

# PERUBAHAN TATA GUNA LAHAN PADA PUSAT KOTA AMBON

Elvira Florensia Metekohy<sup>1</sup>, Windy Mononimbar<sup>2</sup>, & Raymond Ch Tarore<sup>3</sup>

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

<sup>2 & 3</sup>Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado

**Abstrak.** Pusat Kota Ambon termasuk dalam SWP (Satuan Wilayah Pengembangan) 1 dengan satu kesatuan fungsional sebagai pemusatan fungsi pelayanan kota primer. Dengan memiliki potensi lahan datar yang relatif luas, sentral dalam arti memiliki akses tinggi keseluruh kota dan adanya kelengkapan prasarana dan sarana kota. Luas wilayah Pusat Kota adalah sekitar 4.259,67 Ha. Studi ini pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan tata guna lahan pada Pusat Kota Ambon. Sedangkan sasaran yang ditempuh adalah mengidentifikasi perubahan tata guna lahan pada Pusat Kota Ambon dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tata guna lahan pusat Kota Ambon sebagai pusat aktivitas perekonomian kota. Dengan menggunakan analisis overlay/superimpose dan analisis deskriptif kualitatif dapat diketahui pada pusat Kota Ambon telah terjadi penambahan kawasan terbangun dan dipengaruhi pula oleh adanya aktivitas pelabuhan di kawasan pusat kota. Hasil studi yang diperoleh menunjukkan adanya keterkaitan hubungan faktor perubahan penggunaan lahan dapat dilihat dengan tersedianya kelengkapan infrastruktur dan utilitas kota dengan kondisi kawasan yang strategis sehingga ada kemudahan dalam pencapaian aksesibilitas oleh masyarakat mengingat peran aktivitas pelabuhan yang memberikan kontribusi besar dalam aktivitas perekonomian Kota Ambon. Hasil ini diharapkan dapat menjadi input bagi Pemerintah agar mengendalikan pembangunan di kawasan pusat kota dengan aturan-aturan yang lebih jelas, agar perubahan yang terjadi bisa terkendali dan sesuai dengan daya dukung lahan dan aturan yang ditetapkan.

**Kata Kunci :** *perubahan tata guna lahan, pusat kota*

## PENDAHULUAN

Kebutuhan lahan di kawasan perkotaan semakin meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan kegiatan sosial ekonomi yang menyertainya. Peningkatan kebutuhan lahan merupakan implikasi dari semakin beragamnya fungsi di kawasan perkotaan (pemerintahan, perdagangan dan jasa, pendidikan) yang disebabkan oleh keunggulannya dalam hal ketersediaan fasilitas umum dan kemudahan aksesibilitas sehingga mampu menarik berbagai kegiatan untuk beraglomerasi.

Dalam perkembangannya, gejala perubahan pemanfaatan lahan, justru menjadi gejala alamiah dalam suatu evolusi kota. Bentuk perubahan ini tidak terjadi di setiap lokasi secara seragam, karena setiap lahan memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang berbeda. Pengalokasian guna lahan di perkotaan akan mengarah ke lokasi yang dapat memberikan keuntungan tertinggi (Goldberg dalam Yunus, 2000), sehingga lahan-lahan

yang memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang lebih besar akan lebih berpeluang mengalami proses perubahan pemanfaatan lahan.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Kota Ambon merupakan Satuan Wilayah Pengembangan (SWP) yang secara geografis dan administrasi dikelompokkan berdasarkan potensi dan sumber daya untuk pengembangannya. Mengingat pola perkembangan Kota Ambon yang linier mengikuti pesisir dan dengan kondisi keterbatasan lahan bertopografi datar-landai, maka secara spesifik Kota Ambon cenderung membentuk struktur ruang dengan pusat-pusat pelayanan utama kota yang tersebar linier berbaur dengan beberapa pemusatan fungsi kegiatan lainnya.

Dilihat dari perkembangannya, kawasan ini dulunya merupakan kawasan permukiman biasa dan jalan pada permukiman ini hanyalah jalan setapak. Seiring dengan perkembangan

yang terjadi dan letak yang strategis, maka pemerintah pun mulai membuka jalan. Dilihat dari hal ini maka banyak investor yang berminat untuk membuka usaha perdagangan dan jasa. Seiring dengan perkembangannya, kawasan ini mulai berkembang dan ramai dikunjungi oleh masyarakat karena terdapat berbagai fasilitas yang dibutuhkan.

