

**KAJAN DINAMIKA TATA GUNA LAHAN PADA KAWASAN  
SEKITAR PUSAT PELAYANAN KOTA MANADO**

Oleh :

*Octavianus H.A. Rogi, Sonny Tilaar, Vicky H. Makarau, Andi A. M. Malik, Ingerid Moniaga*<sup>1</sup>

**ABSTRACT**

*This study aims to determine the dynamics change of the land use pattern in the region around the service center of Manado city. Moreover, this study also aims to determine what factors are influencing changes in land use of the area.*

*Theoretical studies indicate that the land use of a city can be present in a concentric pattern (single center), sectoral or multiple centered. Changes in land use patterns in urban areas occurs dynamically and is influenced by human factors, physical factors and the factor of urban landscapes. Changes in the structure of land use include the changes of development, location and the behavior setting.*

*The major service center area of Manado is the old downtown area and the reclamation area along the Piere Tendeau street. To that end, research locations specified in the administrative area of South Wenang and South Titiwungen flanked by Piere Tendeau street (Boulevard) and Sam Ratulangi street.*

*The study was conducted for 6 (six) months. The data used in this study includes primary and secondary data. Primary data include (a) the information from questionnaires distributed to 100 respondents who represent the element of local area residents informing about the aspects of their perceptual view of the economic value of land and land use patterns in which they live, and (b) information of land characteristics, including the physical condition of landscapes, availability of infrastructure, and so on, which obtained through field observations. Secondary data include the results of the institutional surveys through sources relevant to the topic under study. Respondents were taken with a purposive sampling method by an amount proportional to the number based on the sub-region. The analytical technique in this research is Descriptive Analysis, which analyzes the state of the object directly to the study through the description, understanding, or better explanations to the measurable variables or unmeasurable ones.*

*In conclusion, the results of the study were (1) land use changes in the study area occurred in three periods, namely before the reclamation, after the reclamation and present days; (2) changes that occur mainly is the transition of the settlements area into trading and services area gradually, following the path of primary and secondary roads, and (3) land use changes in the area of research primarily influenced by the strategic location of the sites, which is near the service center of the city, with high economic value of land.*

*Key words: land use, service center area, descriptive analysis*

---

<sup>1</sup> Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik UNSRAT

## PENDAHULUAN

### *A. Latar Belakang Masalah*

Kebutuhan akan lahan di perkotaan untuk menampung kebutuhan akan permukiman dan non permukiman (fungsi lain) selalu meningkat sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk. Menurut Yunus (2008), bertambahnya luas lahan permukiman merupakan suatu konsekuensi logis dari makin bertambahnya penduduk baik sebagai akibat dari pertumbuhan alami maupun karena migrasi. Bertambahnya permintaan akan lahan permukiman atau non permukiman akan berdampak pada semakin sempitnya lahan itu sendiri. Semakin sempitnya lahan perkotaan menjadikannya menjadi barang yang langka dan mahal.

Semakin tingginya aktivitas ekonomi di pusat perkotaan menyebabkan terjadinya pergeseran penggunaan lahan ke arah luar dari pusat perkotaan itu sendiri. Ruang tempat bermukim mulai tergeser oleh aktivitas perdagangan dan jasa, sehingga aktivitas bermukim mulai bergeser ke luar yaitu ke pinggiran perkotaan. Fenomena perubahan penggunaan lahan ini akan terus terjadi seiring dengan bertambahnya penduduk dan meningkatnya aktivitas perekonomian masyarakat kota yang ada. Hal ini tidak terlepas dari kenyataan bahwa kota merupakan lokasi yang paling efisien dan efektif untuk kegiatan-kegiatan produktif sehubungan dengan ketersediaan sarana dan prasarana, tenaga kerja trampil, serta dana sebagai modal.

Fenomena perubahan tata guna lahan yang terus menerus terjadi, merupakan hal yang lazim terjadi di kawasan perkotaan, tak

terkecuali di Kota Manado. Sebagai pusat pemerintahan serta pusat perdagangan dan jasa dari Provinsi Sulawesi Utara, Kota Manado dari waktu ke waktu terus mengalami peningkatan dalam kegiatan perekonomian dan pembangunannya. Sebagai akibat dari perkembangan kota yang cepat ini, menyebabkan pula terjadinya perubahan-perubahan dalam penggunaan lahannya. Dibuatnya jalan Boulevard di pinggiran pantai serta dilakukannya reklamasi pantai, telah merubah tata guna lahan di wilayah ini yang sebelumnya sebagai lahan permukiman telah mulai bergeser menjadi lahan perdagangan dan jasa.

