

## KAJIAN ARAHAN ZONING REGULATION PADA KORIDOR JALAN LINGKAR TIMUR KOTA TOMOHON

Sherina B. Rukait<sup>1</sup>, Octavianus H. A. Rogi<sup>2</sup>, & Pierre H. Gosal<sup>3</sup>

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

<sup>2&3</sup>Staf Pengajar Prodi S1 Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sam Ratulangi  
Manado

E-mail: sherinabritni5@gmail.com

### ABSTRAK

Perencanaan kota saat ini terbilang perlu mendapatkan penanganan Tourism, SPerencanaan kota saat ini terbilang perlu mendapatkan penanganan yang serius. Masalah perkotaan yang kerap kali terjadi saat ini karena adanya ketidaksesuaian dengan perencanaannya khususnya dalam bidang perencanaan tata ruang yang mencakup perencanaan struktur ruang dan pola ruang. Penelitian ini bertujuan untuk menelaah pemanfaatan lahan serta karakteristik penggunaannya. Penelitian yang menggunakan jenis analisis sesuai dengan Permen No.11 tahun 2021 yaitu analisis peruntukan zona, analisis jenis dan karakteristik kegiatan yang saat ini berkembang, kesesuaian terhadap jenis peruntukan zona/sub zona,dan karakteristik spesifikasi lokasi. Hasil penelitian menunjukkan ruang koridor jalan lingkar timur Kota Tomohon didominasi dengan keberadaan kawasan resapan air, kawasan lindung, perumahan, perdagangan/jasa, pelayanan umum, peternakan, lahan kering, lahan basa dan lahan tandus. Karakteristik penggunaan lahan terbagi atas pemukiman, kantor, sawah, kebun campuran, peternakan, tegalan, dan semak belukar. Rekomendasi matriks ITBX kegiatan terhadap zona, berdasarkan hasil analisis dan pertimbangan yang ada kelompok kegiatan yang paling banyak diizinkan yaitu pada kawasan budidaya khususnya pada zona perumahan, zona pelayanan umum dan zona peruntukan lainnya.

**Kata Kunci:** *zoning regulation*, koridor jalan, tata kota, lahan, penggunaan dan pemanfaatan lahan.

### ABSTRACT

Urban planning currently needs to be handled by Tourism. Urban planning currently needs serious handling. Urban problems that often occur today are due to incompatibilities with planning, especially in the field of spatial planning which includes structural planning and spatial patterns. This study aims to examine land use and the characteristics of its use. Research using the type of analysis in accordance with Permen No. 11 of 2021, namely analysis of zone allocations, analysis of types and characteristics of activities that are currently developing, suitability for types of designations/zones/sub-zones,and site specification characteristics. The results showed that the corridor space for the eastern ring road of Tomohon City was dominated by the presence of water catchment areas, protected areas, housing, trade/services, public services, animal husbandry, dry land, alkaline land and barren land. Characteristics of land use is divided into settlements, offices, rice fields, mixed gardens, livestock, fields, and shrubs. Recommendations for the ITBX matrix of activities for zones, based on the results of the analysis and considerations that there are groups of activities that are most permitted, namely in cultivation areas, especially in residential zones, public service zones and other designation zones.

**Keywords:** *zoning regulation*, *street corridor*, *urban planning*, *land*, *land use*.

### PENDAHULUAN

Lahan adalah bagian dari ruang dan merupakan salah satu unsur penting dalam kehidupan manusia sebagai ruang maupun sumber daya, karena sebagian besar kehidupan manusia tergantung pada lahan yang dapat di pakai. Keterbatasan lahan merupakan penyebab terjadinya dinamika perkembangan kegiatan yang menyebabkan kesemerataan penyebaran lahan yang

tidak sesuai dengan arahan dalam rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Ketidaksesuaian penggunaan lahan terjadi karena kesemerataan penyebaran permukiman dan sarana prasarana lainnya, serta bertambahnya jumlah penduduk dan kebutuhan lahan yang semakin meningkat. Oleh karena itu, perubahan pemanfaatan lahan hadir untuk mengefektifkan penggunaan lahan yang semerata dan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Salah satunya ketidaksesuaian penggunaan dan

KAJIAN ARAHAN ZONING REGULATION PADA KORIDOR JALAN LINGKAR TIMUR KOTA  
TOMOHON

pemanfaatan lahan kawasan zona lindung dan budidaya, dilakukan untuk mengefektifkan faktor-faktor yang mempengaruhi dan merencanakan konsep arahan/arahan perubahan sehingga kesemerataan penyebaran permukiman dan sarana prasarana maupun masalah lainnya dapat teratasi.

