BPS Kota Manado	Diagram, Tabel
	Data Sekunder	Kantor Kelurahan Kleak dan Bahu, BPS Kota Manado	Diagram, Tabel
Penggunaan Lahan	Data Primer dan Data Sekunder	Lokasi penelitian dan Dokumen RTRW Kota Manado	Deskriptif, Tabel, Diagram dan Peta
Permukiman	Data Primer	Lokasi Penelitian	Deskriptif, Tabel, Diagram dan Peta
	Data Primer dan Sekunder	Lokasi Penelitian, Kantor Kelurahan Kleak dan Bahu	Deskriptif, Tabel, Diagram dan Peta
	Data Primer dan Sekunder	Lokasi Penelitian, Kantor Kelurahan Kleak dan Bahu	Deskriptif, Tabel, Diagram dan Peta
Jalan	Data Primer	Lokasi Penelitian	Deskriptif, Peta

Sumber: Penulis, 2018

Teknik Analisis Data

Analisis Spasial

Analisis Spasial dilakukan dengan menggunakan analisis *time series* dan *overlay* dengan mengumpulkan data-data dalam kurun waktu tertentu. analisis time

series menggunakan Analisa hubungan antara variabel yang diperkirakan dengan variabel waktu.

Analisis Evaluasi

Analisis ini digunakan untuk mencari tahu tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengidentifikasi dampak apa yang muncul terhadap Morfologi Kawasan permukiman sekitar kampus akibat adanya Universitas Sam Ratulangi.

HASIL PENELITIAN

Gambaran Umum Lokasi Penelitian



Gambar 1. Peta Deliniasi Lokasi Penelitian
Sumber: Penulis, 2018

Lokasi yang diambil ini bertempat di kecamatan malalayang lebih tepatnya di Kelurahan Kleak dan Kelurahan Bahu. penulis mengambil lokasi ini sebagai lokasi penelitian agar dapat melihat perubahan dan perkembangan dari Kawasan tersebut.

Tabel 2. Jumlah Penduduk Kelurahan Bahu dan Kleak

Tahun	Jumlah penduduk	
	Bahu	Kleak
2008	8.408	4.799
2012	7.018	5.177
2017	7.121	5.178

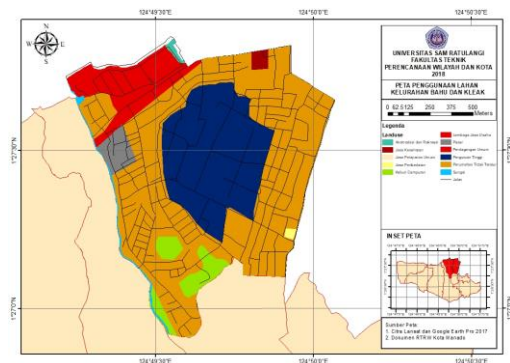
Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Manado

Pembahasan

Penggunaan Lahan

Kelurahan Bahu dan Kleak termasuk Kawasan yang memiliki tingkat aktifitas yang tinggi sehingga luas lahan yang ada di Kelurahan Bahu dan Kleak dari tahun ke tahun mengalami perubahan yang cukup signifikan dari Kawasan tidak terbangun menjadi Kawasan terbangun yang digunakan untuk fasilitas-fasilitas

umum dan sosial dan permukiman dsb. Disini penulis akan menjelaskan perubahan tahun 2008, 2012 dan 2017.



Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Bahu dan Kleak Tahun 2008

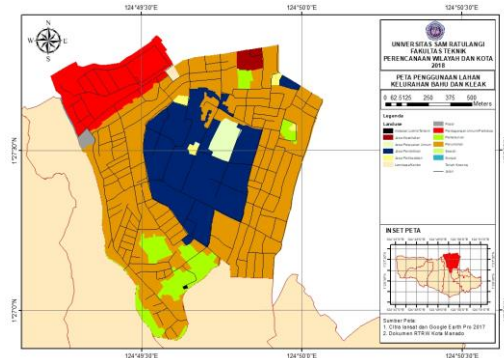
Sumber: BPN Kota Manado

Tabel 3. Luas Penggunaan Lahan Kelurahan Bahu dan Kleak Tahun 2008

No	Fungsi	Luas wilayah (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	95.46	58
2	Perdagangan dan Jasa	35.69	25
3	Perkantoran	0.01	0
4	Pendidikan	16.4	10
5	Perkebunan	8.35	4
6	Kesehatan	1.07	1
7	Peribadatan	0.33	0
8	Pasar	3.68	2
Jumlah		160.99	100