Bertolak dari latar belakang masalah diatas maka penulis tertarik untuk mengambil penelitian tentang “PERUBAHAN TATA GUNA LAHAN PADA PUSAT KOTA AMBON”

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pertumbuhan dan Pembangunan Kota

Kota tidak akan pernah lepas dari dua aspek penting yang saling mengisi yaitu aspek fisik sebagai wujud ruang dengan elemen-elemen pembentuk di dalamnya, serta aspek manusia sebagai subyek dan pengguna ruang kota (Soetomo, 2002:19). Pertumbuhan dan perkembangan kota sangat ditentukan oleh penduduknya sendiri dan juga kekuatan dari luar. Kemampuan sumber daya lokal, baik budaya maupun teknologi sebagai *local genus* akan dapat mempercepat proses urbanisasi suatu kota.

### Perubahan Guna Lahan

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, 1997:505). 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 1997:505).

### Faktor-Faktor Perubahan Guna Lahan

Menurut Soedarto dan Wijayanti (1998) faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan lahan perkotaan antara lain adalah :

1. Jumlah penduduk  
Penggunaan lahan suatu daerah sangat dipengaruhi oleh aktivitas dan jumlah penduduknya. Bertambahnya

keperluan akan ruang diperkirakan akan mengurangi luas lahan pertanian.

2. Jumlah APBD  
Salah satu tujuan pembangunan adalah meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Besarnya APBD mendorong perkembangan aktivitas perekonomian masyarakat.
3. Sarana Transportasi  
Ketersediaan transportasi adalah salah satu faktor yang menjadi pertimbangan dalam menentukan lokasi-lokasi aktivitas tersebut. Dengan kelancaran dan ketersediaan transportasi mendorong penduduk untuk beraktivitas diluar pusat kota yang relatif masih kosong.
4. Harga dasar tanah  
Penggunaan suatu lahan dipertanian dan faktor fisik serta pengembangan yang telah dilakukan terhadapnya, akan membentuk harga lahan suatu tanah. Jika unsur-unsur tersebut menunjang dan sesuai dengan kebutuhan aktivitas yang akan berlangsung diatasnya, maka harga tanah tersebut cenderung tinggi.

## METODOLOGI

### Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah penduduk pada Pusat Kota Ambon yaitu pada Kecamatan Sirimau dan sebagian Kecamatan Nusaniwe.

Pengambilan sampel diambil pada tiap kepala untuk menentukan jumlah ukuran sampel dipakai formulasi Slovin (dalam Sevilla, 1993: 161), yaitu:

$$n = \frac{N}{(N.d^2)+1}$$

Dimana :

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

d<sup>2</sup> = nilai kritis (batas ketelitian) yang diinginkan.

Dalam hal ini batas ketelitian yang dipakai dalam menentukan jumlah dengan estimasi eror sebesar 5%. Teknik pengambilan sampelnya adalah purposive sampling yaitu pengambilan sampel berdasarkan ciri-ciri

tertentu, yaitu responden yang memiliki lahan dan menggunakan lahan tersebut.

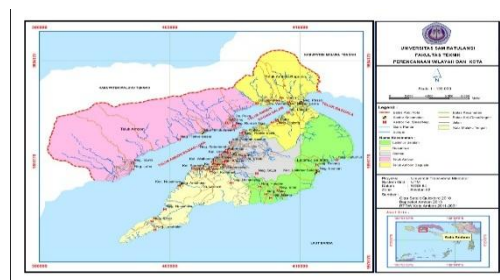
### Teknik Analisis Data

1. Analisis *Overlay/Superimpose*, Yaitu menganalisis obyek studi melalui peta dengan cara menumpang-susunkan antara peta satu dengan peta lainnya, sehingga menghasilkan informasi yang diinginkan secara spasial. Dari teknik ini akan diketahui adanya perubahan penggunaan lahan dari tahun ke tahun. Analisis yang menggunakan teknik ini adalah analisis perubahan guna lahan dan perkembangan aktivitas untuk menemukan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan.
2. Analisis *Deskriptif Kualitatif* Menganalisis langsung terhadap keadaan obyek studi melalui uraian, pengertian, ataupun penjelasan-penjelasan baik terhadap variabel bebas dan terikat. Teknik analisa yang digunakan berupa analisa faktor perubahan penggunaan lahan di pusat Kota Ambon meliputi analisis luasan, fungsi kawasan, perkembangan penduduk, aksesibilitas, sarana dan prasarana, utilitas kota, dan harga lahan.