Pertumbuhan penduduk Kota Manado yang terus bertambah dari waktu ke waktu, telah memicu terus berkembangnya wilayah kota Manado itu sendiri. Namun pertumbuhan penduduk dan perkembangan kota yang ada tidak dibarengi dengan ketersediaan lahan yang cukup karena sifat luasnya yang tetap atau tidak bertambah, Hal ini dapat menimbulkan berbagai konsekuensi yang kurang menguntungkan bagi perkembangan kota itu sendiri. Hal yang kurang menguntungkan antara lain adalah terjadinya penyimpangan pemanfaatan ruang perkotaan itu sendiri yang apabila tidak dikendalikan akan menyebabkan terjadinya pemanfaatan lahan kawasan perkotaan menjadi tidak efisien atau menjadi tidak tertata.

Dinamika tata guna lahan di Kota Manado lebih khusus di sekitar pusat pelayanan kota ini menjadi sangat menarik untuk diteliti oleh karena lahan di perkotaan itu sebagai barang yang langka dan mahal

serta faktor yang mempengaruhi perubahan tata guna lahan sebagai hal yang penting untuk diteliti karena ini akan menjadi bahan masukan bagi perencanaan dan perancangan kota itu sendiri.

### **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini ialah :

- Terjadinya urbanisasi membawa perubahan demografi yang mencolok ditandai dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang tinggi.
- Aktivitas perkotaan yang tidak hanya melayani kebutuhan penduduk kota saja namun dalam skala regional
- Secara spasial terjadi perubahan tata guna lahan ke arah luar pusat kota Manado serta terjadinya perubahan tata guna lahan di sepanjang jalan arteri.

Berangkat dari masalah ini, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian secara umum, yaitu :

- Bagaimanakah dinamika tata guna lahan kawasan sekitar pusat pelayanan kota Manado?
- Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi perubahan tata guna lahan kawasan sekitar pusat pelayanan kota Manado?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk :

- Mengidentifikasi perubahan tata guna lahan kawasan sekitar pusat pelayanan kota Manado
- Menentukan faktor-faktor mana yang mempengaruhi perubahan tata guna

lahan kawasan sekitar pusat pelayanan kota Manado.

### **Manfaat Penelitian**

- Bagi pemerintah daerah, hasil penelitian ini menjadi masukan dalam kegiatan evaluasi Rencana Tata Ruang Kota Manado saat mendatang
- Bagi masyarakat, merupakan informasi perkembangan pemanfaatan ruang maupun perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kota Manado
- Bagi ilmu pengetahuan, dapat memberikan tambahan wawasan berpikir bagi planner kota tentang tata guna lahan perkotaan yang nantinya dapat dipakai untuk merencanakan dan merancang perkotaan dengan metode yang sesuai dengan kondisi perkotaan yang ada.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Struktur Ruang Kota**

Bentuk kota/struktur ruang kota mempengaruhi arah perkembangan kota di masa yang akan datang, fungsi utama dan tingkat pelayanan umum pada setiap bagian kota serta arah rujukan berbagai fasilitas sejenis yang berbeda jenjang (Tarigan, 2004). Ada tiga sistem dalam struktur ruang kota yaitu *sistem aktivitas kota*, *sistem pengembangan lahan* dan *sistem lingkungan* (Chappin, 1979).

### **B. Tata Guna Lahan**

Tata guna lahan (*land use*) merupakan salah satu faktor penentu utama dalam pengelolaan lingkungan. Keseimbangan antara kawasan budidaya dan kawasan konservasi merupakan kunci dari

pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan. 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. Pemanfaatan lahan di kota selalu dihubungkan dengan penilaian yang bertumpu pada ekonomis atau tidaknya jika sebidang tanah dimanfaatkan baik untuk rumah tinggal maupun melakukan usaha di atas tanah tersebut.

#### **C. Dinamika Tata Guna Lahan Perkotaan**

Pengertian konversi lahan atau perubahan guna lahan adalah alih fungsi atau mutasi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lain (Tjahjati, 1997). Namun sebagai terminologi dalam kajian-kajian *land economics*, pengertiannya terutama difokuskan pada proses dialihgunakannya lahan dari lahan pertanian atau perdesaan ke penggunaan non-pertanian atau perkotaan yang diiringi dengan meningkatnya nilai lahan (Pierce dalam Iwan Kustiwan 1997).

Mengutip penjelasan Bourne (1982), bahwa ada beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya perubahan penggunaan lahan, yaitu: perluasan batas kota; peremajaan di pusat kota; perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi; serta tumbuh dan hilangnya pemusatan aktifitas tertentu. Secara keseluruhan perkembangan dan perubahan pola tata guna lahan pada kawasan

permukiman dan perkotaan berjalan dan berkembang secara dinamis dan natural terhadap alam, dan dipengaruhi oleh *faktor manusia, faktor fisik kota dan faktor bentang alam*.