Sumber: Analisis Penulis, 2018

Dari penggunaan lahan yang ada pada tahun 2008 presentase tertinggi menunjukkan kawasan permukiman merupakan penggunaan lahan tertinggi dengan presentase sebesar 58 persen.



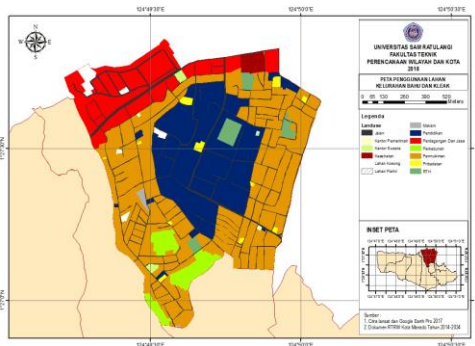
Gambar 3. Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Bahu dan Kleak Tahun 2012

Sumber: BPN Kota Manado

Tabel 4. Luas Penggunaan Lahan Kelurahan Bahu dan Kleak Tahun 2012

No	Fungsi	Luas Wilayah (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	90.84	57
2	Pendidikan	18.88	12
3	Perdagangan dan Jasa	36.04	23
4	Perkantoran	0.51	0
5	Perkebunan	10.13	6
6	Kesehatan	1.71	1
7	Peribadatan	1.2	1
8	Pasar	0.76	0
Jumlah		160.07	100

Sumber: Analisis Penulis, 2018



Gambar 4. Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Bahu dan Kleak Tahun 2017

Sumber: BPN Kota Manado

Dari data penggunaan lahan yang ada tahun 2012 kawasan permukiman lebih mendominasi penggunaan lahannya dengan presentase sebesar 57 persen diikuti dengan perdagangan dan jasa persentasenya sebesar 23 persen.

Tabel 5. Luas Penggunaan Lahan Kelurahan Bahu dan Kleak Tahun 2017

No	Fungsi	Luas Wilayah (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	71.62	45
2	Perkantoran	1.43	1
3	Perdagangan dan jasa	45.03	28
4	Peribadatan	1.5	1
5	Perkebunan	6.23	4
6	Pendidikan	27.22	17
7	Kesehatan	1.68	1
8	Lahan Kosong	1.89	1
9	Pasar	0.76	0
10	RTH	3.52	2
Jumlah		160.91	100

Sumber: Analisis Penulis, 2018

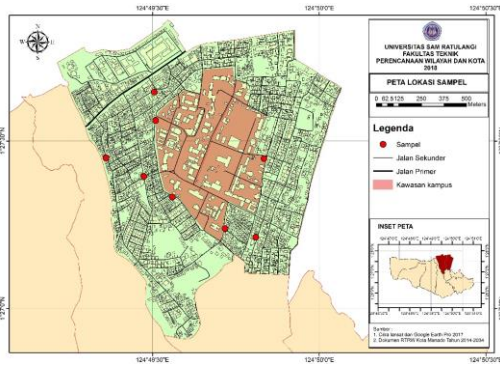
Berdasarkan peta penggunaan lahan dari tahun 2008 sampai dengan 2017 di Kelurahan Bahu dan Kleak pola permukiman lebih terkonsentrasi memusat pada Kawasan Kampus Universitas Sam Ratulangi dikarenakan Kampus Unsrat menjadi salah satu faktor pendorong pertumbuhan Kawasan sekitar. Pola penggunaan lahan yang ada di Kawasan permukiman di Kelurahan Bahu dan Kleak menunjukkan adanya pemusatan aktivitas di Kawasan tersebut. Hal ini menunjukkan Kawasan kampus Universitas Sam ratulangi menjadi pusat dengan adanya aktivitas di Kawasan permukiman dan perdagangan dan jasa .