### GAMBARAN UMUM KOTA AMBON

Kota Ambon terletak di Pulau Ambon yang berada pada posisi geografis  $3^{\circ}$  -  $4^{\circ}$  Lintang Selatan dan  $128^{\circ}$  -  $129^{\circ}$  Bujur Timur. Kota Ambon mencakup wilayah seluas 377 km<sup>2</sup> dengan luas wilayah daratan 359,45 km<sup>2</sup> yang membujur di sepanjang pantai mengelilingi perairan Teluk Ambon dan Teluk Dalam. Secara administratif Kota Ambon berbatasan dengan :

Sebelah Barat :Kabupaten Maluku Tengah  
Sebelah Utara: Kabupaten Maluku Tengah  
Sebelah Timur: Kabupaten Maluku Tengah  
Sebelah Selatan: Laut Banda



Gambar 1. Peta Administrasi Kota Ambon

Sumber: Bappekot Kota Ambon

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis dalam bab ini dilakukan secara deskriptif yang didukung data kualitatif baik data primer yang diperoleh melalui responden maupun data sekunder yang didapat dari instansi di Pemerintah Kota Ambon.

#### Analisa Perubahan Tata Guna Lahan Pada Kawasan Pusat Kota Ambon

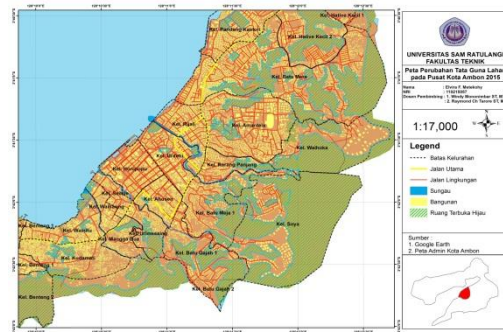
Hasil temuan di lapangan terungkap bahwa pada wilayah penelitian secara perlahan telah terjadi perubahan tata guna lahan yang dimulai pada sekitar tahun 1513 dengan berdirinya benteng laha yang menjadi cikal bakal berkembangnya Kota Ambon. Selanjutnya terjadi perkembangan lahan ke arah dari fungsi permukiman ke fungsi campuran (permukiman dan perdagangan dan jasa).

Perubahan tata guna lahan tersebut terlihat dari peningkatan kepadatan bangunan yang disebabkan adanya pembangunan permukiman penduduk. Pada lokasi penelitian kawasan pusat kota merupakan kawasan dimana terdapat beberapa aktifitas dengan kemampuan bangunan yang bersifat mix use (campuran) dengan memiliki kepadatan yang tinggi.

Berdasarkan hasil rekapan kuesioner, sebanyak 62% responden mengatakan fungsi lahan sebelum dimiliki 62% adalah permukiman, 38% lainnya adalah tanah kosong. Jika dilihat, 62% ini mengembangkan lahan yang sudah ditempati sebagai tempat usaha (supermarket) sekaligus rumah tinggal, Tempat usaha yang mereka miliki rata-rata memiliki bangunan 2 tingkat. Sebanyak 98% responden mengaku alasan utama mengubah lahan yang mereka tempati sebagai tempat

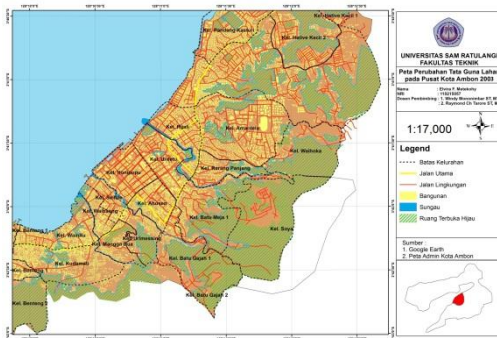
usaha adalah pemilihan lokasi yang strategis, faktor keramaian karena berada di pusat kota, serta aksesibilitas yang mudah dijangkau oleh responden.