Dikemukakan oleh Bintarto (1989) bahwa perubahan yang terjadi adalah perubahan struktur penggunaan lahan melalui proses perubahan penggunaan lahan kota, meliputi perubahan perkembangan (*development change*), perubahan lokasi (*locational change*) dan perubahan tata laku (*behavioral change*)

#### **D. Kebijakan Pemerintah dalam Penentuan Lokasi Kegiatan**

Pada periode 1980-an dan 1990-an, di Indonesia terdapat kebijakan makro ekonomi yang berpengaruh terhadap pemilihan investasi, yang pada gilirannya berpengaruh pula pada perubahan penggunaan lahan di perkotaan dan penentuan lokasi kegiatan. Menurut Kustiwan (1997), terdapat tiga kebijakan pemerintah yang memacu perubahan penggunaan lahan dan penentuan lokasi kegiatan, yakni:

- *Privatisasi Pengembangan Kawasan Industri*, ditetapkan dengan Keppres No. 53 Tahun 1989. Kebijakan ini memberikan keleluasaan kepada pihak swasta untuk melakukan investasi dalam pembangunan kawasan industri dan memilih lokasinya sesuai dengan mekanisme pasar.
- *Pembangunan Permukiman Skala Besar dan Kota Baru*. Implementasi pemerintah dalam hal ini dapat dilihat dari indikator ijin lokasi yang telah dikeluarkan.

Fenomena ini terjadi sehubungan dengan adanya peningkatan aktivitas penduduk kota, sehingga daya tampung kota tidak mampu lagi memenuhi perkembangan yang terjadi. Sehingga berdampak terhadap pemekaran kota ke daerah pinggiran dalam memenuhi kebutuhan permukiman.

- *Deregulasi Investasi dan Perijinan Lokasi.* Kedua kebijakan yang disebutkan sebelumnya juga diperkuat dengan kebijakan deregulasi dalam penanaman modal dan perijinan yang tertuang dalam Pacto-23/1993. Di bidang pertanahan untuk pelaksanaan Pacto-23/1993 dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 1993 tentang Tata Cara memperoleh Ijin Lokasi dan Hak Atas Tanah bagi Perusahaan untuk Penanaman Modal, yang pada intinya memberikan kemudahan dalam perijinan lokasi. Ini berakibat pada terjadinya lonjakan yang sangat besar dalam permohonan ijin lokasi untuk kawasan industri, permukiman skala besar maupun kawasan pariwisata.

#### **E. Sistem Pusat Pelayanan Kota Manado**

Tujuan pembagian pusat-pusat pelayanan dalam kota adalah agar terjadi pemerataan pelayanan prasarana dan sarana perkotaan pada seluruh wilayah. Rencana sistem pusat pelayanan di Kota Manado ditetapkan dengan hirarki sebagai berikut :

- PPK = Pusat Pelayanan Kota
- SPPK = Sub Pusat Pelayanan Kota

- PPL = Pusat Pelayanan Lingkungan  
Pusat Pelayanan Kota (PPK), adalah kawasan atau wilayah yang menjadi pusat pelayanan berskala regional, jadi tidak hanya terbatas kepada seluruh wilayah kota tetapi juga memberikan pelayanan kepada kawasan-kawasan kota lainnya atau kota yang berbatasan langsung dengan wilayah Kota Manado. Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK), adalah kawasan atau wilayah dimana selain memberikan pelayanan terhadap kawasannya sendiri juga memberikan pelayanan kepada kawasan-kawasan yang secara hirarki berada di bawahnya yaitu kawasan yang termasuk dalam Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL).

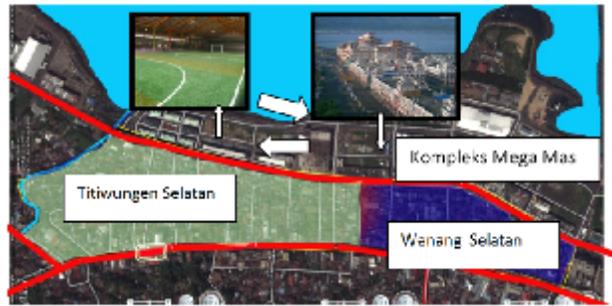
Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL), adalah kawasan atau wilayah yang hanya bertujuan memberikan pelayanan kepada kawasannya sendiri atau berskala pelayanan lingkungan.

## **METODE PENELITIAN**

### **A. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian ini adalah kawasan sekitar Pusat Pelayanan Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara tepatnya pada kelurahan Titiwungen Selatan Kecamatan Sario dengan luas wilayah 19,23 Ha dan Wenang Selatan Kecamatan Wenang dengan luas wilayah 23 Ha. Sebagai wilayah penelitian, letak kedua kelurahan ini berada di antara jalan Sam Ratulangi dan jalan Piere Tendean. Dimana di sebelah utara berbatasan dengan *IT Centre* sedangkan bagian selatan berbatasan dengan sungai Sario. Waktu penelitian adalah 6 (enam) bulan.

*Gambar Wilayah Penelitian*



### ***B. Metode Pengambilan Data dan Jumlah Sampel***

Metode pengambilan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah *Purposive Sampling* yang dipilih sesuai dengan tujuan penelitian, Responden-responden diambil secara proporsional per wilayah kelurahan (data primer). Oleh karena jumlah subyek yang ada pada setiap wilayah tidak sama, maka agar mendapat data yang *representative* ditentukan seimbang/sebanding dengan banyaknya subyek dari setiap wilayah (Arikunto, 1998). Jumlah sampel yang akan diambil adalah sebanyak 100 (seratus) sampel.

### ***C. Metode Pengumpulan Data dan Sumber Data***

Data yang akan digunakan untuk bahan analisis dibagi menjadi data primer dan data sekunder. Data Primer, yaitu hasil wawancara, kuesioner dan observasi, meliputi:

- Data karakteristik responden, meliputi: mata pencaharian, lama tinggal, proses kepemilikan dan status penguasaan lahan, asal daerah, status kependudukan dan tingkat pengetahuan responden terhadap RTRW.

- Data karakteristik lahan, meliputi data penggunaan lahan, luas bidang lahan, dan alasan-alasan pengembangan lahan proses pengurusan perijinan dengan wawancara kepada *key persons* dari instansi terkait.

Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari survai instansional melalui sumber yang relevan dengan topik yang diteliti, yaitu dari instansi terkait diantaranya BAPPEDA, BPS, Dinas Tata Kota, Dinas Pekerjaan Umum, dan Kantor Kelurahan.

### ***D. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data***

Data yang telah dikumpulkan melalui teknik pengumpulan data primer maupun sekunder, kemudian diolah melalui tahapan 1) Editing, 2) Tabulasi dan 3) Analisis.

### ***E. Metode Analisis Penelitian***

Analisis data adalah proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan (Singarimbun, 1989). Adapun teknik analisis dalam studi ini adalah Analisis Deskriptif, yaitu menganalisis langsung terhadap keadaan obyek studi melalui uraian, pengertian, ataupun penjelasan-penjelasan baik terhadap variabel yang terukur maupun tidak terukur.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Analisis Karakteristik Responden

Mayoritas responden pada usia produktif yaitu antara 19 – 35 tahun (15 %), antara 36 – 45 tahun (35%) dan antara 46 – 55 tahun (26%). Biasanya pada usia tersebut bersifat terbuka menerima perkembangan dan masih berusaha keras meningkatkan kesejahteraan. Dari sifat-sifat yang ada ini maka ada kemungkinan dari responden untuk melakukan perubahan penggunaan lahan dalam rangka upaya untuk terjadinya peningkatan kesejahteraan dan juga oleh karena berbagai kebutuhan yang harus dipenuhi dalam rumah tangga.

Tingkat pendidikan di wilayah penelitian diklasifikasikan menurut jumlahnya yaitu tingkat SMA/SMK sederajat (54 %), tingkat SMP/sederajat (23 %), tingkat perguruan tinggi (16%). Tingkat pendidikan responden didominasi tingkat pendidikan menengah/ rendah yang tentunya akan mempengaruhi pola pikir dan pemahaman terhadap produk tata ruang terkait dengan keinginan dan kebutuhan responden dalam mengubah guna lahan mereka.

Status kependudukan dari responden adalah penduduk asli (61%) sedangkan 39 % adalah para pendatang. Pendatang dari luar kota Manado sebesar 82 % berasal dari Gorontalo dan sekitar maupun dari luar Sulawesi, sedangkan 8% dari kota Manado sendiri. Banyaknya pendatang di kawasan ini mengindikasikan bahwa kawasan ini memiliki daya tarik atau ada faktor penarik penduduk di pinggiran dan dari luar Kota Manado untuk mencari pekerjaan yang

ditawarkan dipusat pelayanan kota ini. Mata pencaharian responden didominasi pekerja swasta baik itu sector formal maupun informal. Sehingga dapat diambil kesimpulan, dengan memanfaatkan keuntungan berlokasi di pusat kota, usaha yang mereka jalani selama ini cukup prospektif. Pendapatan responden yang berada di atas Rp. 2.500.000,-/ bulan dimiliki oleh responden yang bergerak di sektor perdagangan dan jasa. Relevansinya dengan perubahan penggunaan lahan, bahwa mata pencaharian dan tingkat pendapatan mendorong responden untuk mengembangkan usahanya dengan memperluas atau mengubah bangunan sesuai dengan kebutuhan. Gambaran yang diperoleh bahwa kemampuan finansial dan lokasi pusat kota yang menguntungkan mendorong responden untuk merubah guna lahan mereka ke fungsi yang lebih produktif dari sebelumnya.

Ditinjau dari lamanya tinggal responden ternyata bahwa sebanyak 45% tinggal di tempat ini sudah sejak lahir, sedangkan 55 % sekitar tahun 80an menempati kawasan ini dan ada lagi setelah kawasan Mega Mas mulai didirikan. Jadi terjadi arus pengisian/*infilling* proses wilayah. Tujuan kedatangan mereka adalah selain untuk bekerja di sekitar kawasan yang ada, juga untuk melakukan kegiatan komersial uang otomatis akan merubah tata guna .

### B. Analisis Daya Dukung Lahan

Letak lahan yang sangat strategis yang diapit oleh dua jalan utama yaitu jalan Sam Ratulangi dan jalan Piere Tendean membuat lahan ini memiliki aksesibilitas yang baik

sehingga menjadi daya tarik yang sangat besar bagi penduduk untuk menempati lahan ini. Selain itu lahan ini berbatasan langsung dengan kawasan Mega Mas sebagai kawasan perdagangan jasa dan pariwisata. Dari analisis yang ada terlihat bahwa alasan para pendatang memilih lokasi ini sebagai tempat tinggal dan berusaha 34 % karena alasan lokasi yang strategis, dekat tempat usaha/kerja 13% dan berdampingan dengan kegiatan sejenis 6% , sedangkan 47% karena mereka menempati atau memiliki lahan ini karena warisan atau hibah.

Dari alasan pemilihan lokasi dan proses kepemilikan lahan ini berimplikasi pada terjadinya perubahan fungsi lahan, dimana lahan yang sebelumnya sebagai tempat hunian selanjutnya menjadi lahan komersial yaitu tempat untuk berdagang. Hal ini nampak dari penelitian yang dilakukan bahwa 57% dari responden menjadikan lahannya dari rumah tinggal menjadi lahan perdagangan dan jasa.

Perkembangan harga lahan di kawasan ini berlangsung cepat , hal ini karena nilai dan manfaat lahan yang sangat mendukung untuk kegiatan-kegiatan ekonomi terdapat di wilayah ini. Harga lahan yang ada bervariasi. Ini banyak disebabkan karena letak lokasi lahan terhadap jalan utama/arteri. Sebuah bidang lahan dengan keterjangkauan transportasi yang memadai mempunyai posisi tawar harga yang lebih baik dari nilai ekonomi dibandingkan dengan lahan yang jauh dari jangkauan transportasi. Dari sisi manfaat, akan terjadi pengurangan biaya perjalanan (*travelling cost*). Nilai lahan membumbung tinggi terutama setelah ada jaringan jalan Piere Tendean , adanya

kegiatan fungsional baik yang dilakukan oleh pemerintah, swasta ataupun perorangan. Harga lahan bervariasi dari Rp.1 juta/m<sup>2</sup> s/d Rp. 4 juta/m<sup>2</sup>. Tingginya harga lahan di kawasan ini berimplikasi dengan jenis usaha yang akan dilakukan di atas lahan. Dari tinjauan ekonomi, kegiatan yang cocok jika nilai lahannya tinggi adalah kegiatan perdagangan dan jasa. Itulah sebabnya dari hasil yang ada, responden menggunakan lahan ini selain tempat tinggal juga sebagai tempat usaha. Melihat perkembangan harga lahan yang ada diprediksikan bahwa lahan di kawasan ini akan didominasi oleh aktivitas perdagangan dan jasa.

### **C. Analisis Infrastruktur Kota**

Kepadatan penduduk yang tinggi di kawasan ini tidak menyebabkan pelayanan infrastruktur kota dapat dinikmati oleh semua penduduk yang ada. Sumber air bersih penduduk masih didominasi oleh penggunaan sumur yaitu sebesar 64 % responden, 31 % menggunakan PAM dan 5 % menggunakan kedua-duanya. Hal ini mengindikasikan bahwa pelayanan pemerintah kota dalam hal ini masih belum baik.

Kurang terjangkaunya pelayanan PAM pada seluruh responden, menurut observasi , hal ini disebabkan oleh hampir 100% dari luas lahan yang ada penggunaan lahanya untuk bangunan responden. Ini terlihat dengan tingkat kepadatan bangunan yang sangat tinggi menyebabkan sulitnya jaringan instalasi air untuk didistribusikan menembus rumah-rumah yang ada. Hal yang sama untuk drainase perkotaan yang kurang baik untuk skala pusat pelayanan kota. Akibat system drainase yang kurang baik

menyebabkan sebagian wilayah ini jika hujan akan kebanjiran. Walaupun kendala-kendal ini ada, namun masyarakat masih tetap tinggal di tempat ini. Untuk jaringan listrik sudah dapat dinikmati oleh semua responden sehingga untuk kegiatan sehari-hari tidak terdapat gangguan yang cukup berarti pada aktivitas mereka.

#### ***D. Analisis Tata Ruang***

Berdasarkan RTRW kota Manado yang ada sekarang, bahwa kawasan penelitian merupakan kawasan mixed-use/campuan yang terdiri dari kawasan permukiman, perdagangan dan jasa. Dari hasil observasi yang ada ditemukan bahwa tidak adanya penyimpangan penggunaan lahan di kawasan ini. Namun ada penggunaan lahan yang menyimpang yaitu di sisi koridor jalan Piere Tendeau yang telah ditetapkan sebagai jalur hijau. Penggunaan lahan sebagai jalur hijau telah disosialisasikan kepada masyarakat yang ada. Namun sampai sekarang pemerintah kota Manado dalam hal ini Dinas Tata Kota belum dapat merealisasikan rencana tersebut oleh karena masyarakat masih enggan untuk membiarkan lahannya diambil alih oleh pemerintah kota. Tapi justru telah memanfaatkan lahan ini sebagai tempat untuk berdagang. Menurut sumber dari Dinas Tata Kota Manado hal ini disebabkan masyarakat pemilik lahan yang ada menginginkan harga transaksi lahan disesuaikan dengan harga lahan waktu sekarang, padahal proses jual beli sudah berlangsung sejak tahun 1996.

Dikaitkan dengan perubahan tata guna lahan, sebanyak 51 (lima puluh satu) responden yang ada telah melakukan

perubahan fungsi lahan yang sebelumnya adalah sebagai rumah tinggal, telah merubahnya menjadi juga tempat usaha. Sebanyak 58,82% responden telah merubah fungsi lahan bukan hanya tempat bermukim, tetapi juga sebagai tempat berusaha. Ada 2 % responden yang memisahkan antara tempat bermukim dengan tempat usaha, hal ini karena luas lahan yang cukup untuk melakukan penambahan fungsi seperti itu. Berdasarkan luas lahan responden ternyata terdapat beberapa variasi luas lahannya yaitu ada yang kurang dari 150 m<sup>2</sup> sampai ada yang lebih dari 600m<sup>2</sup>. Bervariasinya luas lahan yang ada tentunya berimplikasi pada tata ruang kawasan yang ada. Penampakan yang terlihat adalah ketidakteraturan penataan lingkungan permukiman yang ada. Akibat perbedaan ukuran lahan yang ada menyulitkan distribusi drainase sehingga di kawasan ini sering terjadi banjir. Selanjutnya akibat dari ketidakteraturan lahan menyebabkan juga sistem sirkulasi menjadi tidak teratur, bahkan kenyamanan penghuni akan terganggu karena ruang telah sesak oleh bangunan yang ada sehingga sirkulasi udara tidak tersirkulasi dengan lancar ke seluruh kawasan.

#### ***E. Analisis Perubahan Guna Lahan***

Kawasan penelitian merupakan kawasan yang perkembangannya dari waktu ke waktu meningkat baik dari aktifitas ekonominya maupun perkembangan fisik penggunaan lahan. Perkembangan kawasan penelitian tidak terlepas dari pengaruh keberadaan Kawasan Reklamasi Mega Mas. Hal ini terlihat dari data responden tentang kedatangan mereka di lokasi ini, dimana

waktu kedatangan mereka yaitu sejak mulai beroperasinya kawasan Mega Mas ini. Oleh Karena itu pembahasan perubahan tata guna lahan kawasan penelitian selalu terkait dengan perubahan kawasan sekitar. Perubahan tata guna lahan dapat diidentifikasi melalui tiga periode, yaitu *Periode Pra Reklamasi*, *Periode Sesudah Reklamasi* dan *Periode Sekarang*.

Pada periode pra reklamasi yaitu sebelum adanya jalan Piere Tendean, penggunaan lahan di kawasan penelitian ini merupakan kawasan permukiman yang langsung berbatasan dengan pantai Manado. Di sisi bagian Timur kawasan penelitian berbatasan dengan jalan Sam Ratulangi yang penggunaan lahan sepanjang koridor jalan ini adalah sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Di tahun 80an rencana pembangunan jalan tepi pantai yaitu jalan Piere Tendean mulai direalisasikan pembangunannya untuk mengantisipasi perkembangan kota sekaligus untuk menata pemukiman kawasan pesisir agar menjadi lebih baik lagi. Akses ke dan dari pusat kota Manado menjadi semakin mudah dan lancar akibat terbukanya jalur transportasi ini. Pembangunan jalan Piere Tendean ini yang melewati kawasan penelitian, selanjutnya diresponi oleh para pengusaha untuk menanamkan modalnya di kawasan ini. Salah satunya adalah Kawasan Megamas dengan melakukan reklamasi pantai seluas 36 Ha, yang dibangun dan kemudian dikembangkan oleh PT.Megasurya Nusalestari. Dari sejarahnya proses reklamasi sendiri dimulai tahun 1996, namun sempat terhenti pada tahun 1998 dikarenakan Krisis Moneter yang terjadi pada tahun itu. Kemudian diteruskan

kembali pada tahun 1999. Konsep dari kawasan Megamas adalah kawasan Bisnis dan Pariwisata terpadu. Maka dari itu telah hadir di kawasan Megamas Manado ini Pertokoan, Mall, dan MTC.

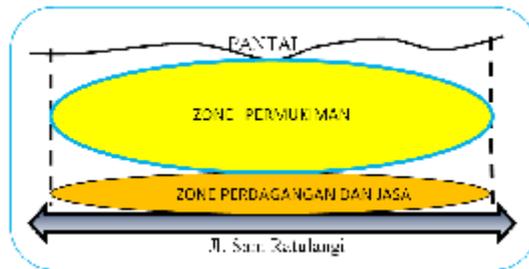
Pada era sesudah reklamasi yaitu sejak beropersinya kawasan Mega Mas ini, peta kawasan pusat kota yang sebelumnya terpusat di pasar 45, sekarang mulai bergeser linier sepanjang koridor jalan Piere Tendean termasuk kawasan Mega Mas ini. Keberadaan kawasan reklamasi dengan aktivitas perdagangan dan jasanya telah menjadi daya tarik bagi para pencari kerja untuk datang mendapatkan pekerjaan di tempat ini. Akibat adanya aglomerasi kegiatan perdagangan dan jasa di tempat ini, telah turut juga mempengaruhi pemanfaatan lahan di kawasan penelitian. Dari observasi yang dilakukan ternyata aktivitas sejenis mulai muncul di kawasan penelitian dengan mengambil lokasi sepanjang koridor jalan Piere Tendean. Jadi pada ruang koridor ini telah terjadi perubahan tata guna lahan yang sebelumnya sebagai tempat tinggal telah menjadi tempat komersial, walaupun lahan ini selebar 10 meter telah dibebaskan oleh pemerintah kota. Kawasan yang telah dibebaskan difungsikan sebagai ruang terbuka hijau.

Dua tahun terakhir belakangan ini, kawasan penelitian secara perlahan mulai berubah tata gunah lahannya. Jika sebelumnya kawasan perdagangan hanya berada di sisi jalan Piere Tendean dan Jalan Sam Ratulangi, dari observasi yang dilakukan kini secara perlahan mulai menempati area sepanjang jalan lingkungan, yaitu di jalan penghubung anatar kedua jalan

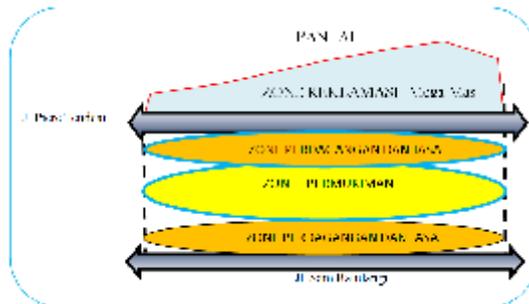
utama yang ada. Tata guna lahan di tengah-tengah kawasan yang dulunya hanya sebagai tempat tinggal saja, sekarang sudah mulai berubah fungsi menjadi kawasan perdagangan dan jasa. Kegiatan-kegiatan komersial mulai muncul walaupun masih dalam skala kecil. Gejala-gejala yang nampak

ini tentunya akan mempengaruhi eksistensi permukiman yang ada dan tentunya juga struktur dan pola ruang kota Manado ke depan. Perubahan-perubahan tata guna lahan yang terjadi pada kawasan penelitian yang teridentifikasi dapat digambarkan pada bagan berikut ini.

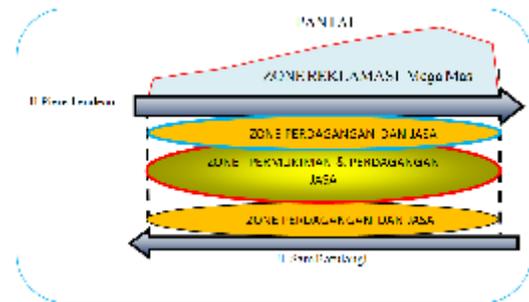
*Periode Sekarang*



*Periode Sesudah Reklamasi*



*Periode Sekarang*



## KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, berikut ini merupakan sejumlah kesimpulan yang dapat dikemukakan sebagai hasil penelitian.

1. Telah terjadi perubahan tata guna lahan di kawasan Titiwungen Selatan dan Wenang Selatan sebagai wilayah penelitian, dimana perubahan itu teridentifikasi dalam tiga periode yaitu sebelum reklamasi, sesudah reklamasi dan keadaan sekarang. Sebelum reklamasi, kawasan sepanjang koridor jalan Sam Ratulangi diperuntukkan sebagai lahan perdagangan dan jasa, sedangkan bagian sisi kearah pantai sebagai lahan permukiman. Pada fase sesudah reklamasi, kawasan sepanjang koridor jalan Sam Ratulangi tetap diperuntukkan sebagai lahan perdagangan dan jasa sedangkan lahan sepanjang jalan Piere Tendean/ lahan reklamasi berubah menjadi lahan perdagangan dan jasa dan permukiman, sedangkan bagian tengah kawasan sebagai lahan permukiman. Keadaan sekarang, pada bagian tengah telah mulai berubah juga menjadi kawasan mixed-use/campuran sebagai kawasan permukiman dan perdagangan jasa sedangkan bagian sisi koridor jalan Sam Ratulangi dan Piere Tendean sebagai lahan perdagangan dan jasa.
2. Perubahan tata guna lahan di kawasan penelitian dipengaruhi oleh letak lokasi lahan yang strategis di pusat pelayanan kota Manado yang didukung oleh aksesibilitas yang baik juga oleh aktivitas

kawasan di reklamasi pantai dengan kawasan perdagangan jasanya. Pengaruh perubahan lainnya disebabkan harga lahan yang tinggi dan keinginan responden untuk terus mengembangkan penghasilannya juga telah turut mempengaruhi perubahan tata guna lahan yang ada dengan cara merubah peruntukan lahan dari tempat tinggal menjadi tempat berdagang.

### B. Saran

1. Perlu dilakukan evaluasi secara periodik terhadap penggunaan lahan oleh pemerintah, agar kebijakan pembangunan terutama yang menyangkut tata ruang dapat berjalan sesuai dengan potensi dan permasalahannya. Diharapkan pula, penelitian ini bisa menjadi input bagi penyusunan dan pengevaluasian tersebut
2. Pemerintah kota Manado, masyarakat dan pihak swasta harus lebih konsisten dengan rencana tata ruang yang telah dibuat dan disepakati di kawasan ini untuk mencegah timbulnya dampak negatif yang tidak dikehendaki.
3. Pengetahuan serta kesadaran masyarakat yang rendah terhadap perijinan penggunaan lahan dan rencana tata ruang dapat ditingkatkan melalui sosialisasi secara periodik.
4. Perlu dilakukan penataan permukiman terutama yang ditengah kawasan agar kawasan yang ada tidak tumbuh menjadi kawasan kumuh.

5. Pembangunan jaringan infrastruktur permukiman kawasan terutama jaringan air bersih dan air kotor perlu dilakukan untuk menjaga kesehatan dan kenyamanan permukiman.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian - Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bintarto R. 1977. *Geografi Kota*. Yogyakarta: UP. Spring.
- Bourne, Larry S. 1982. *Internal Structure of the City, Readings on Urban form, Growth and Polic*. New York: Oxford University Press.
- Branch, Melville. 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif - Pengantar & Penjelasan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Chapin, F. Stuart and Edward J. Kaiser. 1985. *Urban Land Use Planning*. Cichago: University of Illinois Press.
- Daljoeni, N.,1992, *Geografi Baru : Organisasi Keruangan dalam Teori dan Praktek*, Bandung :Alumni Bandung.
- Isard, Walter, 1972. *Location and Space-Economy*. USA: The MIT Press.
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB.
- Kivell, Phillip, 1993, *Land and The City : Pattern and Process of Urban Change*. London : Routledge.
- Rogi, O.H.A., 2007, *Analisis Dinamika Harga Transaksional Lahan Permukiman Serta Komparasinya Dengan Harga Sesuai Nilai Jual Objek Pajak Di Kota Manado*, Universitas Samratulangi, Manado.
- Sihotang, Paul. 2001. *Dasar-dasar Ilmu Ekonomi Regional*. Jakarta: LP-FEUI.
- Singaribuan, Masri dan Effendi Sofian, 1989, *Metode Penelitian Survey, LP3ES*, Jakarta
- Tarigan, Robinson. 2004. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Tilaar, S., 2010, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan Permukiman di Kota Manado (Studi Kasus : Wilayah Malalayang Manado)*, Universitas Sam Ratulangi.
- Warpani, Suwardjoko. 1980. *Analisis Kota dan Daerah*. Bandung: ITB.
- Yunus, Hadi Sabari. 2001. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yunus, H.S.,2008 , *Dinamika Wilayah Peri-Urban : Determinan Masa Depan Kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.