Analisis perubahan fungsi bangunan

Fungsi bangunan yang ada di Kelurahan Bahu dan Kleak ini terdiri dari perdagangan dan jasa, permukiman dan fasilitas sosial dan fasilitas umum lainnya. Aktifitas perkembangan yang ada di Kelurahan Bahu relatif lebih pesat dikarenakan adanya kegiatan perdagangan dan jasa, perkantoran, kesehatan ,Pendidikan, permukiman dan fasilitas sosial dan umum sehingga mempengaruhi bentuk bangunan untuk memenuhi kebutuhan dari sektor-sektor tersebut.

Dalam indentifikasi perubahan fungsi bangunan dilakukan wawancara terhadap beberapa pemilik bangunan untuk bertujuan mengetahui beberapa hal, yaitu: motivasi mereka untuk mengubah bangunan mereka, ada yang dijadikan untuk berinvestasi dan ada juga yang hanya sekedar mengubah tampilan dari rumah. Pada penelitian ini dilakukan wawancara dengan penentuan sampel atau responden menggunakan metode purposive sampling dimana peneliti mengajukan beberapa pertanyaan dengan pilihan jawabannya, jawaban ditandai dengan angka '0' berarti 'tidak' dan angka '1' berarti 'ya'. Berdasarkan jumlah lingkungan yang ada di Kelurahan Bahu dan Kleak, untuk dijadikan sampel peneliti hanya mengambil 8 sampel atau responden dari 15 lingkungan . Dimana jumlah sampel yang diambil untuk mewakili dari faktor-faktor penyebab

perubahan bangunan yang ada di Kelurahan Bahu dan Kleak.



Gambar 5. Peta Lokasi Sampel
Sumber: Analisis Penulis, 2018

Tabel 6. Faktor Penyebab Perubahan

No	Lokasi	Mendapat tambahan penghasilan	Investasi	Perubahan Fisik
1	Kelurahan Bahu	1	1	0
2	Kelurahan Bahu	1	1	0
3	Kelurahan Bahu	1	0	1
4	Kelurahan Bahu	1	1	1
5	Kelurahan Kleak	1	0	1
6	Kelurahan Kleak	0	1	0
7	Kelurahan Kleak	0	0	1
8	Kelurahan Kleak	1	0	1
Jumlah		6	4	5

Sumber: Analisis Penulis, 2018

Dari hasil survei yang ada menunjukkan bahwa motivasi yang mendominasi warga di Kelurahan Bahu dan Kleak dalam membangun rumah tinggal mereka, adalah merubah fungsi rumah mereka untuk menambah penghasilan demi meningkatkan taraf hidup mereka.

Analisis bentuk morfologi

(Conzen dalam Johannes Parlindungan. Konsep dan Komponen Morfologi). Komponen morfologi yaitu, penggunaan lahan, pola jaringan jalan dan pola permukiman. Ketiga komponen tersebut dimasukan dalam analisis bentuk morfologi. Hasil dari ketiga komponen tersebut menunjukkan bentuk morfologi Kawasan permukiman di Kelurahan Bahu dan Kleak memiliki pola yang memusat.

Dengan adanya Kawasan Kampus Unsrat yang menjadi pusat sebagai inti dari pola permukiman di Kelurahan Bahu dan Kleak dan mengikuti pola jaringan jalan yang polanya grid dan bercabang.

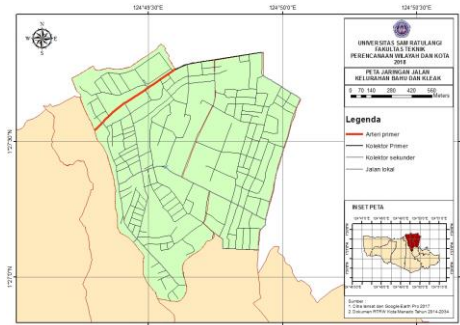
Tabel 7. Pola Morfologi

Pusat Kawasan	Kawasan Kampus Universitas Sam Ratulangi
Penggunaan Lahan	Penggunaan lahan untuk lahan permukiman dan perdagangan dan jasa berbentuk menyebar dengan memusatkan ke Kawasan kampus.
Pola jaringan jalan	Pola jaringan jalan yang ada berbentuk grid dan bercabang.
Pola permukiman	Heterogen (terdiri dari dua jenis pola bangunan)