Dari hasil rekapan data dan peta perubahan tata guna lahan, bahwa pada kelurahan yang berkepadatan penduduk rendah pada pusat kota yaitu Kel Batu Gajah, Kel Hative Kecil 2 dan Kel Batu Merah yang lebih banyak mengalami perubahan pemanfaatan ruang. Kemudian perkembangan permukiman selalu ditandai dengan meningkatnya kepadatan penduduk dan intensitas bangunan.



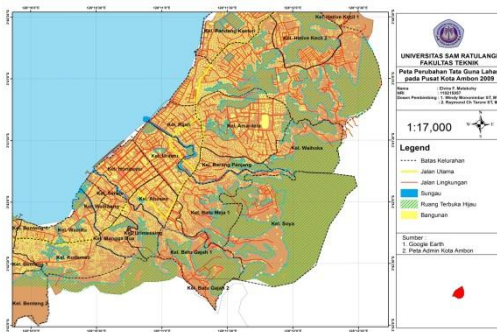
Gambar 4. Peta Perubahan Tata Gunaan Lahan Pusat Kota Ambon Tahun 2015

Sumber: Penulis



Gambar 2. Peta Perubahan Tata Gunaan Lahan Pusat Kota Ambon Tahun 2003

Sumber : Penulis

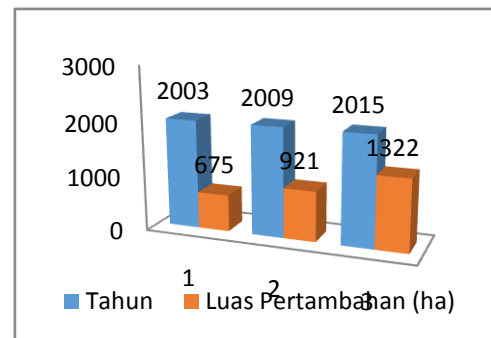


Gambar 3. Peta Perubahan Tata Gunaan Lahan Pusat Kota Ambon Tahun 2009

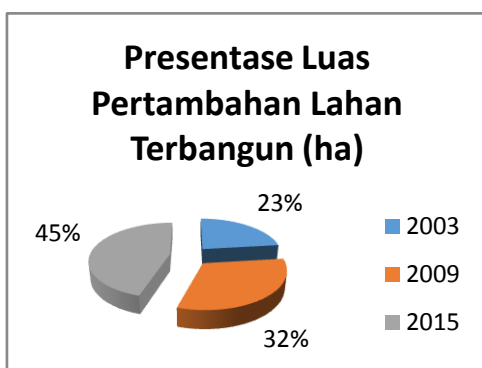
Sumber : Penulis

Pada rentang tahun 2003, 2009, 2015 perubahan penggunaan lahan yang terjadi disebabkan tingginya permintaan akan lahan permukiman. Namun disebabkan pula karena bertambahnya aktivitas perekonomian kota. Pada perkembangannya aktivitas perdagangan dan jasa, perkantoran dan perumahan berkembang mengikuti jalur transportasi utama yang ada.

Pertambahan lahan terbangun kawasan pusat Kota Ambon pada tahun 2003 adalah 675 ha meningkat menjadi 921 ha pada tahun 2009 dan menjadi 1322 ha pada tahun 2015.



Grafik 1. Luas Pertambahan Lahan Terbangun Pusat Kota Ambon  
Sumber : Penulis



Grafik 2. Presentase Luas Pertambahan Lahan Terbangun Pusat Kota Ambon

Sumber : Penulis

## Analisa Faktor Perubahan Tata Guna Lahan

### 1. Analisa Aktivitas Pelabuhan

Pelabuhan Yos Sudarso merupakan pelabuhan internasional yang letaknya berada di area pusat kota dengan fasilitas memadai. Untuk pengaruhnya terhadap perubahan lahan adalah faktor kedekatan pelabuhan pada pusat kota sehingga ada faktor penarik yang memicu penduduk untuk menempati kawasan ini.