Kota Tomohon adalah kota yang terletak di provinsi Sulawesi Utara dan juga merupakan salah satu kota yang mengalami permasalahan penggunaan pemanfaatan lahan, dimana penggunaan lahan di koridor jalan lingkaran timur Kota Tomohon, eksistingnya tidak sesuai dengan arahan Rencana Tata Ruang. Lahan yang seharusnya di peruntukan kawasan tertentu sudah terjadi fenomena intensitas dinamika perubahan penggunaan lahan yang semakin marak dengan ditandai pembangunan fisik yang tidak sesuai dengan arahnya dan jika dibiarkan akan menimbulkan efek negatif karena jika penggunaan lahan di koridor jalan lingkaran timur Kota Tomohon tidak terkendali akan menimbulkan efek negatif yaitu menurunnya daya dukung lingkungan. Sehingga perlu adanya arahan dan batasan terhadap penggunaan lahan di koridor jalan lingkaran Timur Kota Tomohon dengan di buat zoning regulation dengan mengisi beberapa segmen tertentu sebagai kajian awal agar bisa menjadi bahan rujukan atau rekomendasi untuk perencanaan peruntukan lahan di koridor jalan lingkaran timur Kota Tomohon.

Melihat kondisi tersebut maka penulis mengangkat rumusan masalah sebagai berikut:

- Bagaimana Karakteristik penggunaan dan pemanfaatan lahan di sepanjang koridor jalan lingkaran timur Kota Tomohon?
- Bagaimana arahan *zoning regulation* yang tepat pada zona koridor jalan lingkaran timur Kota Tomohon?

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan yang ditargetkan oleh penulis adalah untuk mengetahui

karakteristik penggunaan penggunaan dan pemanfaatan lahan disepanjang koridor jalan lingkaran timur Kota Tomohon, serta merumuskan arahan *zoning regulation* pada Kawasan koridor jalan lingkaran timur Kota Tomohon.

Peneliti perlu mempelajari mengenai beberapa pengertian tentang tata ruang kota dan pengertian lahan dan kaitannya dengan penelitian ini, agar dapat mengetahui penggunaan dan pemanfaatan lahan serta perubahan lahan yang terjadi di lokasi studi.

## TINJAUAN PUSTAKA

Kota adalah suatu permukiman yang relatif besar, padat dan permanen, terdiri atas sekelompok individu heterogen (Rapoport dalam Zahnd, M., 2006).

Menurut Bishop (1989) yang dimaksud dengan koridor jalan adalah pinggir jalan untuk pejalan kaki dan halaman depan antara fasade bangunan. Bishop dalam Mokodongan (2016) koridor jalan adalah pinggir atau tepi jalan yang berfungsi sebagai tempat pejalan kaki, dapat juga disebut sebagai teras antara fasad atau muka depan bangunan.

Menurut Wetzling, (1978) tata ruang terkait dengan segala sesuatu yang berada di dalam ruang sebagai wadah penyelenggaraan kehidupan sehingga menunjukkan distribusi tindakan manusia dan kegiatannya untuk mencapai tujuan. Oleh karena itu tata ruang merupakan jabaran dari produk perencanaan fisik.

Rencana pola ruang menggambarkan letak, ukuran, fungsi dan kegiatan- kegiatan budidaya dan lindung. Pola ruang sendiri merupakan arahan peruntukan ruang yang ada dalam suatu wilayah yang meliputi fungsi kawasan lindung dan fungsi kawasan budidaya.

“Kawasan Lindung memiliki fungsi utama sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk

mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut dan memelihara kesuburan tanah. Berdasarkan fungsinya tersebut, maka penggunaan lahan yang diperbolehkan adalah pengolahan lahan dengan tanpa pengolahan tanah (zero tillage) dan dilarang melakukan penebangan vegetasi hutan.” (Setya, 2007).

Kawasan budidaya Adalah kawasan yang ditetapkan umumnya dengan fungsi utama untuk dibudidayakan sesuai dengan dasar pertimbangan kondisi potensi Sumber daya alam (SDA) dan Sumber daya manusia (SDM).

Lahan adalah permukaan bumi tempat berlangsungnya berbagai aktivitas dan merupakan sumber daya alam yang terbatas, dimana pemanfaatannya memerlukan penataan, penyediaan, dan peruntukan secara berencana untuk maksud-maksud penggunaan bagi kesejahteraan masyarakat (Sugandhy, 2008).

Menurut Cooke (2003), lahan merupakan keseluruhan kemampuan muka daratan beserta segala gejala di bawah permukaannya yang bersangkutan paut dengan pemanfaatannya bagi manusia. Pengertian lahan/tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya termasuk bagian tubuh bumi yang dibawahnya dan bagian ruang diatasnya sesuai dengan tujuan penggunaannya. (Harsono dalam Soemadi, 2009).

Guna lahan adalah suatu faktor penting yang dapat dengan mudah menjadi penyebab berkembangnya struktur dalam kota. Menurut Chapin dalam Fonataba (2010).

Warlina (2007) mengatakan bahwa model perubahan penggunaan lahan dan informasi tingkat keberlanjutan wilayah dapat merupakan pelengkap

dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sebagai produk dari perencanaan wilayah

Munibah (2008) mengatakan bahwa perubahan penggunaan lahan adalah perubahan penggunaan atau aktivitas terhadap suatu lahan yang berbeda dari aktivitas sebelumnya, baik untuk tujuan komersial maupun industri.

Warpani, (2010) menjelaskan Setiap petak lahan dicirikan dengan 3 ukuran dasar yaitu jenis kegiatan, intensitas penggunaan lahan, serta hubungan antara guna lahan.

Peruntukan atau Tata Guna Lahan (*land use*) adalah upaya merencanakan penggunaan lahan dan pembagian wilayah dalam suatu kawasan untuk pengkhususan fungsi-fungsi tertentu, semisal fungsi pemukiman, perdagangan, industri, dll. Rencana tata guna lahan merupakan kerangka kerja yang menetapkan keputusan-keputusan terkait tentang lokasi, kapasitas, dan jadwal pembuatan jalan, saluran air bersih dan air limbah, gedung sekolah, pusat kesehatan, taman dan pusat-pusat pelayanan serta fasilitas umum lainnya. Jadi, peruntukan lahan akan menentukan jenis bangunan yang boleh didirikan pada sebuah lokasi.

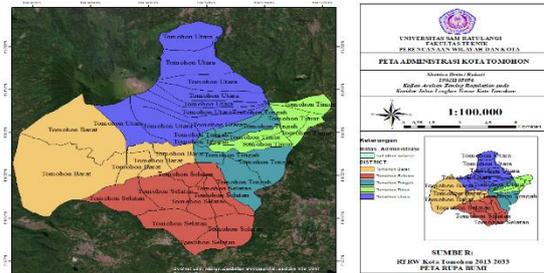
Peraturan Zonasi/PZ dapat didefinisikan sebagai aturan mengenai klasifikasi, notasi juga kodifikasi zona-zona dasar, peraturan penggunaan, peraturan pembangunan dan berbagai prosedur pelaksanaan pembangunan.

Tujuan penyusunan peraturan zonasi yaitu:

- Mengatur mengenai kepadatan penduduk dan intensitas kegiatan, mengatur mengenai keseimbangan dan keserasian peruntukan tanah dan menentukan suatu satuan ruang.

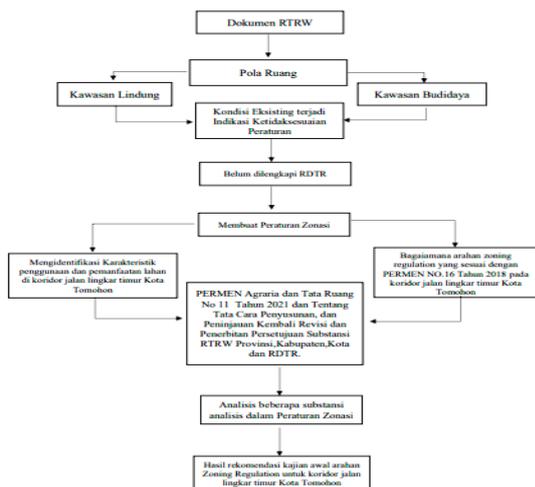
- Melindungi setiap kesehatan, keamanan dan kesejahteraan masyarakat
- Mencegah dan meminimalisir kesemerautan, menyediakan pelayanan umum yang meningkatkan kualitas hidup masyarakat yang memadai.
- Meminimalisir dampak pembangunan yang merugikan.
- Memberi kemudahan dalam hal pengambilan keputusan secara tidak memihak dan sesuai untuk mendorong peran serta masyarakat.

Kecamatan Tomohon Timur dan beberapa Kelurahan yaitu Kelurahan Kaskasen Satu, Kaskasen, Matani Satu, Talete Satu dan Kelurahan Paslaten Satu.



**Gambar 2. Peta Administrasi Kota Tomohon**  
Sumber: Peneliti 2023

**Kerangka Konseptual**

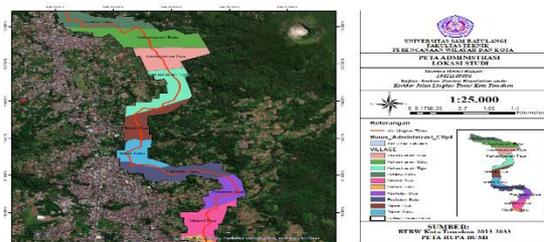


**Gambar 1. Kerangka Konseptual**  
Sumber: Peneliti 2023

**METODOLOGI**

**Tempat dan Lokasi Penelitian**

Penelitian dan pendataan ini secara makro berlokasi di wilayah administrasi Kota Tomohon, secara mikro yaitu berada di sepanjang koridor jalan lingkar timur Kota Tomohon yang melewati beberapa kecamatan yaitu Kecamatan Tomohon Utara, Kecamatan Tomohon Tengah, dan



**Gambar 3. Peta Lokasi Studi**  
Sumber: Peneliti 2023

Secara makro penelitian ini berada di Kota Tomohon, secara mikro penelitian ini berada di Koridor Jalan Lingkar Timur Kota Tomohon

**Teknik Pengumpulan Data:**

Untuk memperoleh data dan informasi peneliti menggunakan 3 teknik pengumpulan data yaitu:

- Wawancara : dilakukan secara langsung kepada masyarakat yang merupakan pemilik dan penggarap lahan yang berada di Koridor Jalan Lingkar Timur Kota Tomohon
- Observasi dan dokumentasi: pengamatan secara langsung untuk mengumpulkan dan menemukan fakta-fakta tentang penggunaan dan pemanfaatan lahan yang ada di lokasi studi, kemudian melakukan dokumentasi sebagai bukti kondisi faktual yang ada di Koridor Jalan Lingkar Timur Kota Tomohon

**KAJIAN ARAHAN ZONING REGULATION PADA KORIDOR JALAN LINGKAR TIMUR KOTA TOMOHON**

- Survei Instansi, guna mendapatkan data dan informasi terkait penelitian ini.

### Teknik Analisis Data

Berikut ini merupakan tabel uraian jenis analisis serta teknik analisis peraturan zonasi dalam Permen No 11 Tahun 2021, idealnya ada sembilan jenis analisis yang harus di lakukan yaitu :

- Analisis peruntukan zona
- Analisis Jenis dan karakteristik kegiatan yang saat ini berkembang/nanti akan berkembang
- Kesesuaian kegiatan terhadap peruntukan/zona/sub zona
- Dampak kegiatan terhadap jenis peruntukan/zona/sub zona
- Pertumbuhan dan penambahan penduduk pada suatu zona
- Analisis antara kualitas peruntukan/zona/sub zona
- Karakteristik spesifik lokasi
- Ketentuan setiap sektor terkait
- Kewenangan dalam perencanaan, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang

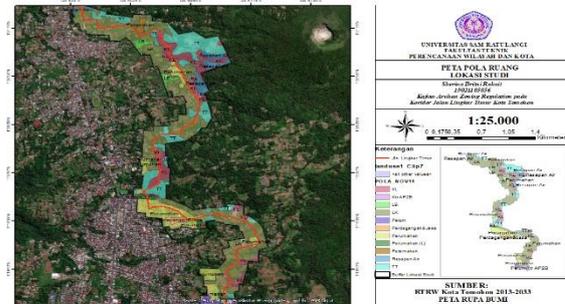
Namun mengingat terbatasnya data dan waktu dalam penelitian ini juga ada beberapa analisis yang datanya terbatas dan tidak dapat di akses atau didapatkan dengan sembarangan maka peneliti akan menganalisis atau mengisi beberapa substansi analisis dari sembilan analisis yang datanya memungkinkan untuk di dapat sesuai dengan ketersediaan data dan waktu yang ada maka peneliti hanya menganalisis :

- Peruntukan zona
- Analisis jenis dan karakteristik kegiatan
- Analisis kesesuaian kegiatan terhadap peruntukan zona/sub zona.
- Analisis karakteristik spesifik lokasi

## Karakteristik Penggunaan dan Pemanfaatan Lahan di Sepanjang Koridor Jalan Lingkar Timur

### a. Pola Ruang Koridor Jalan Lingkar Timur

- Berikut ini gambar peta Pola Ruang Lokasi Studi:

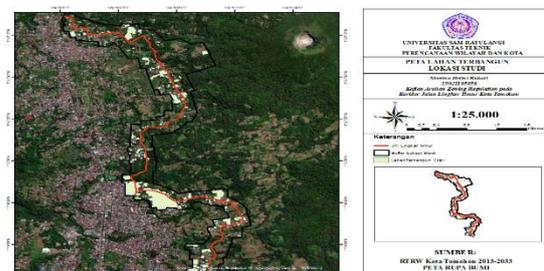


**Gambar 4. Peta Pemanfaatan Lahan Sepanjang Koridor Jalan Lingkar Timur**  
*Sumber: Peneliti 2023*

Dari hasil analisis peta di luas pola ruang kawasan lokasi studi sebesar 2.418.759m<sup>2</sup> terdapat zona resapan air di sekitar jembatan rangka baja Kelurahan Kinilow satu dan di sekitar perbatasan Kelurahan Paslaten Dua dan Matani Dua, lindung setempat yang berada di beberapa kelurahan, perumahan yang tersebar hamper di seluruh kelurahan, perdagangan dan jasa di Kelurahan Paslaten Satu, dan perkantoran juga pelayanan umum yang ada di Kelurahan Matani Satu.

### b. Lahan Terbangun

Berikut ini merupakan peta lahan terbangun yang ada di lokasi studi:

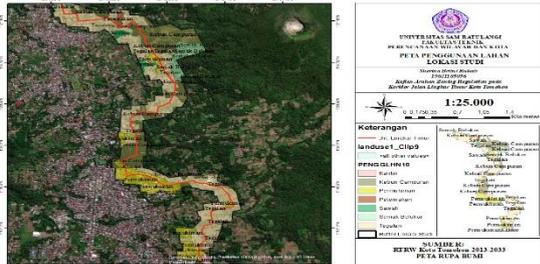


**Gambar 5. Peta Lahan Terbangun di Sepanjang Jalan Lingkar Timur**  
*Sumber: Peneliti 2023*

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

Lahan Terbangun yang berada di area lokasi studi memiliki luasan 215.490m<sup>2</sup>. Penggunaan lahan terbangun meliputi permukiman, fasilitas umum dan sosial, perkantoran,dll. Sedangkan luas lahan yang belum terbangun berjumlah 2.647.311m<sup>2</sup>, meliputi: pertanian, perkebunan dan hutan

c. Penggunaan Lahan Jalan Lingkar Timur



**Sepanjang Jalan Lingkar Timur**

Sumber: Peneliti 2023

Dari peta penggunaan lahan tersebut diketahui karakteristik penggunaan lahan di Koridor Jalan Lingkar Timur terdapat jenis penggunaan lahan permukiman, kantor, sawah, kebun campuran, peternakan, tegalan, dan semak belukar.

d. Pemanfaatan Lahan

**Tabel 1.** Jenis Kegiatan Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan Lingkar Timur

Jenis Kegiatan	Keterangan
	Jenis kegiatan permukiman tersebar di seluruh kelurahan yang ada di lokasi studi
	Untuk jenis kegiatan pasar tradisional terdapat di kelurahan Paslaten Satu. Café tersebar di Kelurahan Kaskasen, Kaskasen Dua dan Kaskasen Satu. Untuk Hotel terdapat di kelurahan, Kaskasen Tiga dan

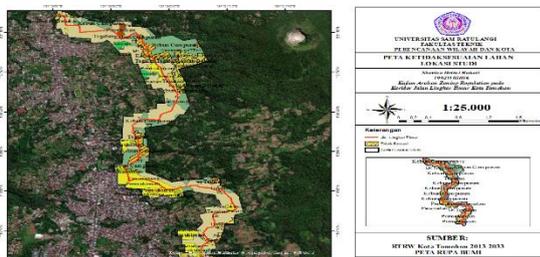
	<p>Paslaten Satu. Warung kecil tersebar di seluruh kelurahan dan untuk alfamaret berada di Kelurahan Talete Satu. Rumah Kost berada di Kelurahan Matani Satu, dan Paslaten Dua</p>
<p><b>Perkantoran</b></p>	<p>Kantor Dinas Pengendalian Penduduk terdapat di kelurahan Paslaten Satu, Kantor Yayasan Lokon Nusantara Internasional berada di kelurahan Paslaten Satu, Kantor Balai Penyuluhan berlokasi di Talete dua dan Kantor PLN AP2B berada di Kelurahan Matani Satu</p>
<p><b>Sarana Pelayanan Umum</b></p>	<p>SMK Kr 1 Tomohon, Sekolah SMK PP GMIM, SMK Kr 3 Tomohon, SD GMIM 3 Tomohon, dan SMP Kristen, terdapat di kelurahan Matani Satu. SD Lentera, Monster Gym dan Bank BRI terdapat di kelurahan Talete Satu. Untuk GBI Jalan Salib, Puskesmas Pembantu, Terminal Beriman Tomohon, SMP-SMA Lentera, Gereja GMIM Wilken, dan SMAK Peter and Paul terdapat di kelurahan Paslaten Satu. GBI Perum 3 Berlian terdapat di</p>

	kelurahan Paslaten Dua. Dan Untuk Gereja Pantekosta Petra terdapat di kelurahan Talete Dua.
Peruntukan lainnya 	Tempat wisata Bukit Doa Mahawu berada di Kelurahan Kaskasen Tiga dan Tempat Wisata Taman Kelong berada di kelurahan Kaskasen Dua.
RTH 	Untuk pemakaman umum terdapat di kelurahan Matani Satu, dan Pemakaman Muslim serta Taman Kelurahan berada di kelurahan Talete Satu.

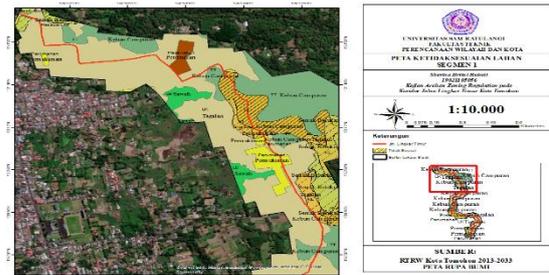
- e.
- f. Ketidaksesuaian Lahan Lokasi Studi

Pada kawasan lokasi studi diketahui luas seluruh lahan 2.862.801m<sup>2</sup> namun teridentifikasi perubahan penggunaan lahan dimana terjadi ketidaksesuaian antara arahan pola ruang dengan penggunaan lahan eksisting di sepanjang kawasan Koridor Jalan Lingkar Tomohon

Berikut ini merupakan peta overlay antara arahan pola ruang dengan penggunaan lahan eksisting:

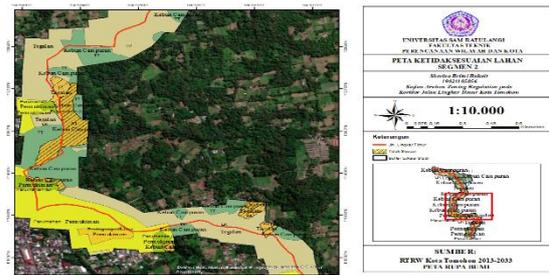


**Gambar 7. Peta Overlay Antara Arahan Pola Ruang dengan Penggunaan Lahan Existing**  
Sumber: Peneliti 2023



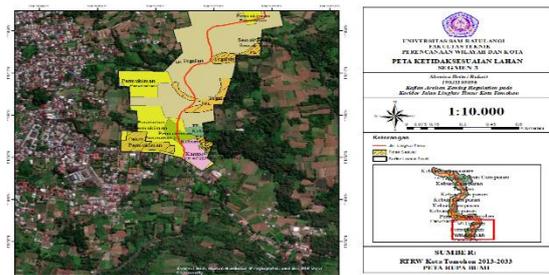
**Gambar 8. Ketidaksesuaian Lahan Segmen 1**

Sumber: Peneliti 2023



**Gambar 9. Ketidaksesuaian Lahan Segmen 2**

Sumber: Peneliti 2023



**Gambar 10. Ketidaksesuaian Lahan Segmen 3**

Sumber: Peneliti 2023

Berikut ini merupakan tabel ketidaksesuaian penggunaan lahan:

Segmen	Luas Segmen	Sesuai		Tidak Sesuai	
		Luas	(%)	Luas	(%)
Segmen 1	1.385.328m <sup>2</sup>	1.090.692m <sup>2</sup>	78,73%	294.636m <sup>2</sup>	21,27%
Segmen 2	984.331m <sup>2</sup>	880.349m <sup>2</sup>	89,44%	103.982m <sup>2</sup>	10,56%
Segmen 3	491.000m <sup>2</sup>	419.986m <sup>2</sup>	85,54%	71.014m <sup>2</sup>	14,46%
Total Luas Keseluruhan	2.860.659m <sup>2</sup>	2.391.027m <sup>2</sup>	83,58%	469.632m <sup>2</sup>	16,42%

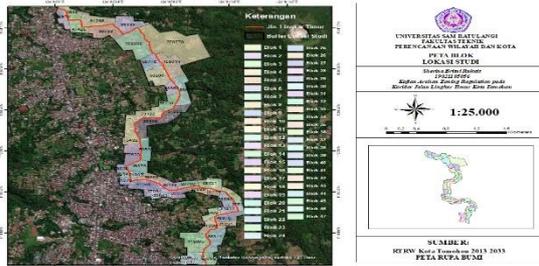
Sumber: Peneliti 2023

Berdasarkan hasil analisis kesesuaian penggunaan lahan dengan peruntukannya, total luas lahan

yang sesuai yaitu 2.391.027 atau 83,58% dari total seluruh luas lahan, sedangkan yang tidak sesuai sebesar 469. 632m<sup>2</sup> atau 16,42% dari total luas lahan keseluruhan.

**Teknik Pengaturan Zonasi pada Koridor Jalan Lingkar Timur Kota Tomohon**

- a. Perhitungan KDB,KLB, GSB, dan KDH Perblok



**Gambar 11. Peta Blok Koridor Jalan Lingkar Timur Kota Tomohon**

Sumber: Peneliti 2023

Berdasarkan hasil analisis, pada Koridor Jalan Lingkar Timur didalamnya terdapat 47 blok dengan total luas lahan keseluruhan 2.860.659m<sup>2</sup>. Dengan KDB 7,53%, KLB 0,075 Poin, dan KDH 92,46%.

- b. Matriks Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Zona	Zona Lindung										Zona Budidaya									
	Zona Perumahan		Zona Perkotaan		Zona Industri		Zona Pertambangan		Zona Perikanan		Zona Perkebunan		Zona Perikanan		Zona Perkebunan		Zona Perikanan			
	RA	PS	RI	RII	RIII	RIII-4	RII-4	RII-7	RII-2	RII-3	K-1	SP	SP	SP	SP	PK	PK	LB	LK	TI
PERUMAHAN (R)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rumah Tanggal	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rumah Deret	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rumah Seson	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rumah Kost	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rumah Dinas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rumah Sejahtera	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rumah Menengah	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rumah mewah	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Guest house	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PERDAGANGAN DAN JASA (K)																				
Warung	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Toko	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pasar tradisional	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pasar lingkungan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Minimarket	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

**KAJIAN ARAHAN ZONING REGULATION PADA KORIDOR JALAN LINGKAR TIMUR KOTA TOMOHON**

Toko bahan bangunan & perkakas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Peralatan rumah tangga	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Peralatan pertanian	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Jasa bengkel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Jasa kurir/pengiriman barang	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Jasa properti	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Jasa perantara/bisnis	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rumah makan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salon kecantikan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Laundry	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Jasa transportasi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PERKANTORAN (PS)																				
Kantor Pemerintah Pusat	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kantor Kota Tomohon	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kantor Kecamatan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kantor Desa	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Polresta	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kodim	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Koramil	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kantor Swasta	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SARANA PELAYANAN UMUM (SPU)																				

TK/Taman Bermain/Play Group	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SD	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SMP	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SMASMK	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Perguruan Tinggi/Akademi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rumah Sakit	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puskesmas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puskesmas Pembantu/ Rawat Inap	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Poyandu	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Praktik Dokter	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Klinik Bersalin	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Stasiun	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Mesjid	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

PERUNTUKAN LAINNYA (PL)																				
Pertanian lahan basah	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pertanian lahan kering	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hortikultura	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
T2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tambah Kolam	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Peternakan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kandang Hewan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Wisata Bermanfaat	B1	B1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Wisata Alam	B1	B1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tempat Rekreasi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PERUNTUKAN KHUSUS (PK)																				
Militer/ Kepolisian	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
TFS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
IPAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Perjanjian Suku	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tempat Parkir	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

I= Diizinkan	I
T1= Terbatas Pengoprasian Baik dalam bentuk pembatasan waktu beroprasiya suatu kegiatan / Pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu	T1
T2= Terbatas Luasan Baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan dalam zona /persil	T2
T3= Terbatas Jumlah Pemanfaatan Jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada dan mampu melayani kebutuhan dan belum memerlukan tambahan.	T3
B1= Bersyarat Izin Lingkungan Bersyarat memiliki dokumen AMDAL, dokumen UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan), dan UPL (Upaya Pemantauan Lingkungan)	B1
B2= Bersyarat Rekayasa Teknik Pemberian Disinsentif Disinsentif adalah perangkat atau upaya untuk mencegah pelaksanaan kegiatan yang berakibat pada pelanggaran ketentuan perencanaan tata ruang/ mengancam perwujudan ruang.	B2
X= Tidak Diizinkan	X

## KESIMPULAN

- **Kesimpulan**

- Berdasarkan dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa pola ruang pada Koridor Jalan Lingkar Timur terdapat kawasan resapan air dengan luas sebesar 104.962m<sup>2</sup>, lindung setempat dengan luas 340.719m<sup>2</sup>, perumahan 428.145m<sup>2</sup>, perdagangan dan jasa 22.047m<sup>2</sup>, kantor 21.568m<sup>2</sup>, pelayanan umum 27.377m<sup>2</sup>, peternakan 18.572m<sup>2</sup>, lahan kering 1.354.008m<sup>2</sup>, 521.929m<sup>2</sup>, lahan basah 43.753m<sup>2</sup> dan Tanah Tandus 521.929m<sup>2</sup>. Adapun karakteristik penggunaan lahan di Koridor Jalan Lingkar Timur terdapat jenis penggunaan lahan permukiman, kantor, sawah, kebun campuran, peternakan, tegalan, dan semak

belukar. Dan untuk pemanfaatan lahan/ aktivitas terhadap lahan di Koridor Jalan Lingkar Timur terdapat kegiatan permukiman, perdagangan dan jasa, perkantoran, sarana pelayanan umum, dan RTH yang tersebar di seluruh kelurahan. Sedangkan total ketidaksesuaian lahan yang ada dilokasi studi berkisar 833.291m<sup>2</sup> atau 29% dan lahan yang paling besar ketidaksesuaiannya yaitu tanah tandus menjadi kebun campuran sebesar 521.929m<sup>2</sup> atau 18% dan luas lahan yang sesuai dengan peruntukannya yaitu sebesar 2.029.510m<sup>2</sup> atau 71% dari total seluruh luas lahan. Dan fakta dari dilapangan setelah peneliti melakukan wawancara kepada masyarakat setempat yang memiliki rumah dan lahan juga para penggarap lahan pertanian mengenai kepemilikan penguasaan lahan, umumnya masyarakat menjawab untuk keberlangsungan hidup, dimana masyarakat memanfaatkan lahan di Koridor Jalan Lingkar Timur sebagai lahan pertanian dan permukiman untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dalam menunjang perekonomian masyarakat setempat.

- Dalam teknik pengaturan zonasi terdapat 47 blok dengan luas lahan keseluruhan 2.860.659m<sup>2</sup> dengan KDB 7,53%, KLB 0,075 Poin, dan KDH 92,46%. Rekomendasi penggunaan dan pemanfaatan lahan di Koridor Jalan Lingkar Timur Kota Tomohon disajikan dalam bentuk rekomendasi matriks ITBX kegiatan terhadap zona, berdasarkan hasil analisis dan pertimbangan yang ada kelompok kegiatan yang paling banyak diizinkan yaitu pada kawasan budidaya khususnya pada zona perumahan, zona pelayanan umum dan zona peruntukan

## KAJIAN ARAHAN ZONING REGULATION PADA KORIDOR JALAN LINGKAR TIMUR KOTA TOMOHON

lainnya. Sedangkan kelompok kegiatan yang paling banyak tidak diizinkan berada pada kawasan lindung yaitu pada zona resapan air dan perlindungan setempat.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adhi Kusumastuti, Ahmad Mustamil Khoiron (2019), *Metode Penelitian Kualitatif*. Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo Kota Semarang
- Brinton Sitorus, Moehammad Awaluddin, Arief Laila Nugraha (2019), *Analisis Perkembangan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P2T) Berbasis Bidang Menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG)*. Jurnal Geodesi Undip
- Desrina Ratriningsih, Dita Ayu Rani Natalia, Ardhini Zulfa, *Kajian Liveability Space Pada Koridor Komersial Studi Kasus: Jalan Urip Sumoharjo, Kota Yogyakarta*
- Draft RDTR Koridor Matani – Kaskasen
- Eliza Ruaidah (2016), *Kajian RDTR Kota Mataram Terhadap Peraturan Zonasi Di Kota Mataram*. Jurnal Sangkareang Mataram
- Elvie F Mokodongan, Vierta R Tallei (2016), *Prinsip Desain Koridor Komersial di Kawasan Kota Tua Gorontalo*. Jurnal Universitas Negeri Gorontalo
- Grenda Freya Finda Bujung (2015), *Analisis Perubahan Fungsi Kawasan Sepanjang Koridor Jalan Wolter Monginsidi Kota Manado*. Jurnal Unsrat
- Jamila Kautsary (2018), *Perencanaan Peraturan Zonasi di Kawasan Konservasi (Studi Kasus Pecinan Semarang)*. Jurnal Planologi
- Kathon Wira Jimas dan Putu Gde Ariastita (2017), *Karakteristik Perubahan Penggunaan Lahan yang Tidak Sesuai Rencana Tata Ruang Di Koridor Lingkar Timur Sidoarjo*. Jurnal Teknik ITS
- BPS Kota Tomohon, Kecamatan Tomohon Tengah Dalam Angka 2022
- BPS Kota Tomohon Kecamatan Tomohon Timur Dalam Angka 2022
- BPS Kota Tomohon Kecamatan Tomohon Utara Dalam Angka 2022
- BPS Kota Tomohon Kota Tomohon Dalam Angka 2022
- Kusrini (2011), *Perubahan Penggunaan Lahan dan Faktor yang Mempengaruhinya di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang*. Majalah Geografi Indonesia
- Michael Matthew (2023), *Evaluasi Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Sekitar Jalan Lingkar I Dan II Kota Manado*
- Moh. Ikmal, Suluh Mardika Alam (2019), *Kebijakan Zonasi dan Tata Ruang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional dan Toko Modern di Kabupaten Sumenep*
- Pemerintahan Kota Medan, Dinas Tata Ruang Tata Bangunan (2016), *Teori- Teori Perkembangan Kota*
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia No 16 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota
- Bappeda Kota Tomohon (2023), *PERDA RTRW Kota Tomohon 2013-2033*
- PERMEN No 11 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penyusunan dan Peninjauan Kembali Revisi dan Penerbitan Persetujuan Subtansi RTRW Provinsi, Kabupaten, Kota dan Perencanaan Detail Tata Ruang.
- PP NO.13 Tahun 2017 Tentang Rencana Pola Ruang Kawasan Lindung
- RKPD Kota Tomohon Tahun 2016
- RTRW Kota Tomohon 2013- 2033
- Sukamto, Imam Buchori (2018), *Model Proyeksi Perubahan Penggunaan Lahan Kawasan Koridor Jalan Utama Berbasis *Cellular Automata* dan SIG*. Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota
- Tities Asrida (2016), *Perencanaan Tata Guna Lahan Dalam Pembangunan di Indonesia*

#### **KAJIAN ARAHAN ZONING REGULATION PADA KORIDOR JALAN LINGKAR TIMUR KOTA TOMOHON**