Sumber: Analisis Penulis, 2018

Pola morfologi radial menerus. Bagian inti yaitu pusat Kawasan, pusat Kawasan menandakan aktivitas yang berdampak pada Kawasan sekitar atau Kawasan permukiman. Aktivitas pada pusat Kawasan ditandai dengan aktivitas perdagangan dan jasa, aktivitas tersebut di buktikan karena Kawasan permukiman yang ada di Kelurahan Bahu dan Kleak banyak bangunan yang dijadikan dengan kegiatan perdagangan dan jasa yang mendominasi.

Pola jalan yang ada di Kawasan penelitian memiliki pola grid dan ada yang bercabang. pola ini diidentifikasi dari jalan kolektor sekunder pada Kawasan permukiman sebagai jalan utama dikarenakan jalan ini yang melintasi pusat Kawasan yaitu Kawasan Kampus Unsrat. Pola ini menunjukkan bahwa Kawasan permukiman di Kelurahan Bahu dan Kleak memiliki akses kesegala arah baik di luar Kawasan maupun di dalam Kawasan.



Gambar 6. Peta Jaringan Jalan
Sumber: Analisis Penulis, 2018

Dampak adanya Universitas terhadap kawasan sekitar

Berdasarkan hasil identifikasi di atas dengan adanya keberadaan Universitas Sam Ratulangi berdampak terhadap Kawasan sekitar di kelurahan bahu dan kleak, adapun dampak yang muncul berpengaruh terhadap demografi, permukiman, penggunaan lahan dan jalan.

- Demografi

Dilihat dari laju pertumbuhan yang ada di kelurahan bahu dan kleak dari tahun ke tahun mengalami perubahan yang signifikan sehingga dapat dilihat di tabel 8.

Tabel 8. Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun

Kelurahan	Jumlah penduduk (Jiwa/Tahun)					Pertumbuhan Per tahun(%)
	2012	2013	2014	2015	2016	
Malakayang Dua	6419	6721	10329	10329	10360	3.13
Malakayang Satu	8697	8790	8652	8595	8789	0.4
Malakayang Satu Barat	4672	4984	5642	5642	5665	1.84
Malakayang Satu Timur	5540	5014	5540	5540	5904	1.05
Wianggunu Satu	6394	6952	7653	7653	7653	1.77
Wianggunu Dua	2858	3000	2858	2858	2857	-0.06
Bahu	7018	7333	7251	7263	7121	0.48
Kleak	5177	5158	4954	4954	5178	0.05
Banjakarta	3132	3288	3510	3510	3504	1.37
Jumlah	49907	51240	56389	56344	57031	10.09

Sumber: Analisis Penulis, 2018

Presentase yang ditunjukkan di Tabel 4.15 dapat dilihat laju pertumbuhan penduduk di kelurahan bahu sebesar 0.48 persen dibandingkan dengan kelurahan kleak yaitu sebesar 0.05 persen.

Adanya masyarakat pendatang di Kelurahan Kelurahan Bahu dan Kleak baik pedagang pendatang ataupun mahasiswa dan pendatang yang menetap di kedua Kelurahan tersebut mengakibatkan terjadi hubungan-hubungan fungsional dengan

masyarakat asli wilayah tersebut karena mereka saling membutuhkan antara satu dengan yang lainnya, sebagai upaya untuk kebutuhan sehari-hari. Kalangan mahasiswa di Universitas Sam Ratulangi yang berada di kedua Kelurahan tersebut membutuhkan sebagai kost sebagai tempat tinggal sementara, dan pendatang yang ingin membuka usaha di daerah tersebut harus sewa rumah, kontrak, sewa lahan yang kosong milik warga atau membelinya. Hal ini menjadikan masyarakat Kelurahan Bahu dan Kleak secara perekonomian, pendidikan, dan lainnya meningkat, dan terjadinya kondisi-kondisi yang baru.