### 2. Penduduk

Penduduk merupakan unsur yang sangat penting dalam perencanaan tata guna lahan pada suatu area, karena jumlah penduduk merupakan indikator dan dasar perhitungan bagi perkiraan kebutuhan ruang untuk berbagai jenis tata guna lahan. Sebaran penduduk yang terjadi pada kelurahan di kawasan pusat kota adalah 197.653 jiwa/ha dan yang memiliki tingkat kepadatan tinggi terdapat di kelurahan Batu Merah yaitu pada Kecamatan Sirimau, sedangkan untuk Kecamatan Nusaniwe, tingkat kepadatan tinggi terdapat di Kelurahan Kudamati dengan jumlah penduduk 14506 jiwa/ha dan Kelurahan Benteng yaitu 14553 jiwa/ha. Untuk kaitannya dengan perubahan lahan adalah semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk pada suatu kawasan maka kebutuhan akan lahan pun akan semakin besar.

## 3. Prasarana dan Sarana

### *Jaringan Jalan*

Wilayah yang memiliki sifat kekotaan biasanya semakin banyak jaringan jalan dan terkonsentrasinya kegiatan perdagangan dan jasa. Kawasan pusat kota terbentuk berdasarkan pola jalan arteri primer, hal ini akan memudahkan pencapaian ke tiap bagian kawasan/zona. Pengaruh faktor jalan pada perubahan lahan sangatlah penting mengingat jalan merupakan akses terbangunnya suatu kawasan, dimana dengan tersedianya sarana jalan maka penduduk lebih memilih untuk

menempati suatu kawasan mengingat akan kemudahan akses.

### 4. Utilitas Kota

#### *Jaringan Listrik*

kondisi jaringan listrik pada lokasi studi sudah tercukupi, dilihat dari tingkat kepuasan responden terhadap pemenuhan listrik sebanyak 89% karena lokasi yang berdekatan dengan kegiatan pusat perkotaan. Berdasarkan hasil observasi, pada kawasan pusat kota, terdapat beberapa tiang listrik dengan fungsi memberikan distribusi di sepanjang jalur jalan dan juga sebagai penerangan jalan.

#### *Jaringan Telepon*

Keberadaan sambungan telepon di lokasi penelitian saat ini sudah merata dan jumlah responden yang memiliki saluran telepon lebih besar dari jumlah responden yang belum memanfaatkan sambungan telepon. Sekitar 93 % responden mengatakan bahwa pelayanan yang diberikan oleh PT. TELKOM sudah sangat memuaskan. Sistem jaringan telepon pada lokasi penelitian diarahkan mengikuti pola jaringan jalan, dengan pemasangan tiang-tiang penyangga pada bahu jalan atau sistem serat optic (Fiber Optic) dengan kabel yang ditanam dalam tanah.

#### *Jaringan Air Bersih*

Jaringan air bersih merupakan jenis yang dianggap sebagai prasarana dasar pembangunan kawasan aktivitas perkotaan

disamping prasarana listrik dan telepon. Berdasarkan hasil kuesioner, sebanyak 96% responden menganggap pelayanan air bersih sudah baik, Sebagian besar kelurahan pada lokasi penelitian saat ini sudah teraliri jaringan air bersih. Kebutuhan air bersih diperoleh dari sumur dangkal dan sumur dalam (artesis). Dari hasil observasi bahwa kapasitas sumber air bersih dari PDAM masih kurang untuk melayani kebutuhan pusat kota dikarenakan jumlah populasi penduduk yang besar.

Keterkaitan antara faktor utilitas kota dengan perubahan lahan adalah ketika tersedianya kelengkapan prasarana perkotaan seperti

jaringan listrik, telepon, dan air bersih pada suatu kawasan maka otomatis penduduk akan berminat untuk menempati kawasan itu hal ini karena mudahnya untuk melakukan berbagai aktivitas.