Keberadaan Universitas Sam Ratulangi di Kelurahan Kleak dan Bahu secara tidak langsung memberikan pengaruh yang positif bagi kedua Kelurahan tersebut, misalnya di bidang ekonomi yang semakin maju. Keadaan sosial penduduk Kelurahan Kleak dan Kelurahan Bahu menunjukkan semakin meningkatnya kesejahteraan sosial karena ditunjang oleh pendapatan yang tinggi, di mana salah satu sumber berasal dari usaha kos-kosan untuk para mahasiswa yang untuk sementara tinggal di daerah tersebut. Dalam hal ini perubahan pendapatan masyarakat mengarah ke hal yang positif untuk meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar.

- Permukiman

Hasil analisis untuk perubahan fungsi bangunan di Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak terjadi peningkatan dimana presentase luas Kawasan terbangun dan Kawasan tidak terbangun di Kelurahan Bahu dan Kleak dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2017 mengalami peningkatan yang signifikan.

Tabel 9. Kawasan Terbangun dan Tidak Terbangun Kelurahan Bahu dan Kleak

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Ha)		Luas Wilayah (Ha)	
		Tahun 2008		Tahun 2017	
		Terbangun	Tidak Terbangun	Terbangun	Tidak Terbangun
1.	Bahu	48.1	50.7	50.8	48.0
2.	Kleak	35.3	29.1	39.8	28.5

Sumber: Analisis Penulis, 2018

Dikarenakan Kawasan permukiman yang dulunya rumah tinggal sekarang dialih

fungsi menjadi Perdagangan dan Jasa. Perubahan fungsi bangunan yang ada disebabkan oleh beberapa faktor yaitu mulai dari lokasi yang berada dekat dengan jalan dan memiliki jarak yang dekat dengan sehingga beberapa warga termotivasi untuk merubah bangunan mereka untuk dijadikan Pusat Kawasan yaitu Kawasan Kampus Universitas Sam Ratulangi pada Kelurahan Kleak dan Kelurahan Bahu terjadi peningkatan pada tahun 2017.

- **Penggunaan Lahan**

Tabel 10. Luas Penggunaan Lahan Kelurahan Bahu dan Kleak

No	Fungsi	Luas wilayah	Presentase (%)
1	Permukiman	95.46	58
2	Pendidikan	40.69	25
3	Perkantoran	0.01	0
4	Perdagangan dan jasa	16.4	10
5	Perkebunan	8.35	4
6	Kesehatan	1.07	1
7	Peribadatan	0.33	0
8	Pasar	3.68	2
Jumlah		160.99	100

Sumber: Analisis Penulis, 2018

Tabel 11. Luas Penggunaan Lahan Kelurahan Bahu dan Kleak

No	Fungsi	Luas Wilayah (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	71.62	54
2	Perkantoran	1.43	1
3	Perdagangan dan jasa	47.03	20
4	Peribadatan	1.5	1
5	Perkebunan	6.23	5
6	Pendidikan	27.22	14
7	Kesehatan	1.68	1
8	Lahan Kosong	1.89	1
9	Pasar	0.76	0
10	RTH	3.52	3
Jumlah		162.91	100

Sumber: Analisis Penulis, 2018

Seperti yang ditunjukkan di Tabel diatas , presentase tersebut membuktikan bahwa pada periode tahun 2008 sampai 2017 sektor perdagangan dan jasa mengalami peningkatan yang dulunya merupakan Kawasan permukiman sehingga

dialih fungsi menjadi bangunan komersial. Hal ini disebabkan oleh keberadaan Universitas Sam Ratulangi yang telah memberikan dampak terhadap perkembangan aktivitas yang cukup tinggi khususnya di bidang ekonomi di sekitar kampus. Sehingga masyarakat sekitar yang awalnya mempunyai lahan tidak terbangun atau lahan kosong mulai membangun bangunan yang mendukung berbagai macam aktifitas ekonomi terutama yang mendukung keberadaan kampus tersebut. Contohnya pemenuhan tempat tinggal seperti kontrakan, kos-kosan, minimarket, dan sebagainya.

- **Jalan**

Dari hasil analisis bentuk pola jaringan jalan Kelurahan Kleak dan Kelurahan Bahu berbentuk grid dan ada juga yang bercabang. Keuntungan dari pola bentuk ini adalah pola ini membuat sistem rute yang mudah dimengerti oleh masyarakat kebanyakan. Layanan transportasi umum pun 66awa menjadi lebih merata dengan sistem grid ini karena sistem lintasannya paralel. Pola jaringan ini membuat arus transportasi di Kelurahan Kleak dan Bahu menjadi lebih efektif dan efisien.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil Analisa dan pembahasan yang dilakukan di Kelurahan Bahu dan Kleak untuk menjawab tujuan penulisan ini, maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Pola perkembangan kawasan di sekitar Universitas Sam Ratulangi dalam hal ini Kelurahan Bahu dan Kleak pada periode tahun 2008 sampai tahun 2017 mengalami peningkatan dalam sektor perdagangan dan jasa dulunya kawasan permukiman dialihfungsikan menjadi bangunan multifungsi sehingga perkembangan wilayahnya semakin pesat dengan mengarah ke

bentuk inti/kompak yaitu perkembangannya didominasi oleh perkembangan vertikal. Bangunan-bangunan yang bertingkat tersebut menampung beberapa fungsi seperti rumah tinggal, rumah multifungsi, perdagangan dan jasa dan lain-lain.

2. Setelah dievaluasi berdasarkan data-data diatas maka dengan adanya Universitas Sam Ratulangi di Kelurahan Kleak dan Bahu secara tidak langsung berpengaruh bagi kedua kelurahan tersebut, dengan jumlah penduduk yang tiap tahunnya mengalami perubahan jumlah penduduk seperti yang ditunjukkan pada tabel 4.28 dikarenakan adanya pendatang yang baru untuk tinggal di daerah tersebut dan juga ada warga yang pindah dari daerah tersebut. Aktifitas perkembangan yang ada di Kelurahan Bahu dan Kleak relatif lebih pesat sehingga terjadi beberapa perubahan fungsi bangunan yang ada di Kelurahan Bahu dan Kleak dengan adanya kampus Universitas Sam Ratulangi yang menjadi pusat kegiatan. Dalam hal ini pendapatan masyarakat mengarah ke hal yang positif untuk meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar dengan jaringan jalan yang berbentuk grid membuat arus transportasi di Kelurahan Kleak dan Bahu menjadi lebih efektif dan efisien sehingga mudah dimengerti oleh masyarakat sekitar kampus.

SARAN

Pemerintah harus dapat memperhatikan perubahan ataupun perkembangan pembangunan yang terjadi di sekitar wilayah kampus Universitas Sam Ratulangi mengingat lokasi dari kampus Unsrat sendiri yang terletak di Kelurahan Bahu dan Kleak merupakan wilayah padat penduduk. Hal ini perlu dilakukan sebab jika tidak terkontrol dengan baik akan mengakibatkan perkembangan yang tidak terarah. Diperlukan kesadaran masyarakat untuk membangun usaha dengan kondisi yang layak agar terlihat teratur.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonymous. 2011. *Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Anonymous. 2014. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Manado 2014-2034. Pemerintah Kota Manado.
- Menejang, Greglory. M. Kindangen, J.I dan Waani, J.O (2016). *Morfologi Wlayah Peri Urban di Kecamatan Pineleng*, Spasial Vol3 (3)(254-264)
- Mutia, Ika. (2000). *Morfologi Kota Pekanbaru*. Tesis Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Parlindungan, Johanes. *Konsep dan Komponen Morfologi*. Malang: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya.
- Pua, Marshel. 2015. *Pengaruh Keberadaan Kampus Unsrat Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan Di Kelurahan Bahu Dan Kelurahan Kleak Manado*. Skripsi. Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Sam Ratulangi.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Zahnd, Markus. 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu : Teori perancangan kota dan penerapannya*. Kanisius. Yogyakarta.