#### **5. Akses/Sirkulasi**

Aksesibilitas adalah ukuran derajat potensi suatu lokasi dengan lokasi lain. Ketersediaan sarana dan prasarana kota pada suatu kawasan kota memungkinkan responden dapat mengakses berbagai fasilitas dan pusat kegiatan yang ada di pusat kota. Kawasan yang mudah dijangkau sarana transportasi, tersedia fasilitas dan utilitas kota merupakan salah satu penyusun nilai lahan dan menjadi keunggulan kawasan tersebut dibandingkan dengan kawasan lain. Dari temuan lapangan, berdasarkan jawaban responden mengenai akses/sirkulasi sebanyak 75% responden memilih faktor kedekatan dengan jalan dan pusat perdagangan.

#### **6. Topografi**

Kota pada daratan yang rata akan mudah berkembang ke segala arah dibandingkan dengan kota yang berada di wilayah pegunungan. Hal ini dikarenakan kemudahan dalam membangun. Pada lokasi studi di pusat Kota Ambon terlihat jelas bahwa rata-rata pembangunan terdapat di daerah dengan dataran landai dengan kelas lereng 0-8% sedangkan untuk dataran terjal yang terdapat di Kel Batu Merah, Kel Batu Gajah, Kel Soya dengan kelas lereng 15-25% jarang terjadinya pembangunan, hal ini pula kerana pada kawasan pusat kota memiliki infrastruktur yang sangat memadai dan

kemudahan akses ke segala arah. Pada kawasan pusat kota di Kel Soya memiliki dataran yang terjal.

#### **Pembahasan Keseluruhan**

Perkembangan penduduk pada pusat kota yang relative banyak dipicu karena pemilihan lokasi yang mempunyai banyak keuntungan seperti kemudahan dalam menjangkau lokasi-lokasi perdagangan, perkantoran dsb. Kemudahan pencapaian pada pusat kota dapat dilihat dengan kondisi kawasan yang strategis dengan kelengkapan transportasi perkotaan sehingga dapat memudahkan masyarakat dengan jarak tempuh dari 1 kelurahan ke pusat kota yang tidak memakan waktu karena tersedianya sarana pelayanan umum. Kelengkapan infrastruktur dan utilitas kota pada pusat kota mengakibatkan berkembangnya kawasan-kawasan komersial karena memiliki daya tarik bagi para pengusaha untuk menjalankan usahanya untuk meningkatkan perekonomian kota,

1. Daya dukung lahan yang terbatas diikuti dengan pertumbuhan penduduk yang pesat di pusat kota menimbulkan kepadatan yang tinggi hal ini di pengaruhi karena mengumpulnya fasilitas perkotaan di pusat kota.
2. Perubahan guna lahan yang terjadi pada lokasi studi, berawal dari permukiman. Setelah beberapa tahun kemudian, guna lahan berubah fungsi menjadi komersial (perdagangan dan jasa) dan campuran.
3. Faktor populasi penduduk yang tinggi, sehingga bertambahnya lahan terbangun pada lokasi penelitian.

#### **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Adanya perubahan tata guna lahan pada Kawasan Pusat Kota Ambon yang dimulai dari kawasan Benteng Laha dan kemudian berkembang menjadi kawasan campuran dengan dominasi fungsi perdagangan dan jasa.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut antara lain: aktivitas pelabuhan, penduduk, akses

dan sirkulasi, prasarana dan sarana, dan utilitas kota.

## **SARAN**

Berdasarkan analisis dari hasil penelitian yang dilakukan, maka rekomendasi yang dapat diajukan adalah Pemerintah agar mengendalikan pembangunan di Kawasan Pusat Kota dengan aturan-aturan yang lebih jelas, agar perubahan yang terjadi bisa terkendali dan sesuai dengan daya dukung lahan dan aturan yang ditetapkan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Sugiyono, Prof. Dr. *Statistika untuk Penelitian*. Bandung: CV Alfabeta. 2007

Tarigan, Robinson. 2004. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: PT Bumi Aksara.

Yunus, Hadi Sabari. 2001. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Catanase, Anthony J & James C. Snyder. 1992. *Perencanaan Kota*. Jakarta: Erlangga.

Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB.

Yusran, Aulia. 2006. *“Kajian Perubahan Tata Guna Lahan Pada Pusat Kota Cilegon”*, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang