

PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN SEPANJANG KORIDOR JALAN MANADO-BITUNG DI KECAMATAN KALAWAT

David H. Tujuwale¹, Dr. Judy O. Waani, ST, MT² & Ir. Sonny Tilaar, MSi³

¹Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi Manado
^{2&3}Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado

Abstrak

Kecamatan Kalawat adalah salah satu kecamatan yang berkembang dengan jumlah penduduk yang selalu bertambah serta memiliki lokasi yang strategis karena berada di antara dua kota, yaitu Kota Manado dan Kota Bitung, sehingga Kecamatan Kalawat merupakan salah satu daerah penghubung bagi kota – kota tersebut. Kecamatan Kalawat juga mempunyai kondisi geografi yang cenderung landai sehingga terjadinya pembangunan perumahan-perumahan baru, tokoh, hotel dan lain-lain. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan yang terjadi di sepanjang koridor Jalan Manado – Bitung di Kecamatan Kalawat dan mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan penggunaan lahan di koridor jalan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif dan analisis SIG. Jenis perubahan penggunaan lahan yang paling dominan adalah lahan kosong menjadi komersil seluas 10.11 ha, kemudian lahan kosong menjadi pendidikan seluas 0.83 ha, dan yang ketiga jenis lahan kosong menjadi hunian seluas 0.49 ha. Jumlah perubahan penggunaan lahan seluas 12.17 ha. Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut yaitu faktor aksesibilitas, perkembangan penduduk, daya dukung lahan, prasarana dan sarana, serta nilai lahan. Adapun faktor lainnya yang mempengaruhi perubahan fungsi lahan yaitu faktor ekonomi.

Kata Kunci : *Perubahan Penggunaan Lahan, Koridor Jalan*

PENDAHULUAN

Bertambahnya jumlah penduduk mengakibatkan meningkatnya pembangunan di suatu kawasan sesuai kebutuhan masing – masing penduduk, akibatnya terjadi persaingan pemanfaatan lahan, sementara lahan merupakan sesuatu yang sifatnya terbatas dan memiliki nilai yang tinggi.

Berkaitan dengan perubahan penggunaan lahan, salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut adalah daya dukung lahan. Yang dimaksud dengan daya dukung lahan adalah kondisi atau kemampuan lahan untuk mendukung segala aktivitas di atasnya, salah satunya dipengaruhi oleh keadaan geografi.

Seperti yang terjadi di sepanjang koridor jalan Manado – Bitung mulai terlihat gejala perubahan penggunaan lahan. Kecamatan Kalawat adalah salah satu kecamatan yang berkembang dengan jumlah penduduk yang selalu bertambah serta memiliki lokasi yang strategis karena berada di antara dua kota, yaitu Kota Manado dan Kota Bitung, sehingga Kecamatan Kalawat merupakan salah satu daerah penghubung bagi kota – kota tersebut.

Kecamatan kalawat adalah kecamatan yang paling dekat dengan kota manado hal ini tentunya menyebabkan penambahan penduduk,

dimana penambahan penduduk berada pada daerah perumahan baru. Kecamatan Kalawat juga mempunyai kondisi geografi yang cenderung landai sehingga terjadinya pembangunan perumahan-perumahan baru, tokoh, hotel dan lain-lain. Hal ini tentunya menyebabkan kebutuhan ruang yang cukup banyak sehingga terjadilah perubahan-perubahan penggunaan lahan di koridor Manado-Bitung Kecamatan Kalawat. Kawasan ini merupakan kawasan mixed – used karena didalamnya berdiri berbagai macam fungsi bangunan yaitu fungsi perdagangan barang dan pelayanan jasa, seperti rumah makan, salon, hotel dan ruko serta permukiman.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Sepanjang Jalan Manado-Bitung di Kecamatan Kalawat untuk mengkaji perubahan yang terjadi di kawasan ini dan faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan tersebut.

KAJIAN TEORI

Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan lahan merupakan bergantinya suatu guna lahan ke guna lahan lain. Karena luas lahan yang tidak berubah, maka

penambahan guna lahan tertentu akan berakibat pada berkurangnya guna lahan yang lain (Sugandhy 1999). Pendapat lain menyebutkan bahwa konversi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya alam dari satu penggunaan ke penggunaan yang lain (Kustiawan, 1997). Proses perubahan penggunaan lahan dari satu fungsi ke fungsi lain merupakan dinamika tata ruang kota yang diakibatkan oleh perkembangan dan dinamika penduduk disamping kekuatan potensi yang dimiliki oleh lahan tersebut. Potensi terbesar yang paling berpengaruh terhadap perubahan guna lahan adalah potensi ekonomi, meskipun banyak faktor lain yang berpengaruh terhadap perubahan tersebut..

Menurut Yunus (1987) klasifikasi orientasi dalam memfungsikan penggunaan bangunan rumah dapat berupa :

1. Orientasi fungsi sosial rumah tinggal
2. Orientasi fungsi sosial dan komersial (rumah tinggal dengan usaha-usaha tertentu yang dilaksanakan pada sebagian tempat tinggal dan bagian rumahnya untuk mencari tambahan penghasilan).
3. Orientasi fungsi komersial semata. Perubahan penggunaan lahan selain atas kehendak dari masyarakat, juga karena program pembangunan yang direncanakan pemerintah. Sehingga mau tidak mau lahan yang telah direncanakan untuk alokasi pembangunan tentu saja akan mengalami perubahan fungsi.

Faktor Perubahan Penggunaan Lahan

Sujarto (1992) berpendapat sebagaimana yang diuraikan oleh Oktora (2011) bahwa terjadinya perubahan guna lahan lebih disebabkan karena berbagai faktor, antara lain:

1. Topografi
Topografi merupakan faktor pembatas bagi perkembangan suatu kawasan karena sifatnya yang tidak mudah dirubah, meskipun demikian terdapat usaha-usaha yang dilakukan manusia untuk merubah topografi seperti galian bukit atau mengurug tanah untuk mengatasi masalah ketinggian topografi.
2. Penduduk
Perkembangan penduduk menyebabkan kebutuhan lahan permukiman meningkat sebagai akibat pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang pada akhirnya akan meningkatkan permintaan akan lahan baik untuk permukiman maupun lahan untuk keperluan sarana dan prasarana pendukung.

3. Harga lahan

Secara ekonomi lahan merupakan komoditi ekonomi yang dapat diperjual belikan sehingga penggunaannya ditentukan oleh tingkat supply dan demand. Harga lahan yang tinggi secara rasional akan mendorong penggunaannya untuk menghasilkan produktivitas terbaik sehingga akan memberikan pendapatan tertinggi (highest and best use).

4. Aksesibilitas

Aksesibilitas suatu lahan akan menentukan nilai ekonomi lahan tersebut. Lahan dengan jangkauan transportasi yang baik akan mempunyai nilai ekonomi yang relatif lebih baik karena akan mengurangi biaya perjalanan dan waktu tempuh.

5. Prasarana dan sarana

Kelengkapan prasarana dan sarana sangat berpengaruh dalam menarik penduduk untuk bermukim di sekitarnya sehingga dapat menarik pergerakan penduduk.

METODOLOGI

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian tentang Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Sepanjang Koridor Jalan Manado-Bitung dengan menggunakan rancangan penelitian kualitatif dengan metode deskriptif dan dengan menggunakan pengumpulan data wawancara.

variabel data pada penelitian ini yaitu :

1. Perubahan Penggunaan Lahan
 - Perubahan luas lahan terbangun
 - Perubahan fungsi bangunan
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan
 - Perkembangan penduduk
 - Daya dukung lahan
 - Prasaran dan sarana
 - Nilai lahan
 - Aksesibilitas
 - Ekonomi

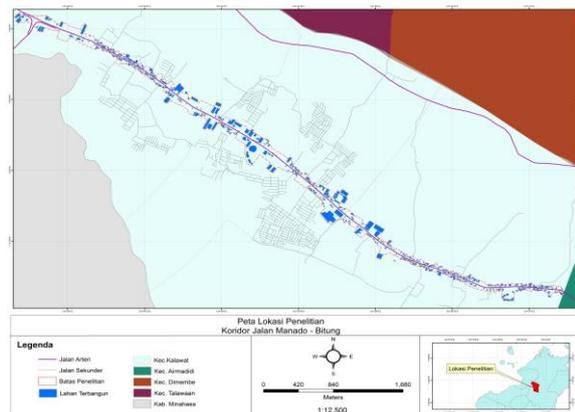
. Dalam penelitian mengenai Perubahan Penggunaan lahan Sepanjang Koridor Jalan Manado-Bitung Kecamatan Kalawat, peneliti menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan metode deskriptif, fokusnya adalah penggambaran secara menyeluruh tentang bentuk dan fungsi ruang. Metode kualitatif merupakan prosedur yang menghasilkan data deskriptif berupa data tertulis atau data lisan (Djajasudarma : 2006). Metode deskriptif adalah penggambaran secara kualitatif fakta, data atau objek material yang bukan berupa

rangkaian angka, melainkan berupa ungkapan bahasa atau wacana melalui interpretasi yang tepat dan sistematis.

Peneliti juga menggunakan teknik analisis data lewat SIG (Sistem Informasi Geografi) untuk menganalisa dan melihat perubahan fungsi yang terjadi pada kawasan di sepanjang koridor Jalan Manado-Bitung Kecamatan Kalawat dalam beberapa tahun terakhir. Hasil pengumpulan data lewat wawancara nantinya akan diolah melalui Microsoft Excel.

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di kawasan sepanjang koridor Jalan Manado-Bitung di Kecamatan Kalawat dan mengambil sebagian wilayah 10 desa yang dilewati koridor yaitu Desa Watutumou, Desa Watutumou II, Desa Watutumou III, Desa Kawangkoan Baru, Desa Kalawat, Desa Kolongan Tetempengan, Desa Kawangkoan, Desa Kolongan, dan Desa Suwaan. Luas lahan dalam penelitian ini adalah 44.92 ha.



Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian
Sumber : Penulis, 2016

HASIL DAN PEMBAHASAN

Identifikasi Penggunaan Lahan

Dalam Penelitian yang dilakukan di sepanjang koridor Manado – Bitung, penggunaan lahan meliputi lahan terbangun dan lahan tidak terbangun. Lahan terbangun antara lain permukiman, perdagangan barang dan jasa, perkantoran, kesehatan, peribadatan, pendidikan. Lahan tidak terbangun meliputi ruang terbuka hijau (RTH) yaitu perkebunan dan persawahan, sedangkan ruang terbuka non hijau (RTNH) yaitu lahan terbuka dan lapangan

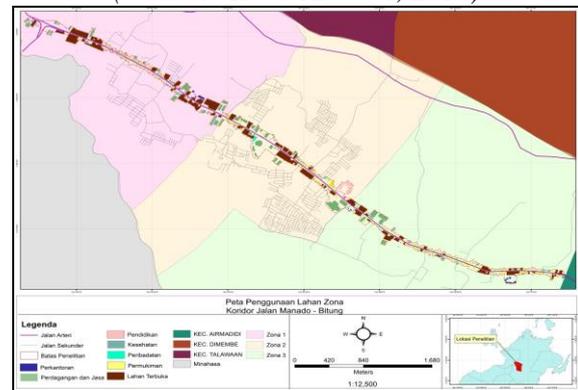
Untuk mengetahui lebih jelas penggunaan lahan di sepanjang koridor maka peneliti membagi zona penelitian menjadi 3 zona, zona 1 terdiri dari Desa Maumbi dan Desa Watutumou 1,

zona 2 terdiri dari Desa Watutumou 2, Desa Watutumou 3, Desa Kawangkoan Baru, Desa Kalawat, Desa Kolongan Tetempengan, dan zona 3 terdiri dari Desa Kawangkoan, Desa Kolongan dan Desa Suwaan..

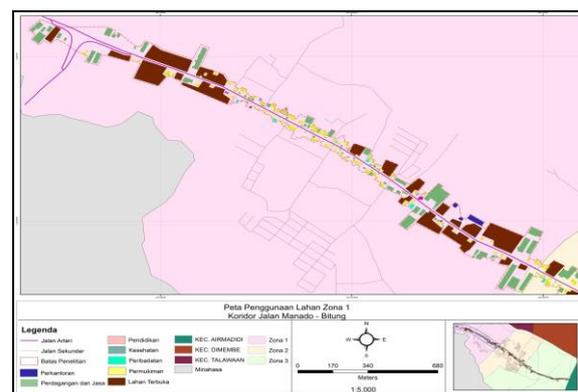
Tabel 1. Penggunaan Lahan di Sepanjang Koridor Jalan Manado – Bitung

No	Penggunaan Lahan	Ha
1	Permukiman	6.63
2	Perdagangan Barang/Jasa	14.95
3	Perkantoran	0.97
4	Peribadatan	0.64
5	Kesehatan	0.14
6	Pendidikan	1.37
7	Lahan Terbuka	20.50
Total		44.92

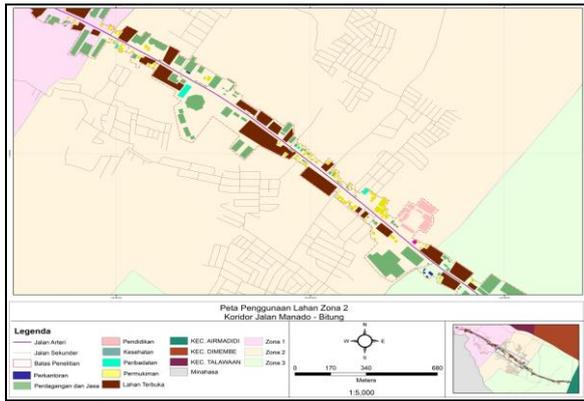
(Sumber: Hasil Analisis, 2016)



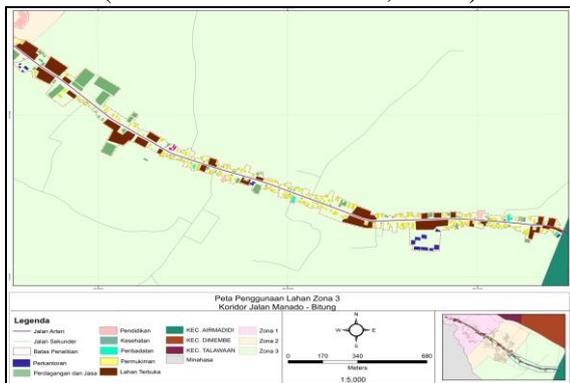
Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan Koridor Jalan Manado-Bitung
(Sumber: Hasil Analisa, 2016)



Gambar 3. Peta Penggunaan Lahan Koridor Jalan Manado-Bitung Zona 1
(Sumber: Hasil Analisa, 2016)



Gambar 4. Peta Penggunaan Lahan Koridor Jalan Manado-Bitung Zona 2
(Sumber: Hasil Analisa, 2016)



Gambar 5. Peta Penggunaan Lahan Koridor Jalan Manado-Bitung Zona 3
(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Perdagangan dan Jasa

Di sepanjang koridor ini terdapat berbagai macam fungsi bangunan yang berdiri. Fungsi yang paling dominan adalah fungsi perdagangan barang dan jasa yang menempati pinggir jalan Manado – Bitung.

Fungsi perdagangan barang yang dimaksud adalah bangunan-bangunan yang berdiri dalam wilayah penelitian yang dijadikan tempat untuk aktivitas menjual dan membeli barang dengan tujuan saling memperoleh keuntungan. Fungsi ini berupa rumah makan, minimarket, toko sembako/warung, dealer, show room, toko bangunan, meubel dan toko perlengkapan lain. Selanjutnya yang dimaksud fungsi jasa adalah bangunan-bangunan dalam wilayah penelitian yang digunakan sebagai tempat melaksanakan kegiatan yang dapat memberi manfaat, pelayanan dan kemudahan bagi konsumen yang menggunakan. Fungsi jasa ini yaitu salon, fotocopy/percetakan, bengkel, pompa bensin dan pelayanan jasa lainnya. Berdasarkan hasil observasi, jenis perdagangan barang dan jasa yang berada di lokasi ini dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 2. Jenis usaha

No	Jenis Kegiatan	Jumlah	%
1	RumahMakan Warung Kopi	54	34
2	Warung	59	37
3	Salon	6	4
4	Bengkel	7	5
5	Meubel	5	3
6	Toko Bangunan	7	4
7	Fotocopy / Percetakan	3	2
8	Minimarket	11	7
9	Dealer	3	2
10	Show Room	2	1
11	Laundry	2	1
Total		159	100

(Sumber : Hasil Analisis, 2016)

Fasilitas Sosial

Fungsi bangunan sebagai fasilitas sosial yaitu fasilitas kesehatan berupa rumah sakit, apotik, posyandu dan puskesmas, fasilitas pendidikan seperti sekolah dan perguruan tinggi, fasilitas perkantoran dan fasilitas peribadatan.

Tabel 3. Fasilitas Kesehatan

No	Fasilitas Kesehatan	Zona 1	Zona 2	Zona 3
1	Rumah Sakit	-	-	-
2	Posyandu	-	-	-
3	Praktek Dokter	2	1	-
4	Puskesmas			1
5	Apotik			
Total		4		

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Tabel 4. Fasilitas Peribadatan

No	Fasilitas Peribadatan	Zona 1	Zona 2	Zona 3
1	Gereja	4	4	4
2	Masjid	-	-	-
3	Pura	-	-	-
4	Vihara	-	-	-
Total		12		

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Tabel 5. Fasilitas Pendidikan

No	Fasilitas Pendidikan	Zona 1	Zona 2	Zona 3
1	TK	-	-	-
2	SD	2		2
3	SMP	-	-	-
4	SMA/SMK	-	1	-
5	Perguruan Tinggi	-	-	-
Total		5		

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Tabel 6. Fasilitas Perkantoran

No	Fasilitas Perkantoran	Zona 1	Zona 2	Zona 3
1	Instansi Pemerintah	2	1	1
2	Militer	-	1	-
3	Swasta	4	3	3
Total		15		

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Permukiman

Fungsi bangunan terakhir dalam wilayah penelitian adalah fungsi rumah tinggal. Fungsi ini secara keseluruhan adalah yang paling dominan namun lokasinya bukan pada pinggiran jalan. Rumah tinggal ini selain sebagai rumah tinggal saja, ada juga yang berfungsi sebagai rumah kos/asrama. Fungsi sebagai rumah kos/asrama ini ditunjang dengan lokasinya yang dekat dengan area Perkantoran, sehingga pemanfaatannya dapat dikatakan ditujukan bagi para pegawai yang bekerja di Balai Pelaksanaan Jalan Nasional XI.

Perubahan Luas Lahan Terbangun

Dalam Penelitian ini diambil titik awal perubahan luas lahan terbangun adalah tahun 2002 sebelum pemekaran menjadi Minahasa Utara. Selanjutnya dapat dilihat perbandingan lahan terbangun ke tahun 2010, dalam kurun waktu 8 tahun sudah cukup untuk melihat perbandingan setelah pemekaran menjadi Minahasa Utara. Selanjutnya dilihat perbandingan lahan terbangun ke tahun 2017. Dalam waktu 15 tahun luas lahan terbangun mengalami peningkatan. Pada tahun 2002 luas lahan terbangun 11.60 dan meningkat pada tahun 2017 yaitu 24.32

Tabel 7. Perubahan Luas Lahan Terbangun

Tahun	Luas				Total	%
	Lahan Terbangun (Ha)	%	Lahan Tidak Terbangun (Ha)	%		
2002	11.60	26	33.32	74	44.92	100
2010	19.18	43	25.74	57		
2017	24.32	54	20.5	46		

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Dari table di atas dapat dihitung peningkatan luas lahan terbangun yaitu selisih antara tahun 2002 sebelum pemekaran dan 2010 sesudah pemekaran terjadi peningkatan sebanyak 7.58 ha, selisih antara tahun 2010 dan 2011 peningkatan sebanyak 5.24 ha, dan keseluruhan peningkatan luas lahan terbangun dari tahun 2002 sampai 2017 adalah 12.82ha.

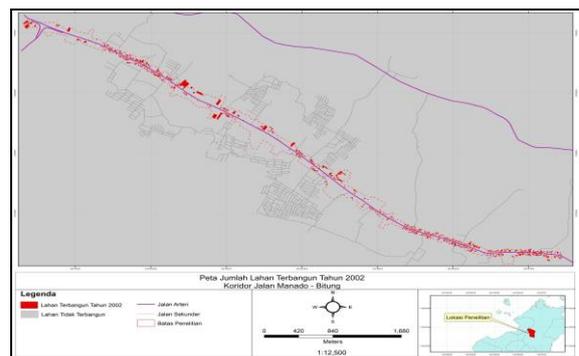
Dapat dilihat bahwa perubahan paling besar terjadi pada tahun 2002 sampai pada tahun 2010 dengan peningkatan 7.58 ha.

Tabel 8. Peningkatan Luas Lahan Terbangun

No	Perubahan	Peningkatan Luas Lahan Terbangun	
		Ha	%
1	2002 – 2010	7.58	40
2	2010 – 2017	5.42	22
Total	2002 – 2017	12.82	62

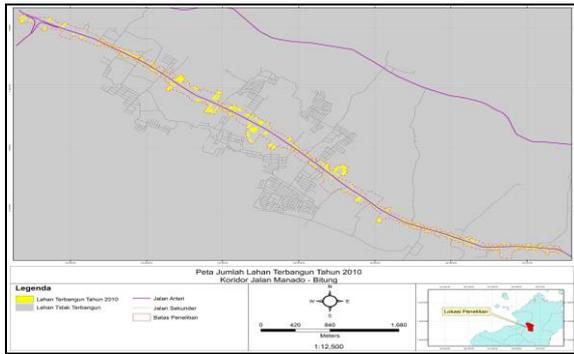
(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Berikut ini dapat dilihat perbandingan jumlah lahan terbangun dari tahun 2002, 2010, dan 2017.

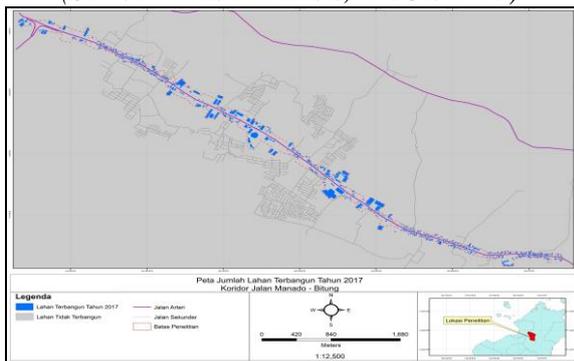


Gambar 6. Peta Jumlah Lahan Terbangun 2002

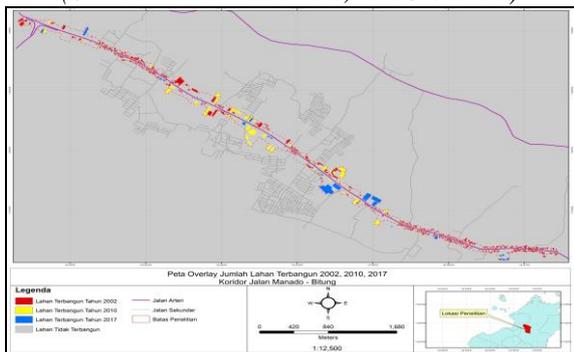
(Sumber: Hasil Analisis, ArcGis 2017)



Gambar 7. Peta Jumlah Lahan Terbangun 2010
(Sumber: Hasil Analisis, ArcGis 2017)



Gambar 8. Peta Jumlah Lahan Terbangun 2017
(Sumber: Hasil Analisis, ArcGis 2017)

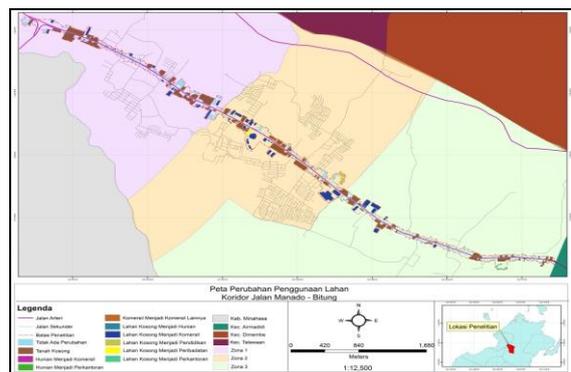


Gambar 9. Peta Jumlah Lahan Terbangun 2002,2010,2017
(Sumber: Hasil Analisis, ArcGis 2017)

No.	Perubahan Penggunaan Lahan	Luas(Ha)
1	Hunian Menjadi Komersil	0.05
2	Komersil Menjadi Komersil Lainnya	0.01
3	Lahan Kosong Menjadi Hunian	0.49
4	Lahan Kosong Menjadi Komersil	10.11
5	Lahan Kosong Menjadi Pendidikan	0.83
6	Lahan Kosong Menjadi Peribadatan	0.23
7	Lahan Kosong Menjadi Perkantoran	0.44
8	Hunian Menjadi Perkantoran	0.01
9	Tidak Ada Perubahan	10.83

(Sumber: Hasil Analisis, 2017)

Perubahan yang paling dominan yaitu lahan kosong menjadi bangunan komersil dengan luas lahan yang berubah fungsi 10.11 ha, kemudian lahan kosong menjadi pendidikan luas lahan yang berubah fungsi seluas 0.83 ha, dan yang ketiga terbesar yang berubah fungsi yaitu lahan kosong menjadi hunian seluas 0.49 ha. Sedangkan yang tidak mengalami perubahan adalah 10.83 ha.



Gambar 10. Peta Perubahan Penggunaan Lahan
(Sumber: Hasil Analisis, ArcGis 2017)

Perubahan Penggunaan Lahan di Koridor Jalan Manado-Bitung

Berdasarkan hasil pengumpulan data melalui wawancara terdapat beberapa jenis perubahan penggunaan lahan yang terjadi di sepanjang koridor Manado – Bitung yaitu lahan kosong menjadi bangunan komersil, lahan kosong menjadi peribadatan, lahan kosong menjadi pendidikan, lahan kosong menjadi hunian, lahan kosong menjadi perkantoran, hunian menjadi komersil, hunian menjadi perkantoran, dan komersil menjadi komersil lainnya.

Tabel 9. Perubahan Penggunaan Lahan

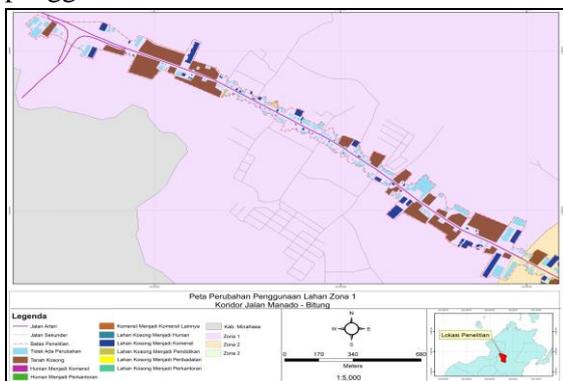
Untuk mengetahui lebih jelas perubahan penggunaan lahan di sepanjang koridor Manado – Bitung maka peneliti membagi 3 zona penelitian. Zona 1 terdiri dari Desa Maumbi dan Desa Watutumou 1, zona 2 terdiri dari Desa Watutumou 2, Desa Watutumou 3, Desa Kawangkoan Baru, Desa Kalawat, Desa Kolongan Tetempengan, dan zona 3 terdiri dari Desa Kawangkoan, Desa Kolongan dan Desa Suwaan.

Perubahan Penggunaan Lahan Zona 1

Desa yang masuk di dalam zona 1 adalah Desa Maumbi dan Desa Watutumou. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di

zona 1 dalam jangka dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2016 adalah jenis perubahan lahan kosong menjadi komersil, lahan kosong menjadi hunian, lahan kosong menjadi pendidikan dan komersil menjadi komersil lainnya.

Perubahan penggunaan lahan yang paling dominan di zona 1 adalah lahan kosong menjadi komersil dengan luas lahan yang berubah seluas 2.18 ha, disusul lahan kosong menjadi hunian seluas 0.15 ha, yang ketiga adalah lahan kosong menjadi pendidikan seluas 0.05 ha, hunian menjadi komersil seluas 0.03 ha dan komersil menjadi komersil lainnya seluas 0.02 ha. Jumlah perubahan penggunaan lahan di zona 1 seluas 2.43 ha.

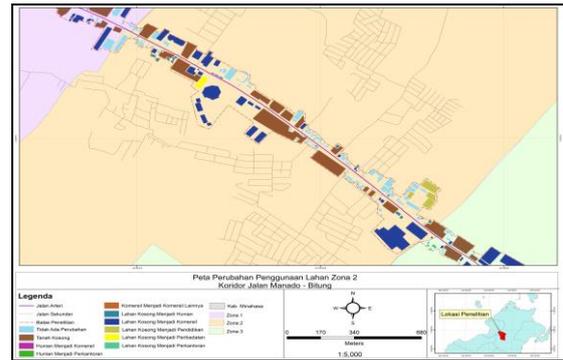


Gambar 10. Peta Perubahan Penggunaan Lahan Zona 1
(Sumber: Hasil Analisis,ArcGis 2017)

Perubahan Penggunaan Lahan Zona 2

Desa yang masuk di dalam zona 2 adalah Desa Watutumou 2, Desa Watutumou 3, Desa Kolongan Tetempengan, Desa Kalawat dan Desa Kawangkoan baru. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di zona adalah jenis perubahan lahan kosong menjadi komersil, lahan kosong menjadi hunian, lahan kosong menjadi pendidikan dan lahan kosong ,menjadi peribadatan.

Perubahan penggunaan lahan yang paling dominan di zona 2 adalah lahan kosong menjadi komersil seluas 5.23 ha, disusul jenis perubahan lahan kosong menjadi pendidikan seluas 0.45 ha, jenis perubahan yang terakhir yaitu lahan kosong menjadi hunian seluas 0.24 ha dan lahan kosong menjadi peribadatan seluas 0.23 ha, jumlah lahan yang berubah penggunaannya seluas 6.13 ha



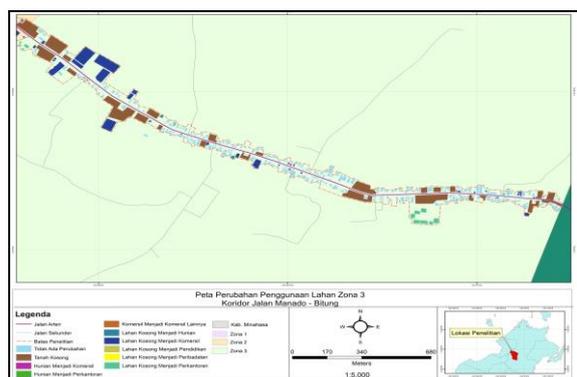
Gambar 11. Peta Perubahan Penggunaan Lahan Zona 2

(Sumber: Hasil Analisis,ArcGis 2017)

Perubahan Penggunaan Lahan Zona 3

Desa yang masuk di dalam zona 3 adalah Desa Kolongan, Desa Kawangkoan, Desa Suwaan. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di zona 3 adalah jenis perubahan lahan kosong menjadi komersil, lahan kosong menjadi hunian, lahan kosong menjadi perkantoran, hunian menjadi komersil dan hunian menjadi perkantoran.

Seperti yang ada di zona 1 dan zona 2, jenis perubahan penggunaan lahan di zona 3 yang mendominasi adalah lahan kosong menjadi komersil dengan luas lahan 2.63 ha, yang kedua lahan kosong menjadi perkantoran seluas 0.44 ha, jenis perububahan penggunaan lahan yang sangat sediki luas lahan adalah hunian menjadi komersil seluas 0.02, lahan kosong menjadi hunian seluas 0.08, komersil menjadi komersil lainnya seluas 0.01 ha, hunian menjadi perkantoran seluas 0.01ha. Jumlah perubahan penggunaan lahan di zona 3 seluas 3.19 ha.



Gambar 12. Peta Perubahan Penggunaan Lahan Zona 3

(Sumber: Hasil Analisis,ArcGis 2017)

Perkembangan Penduduk

Perkembangan penduduk merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan. Hal ini menyebabkan kebutuhan lahan meningkat sebagai akibat langsung dari pemenuhan kebutuhan permukiman. Peningkatan kebutuhan lahan untuk permukiman sudah tentu di ikuti oleh tuntutan kebutuhan lahan untuk prasarana dan sarana serta fasilitas yang lain.

Berdasarkan dari Badan Pusat Statistik Kecamatan Kalawat (BPS) pertumbuhan penduduk dalam kurun waktu 4 tahun terakhir dari 2012 sampai pada tahun 2015 di 10 desa daerah penelitian Kecamatan Kalawat mengalami peningkatan yang tidak terlalu signifikan. Pada tahun 2012 jumlah penduduk sebanyak 24.914 jiwa, bertambah pada tahun 2013 sebanyak 26.269 jiwa, bertambah penduduk pada tahun 2014 sebanyak 27.008 jiwa, dan pada tahun 2015 mengalami peningkatan sebanyak 28.781 jiwa. Peningkatan penduduk terbesar terjadi pada tahun 2014 sampai 2015 sebanyak 1773 jiwa, dan jumlah penduduk di 10 desa Kecamatan Kalawat bertambah di setiap tahun..

Daya Dukung Lahan

Kondisi topografi di Kecamatan Kalawat yaitu dataran landai dan cenderung datar. Berkaitan dengan perubahan pemanfaatan lahan, salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut adalah daya dukung lahan. Yang dimaksud dengan daya dukung lahan adalah kondisi atau kemampuan lahan untuk mendukung segala aktivitas di atasnya, salah satunya dipengaruhi oleh keadaan geografi.

Kondisi topografi di sepanjang koridor ini yang dominan adalah dataran landai. Kondisi tanah yang cenderung datar menjadi salah satu penyebab perubahan fungsi dan memudahkan proses pembangunan berlangsung di lokasi ini. Selain kondisi topografi, faktor lainnya yang juga mempengaruhi perubahan penggunaan lahan adalah tingkat kepadatan bangunan yang cukup rendah.

Wilayah yang memiliki kepadatan bangunan yang paling rendah berada di zona 2 yaitu Desa Watutumou 2, Desa Watutumou 3, Desa Kolongan Tetempengan, Desa Kalawat dan Desa Kawangkoan baru. Menyebabkan perubahan penggunaan lahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun semakin besar. Dapat dilihat dari banyaknya perubahan penggunaan lahan kosong menjadi lahan

terbangun. Kepadatan bangunan di zona 1 dan zona 3 tidak terlalu padat sehingga perubahan penggunaan lahan dari bentuk hunian menjadi komersil komersil menjadi komersil lainnya sangat sedikit di bandingkan dengan penggunaan lahan kosong menjadi terbangun.

Prasarana dan Sarana

Kondisi fisik prasarana dan sarana serta utilitas kota secara kuantitas merupakan jaminan bahwa suatu lokasi memiliki potensi untuk berkembang. Maka dalam penelitian ini, ketersediaan prasarana dan sarana serta utilitas kota menjadi parameter yang mendorong perubahan penggunaan lahan. Potensi berkembangnya suatu lahan dapat dipicu oleh kondisi dan ketersediaan prasarana dan sarana yang mendorong meningkatnya permintaan dan investasi, sehingga jumlah prasarana dan sarana serta utilitas kota berbanding lurus dengan peningkatan lahan terbangun suatu wilayah serta perubahan penggunaan lahan.

Tersedianya fasilitas umum dan sosial yang memadai juga mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di lokasi ini. Fasilitas-fasilitas sosial yang tersedia di lokasi ini berdasarkan hasil observasi yaitu fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, dan perkantoran.

Tabel 9. Fasilitas Sosial

Fasilitas Kesehatan	Jumlah	Fasilitas pendidikan	Jumlah	Fasilitas Peribadatan	Jumlah	Fasilitas Perkantoran	Jumlah
Rumah Sakit	0	TK	0	Gereja	12	Instansi Pemerintah	4
Posyandu	0	SD	4	Masjid	0	Militer	1
Praktek Dokter	4	SMP	0	Pura	0	Swasta	10
Puskesmas	1	SMA	1	Vihara	0	Total	15
Apotik	4	Perguruan Tinggi	0	Total	12		
Total	9	Total	5				

(Sumber: Hasil Analisis, 2017)

Nilai Lahan

Berdasarkan hasil wawancara tentang nilai lahan di koridor Jalan Raya Manado – Bitung di Kecamatan Kalawat memiliki nilai jual yang beragam. Menurut informan (Stenly, informan nomor 1) yang baru tinggal 7 tahun lalu yaitu tahun 2010 mengatakan bahwa harga lahan di lokasi ini adalah Rp. 7.500.000/m². Menurut informan harga lahan saat ini pastinya sudah meningkat di bandingkan dengan waktu pertama kali membeli lahan tersebut. Informan (Steven, informan nomor 5) lainnya yang sudah tinggal di lokasi ini sejak tahun 1991 mengatakan bahwa harga lahan yang sekarang dengan harga lahan ketika informan pertama kali membeli lahan di lokasi ini

meningkat sangat tinggi. Harga pertama kali adalah Rp. 50.000/m². Menurut informan harga lahan sekarang adalah Rp. 6.000.000/m².

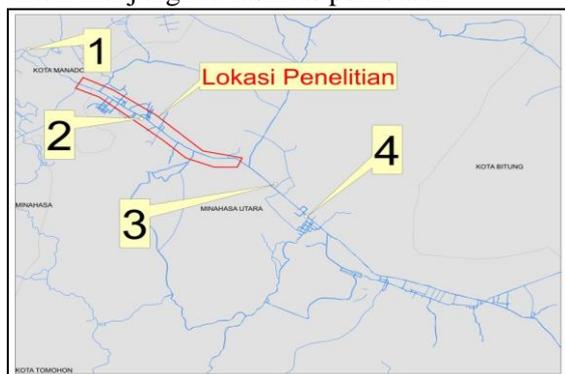
Berdasarkan hasil wawancara terhadap informan, harga lahan di koridor Jalan Raya Manado – Bitung di Kecamatan Kalawat saat ini terbilang tinggi kisaran harga lahan adalah Rp. 6.000.000 – 7.500.000/m².

Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah konsep yang menghubungkan sistem pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya. Salah satu dimensi aksesibilitas perkotaan yang penting adalah hubungan yang terbentuk antara perumahan dan lokasi tempat kerja melalui penyediaan jaringan jalan yang ada. Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan wilayah perkotaan tidak bisa terlepas dari kemudahan untuk mencapai suatu tempat. Aksesibilitas tersebut terdiri dari prasarana yaitu sistem jaringan jalan yang ada beserta ketersediaan sarana untuk melakukan pergerakannya yaitu angkutan pribadi maupun angkutan umum.

Dalam penelitian yang dilakukan ditemukan salah satu alasan perubahan penggunaan lahan yaitu karena mudahnya menjangkau lokasi usaha. Yang dimaksud dengan mudahnya menjangkau lokasi usaha adalah lokasi usaha yang berada di pinggir jalan. Berdasarkan hasil wawancara, menurut informan(Oscar, informan nomor 1) yang dulunya memiliki usaha warung namun pada tahun 2016 informan mengubah tempat usaha menjadi rumah makan, alasan mengubah usaha adalah karena informan melihat peluang pendapatan ekonomi dapat meningkat tinggi karena lokasi usaha di pinggir jalan.

Selain alasan karena mudahnya untuk menjangkau lokasi usaha, ditemukan juga alasan perubahan fungsi lahan yaitu kemudahan untuk menjangkau fasilitas perkotaan.



Gambar 13. Peta Fasilitas Perkotaan yang Mudah Di jangkau

(Sumber: Hasil Analisis, ArcGis 2017)

Faktor Ekonomi

Selain faktor aksesibilitas, ditemukan juga faktor ekonomi yang cukup memberi pengaruh terhadap perubahan fungsi lahan. Berdasarkan hasil wawancara informan melihat besarnya peluang membuka usaha sehingga dapat meningkatkan tingkat pendapatan dan kesejahteraan hidup. Tingkat pendapatan dapat mendorong informan untuk meningkatkan penghasilannya dengan cara memberdayakan bangunan untuk kepentingan usaha. Jawaban-jawaban yang diberikan informan berbeda-beda namun secara keseluruhan informan ingin menyampaikan bahwa usaha yang dijalankan adalah karena melihat peluang ekonomi yang tinggi.

Hasil wawancara dengan informan (Mintje, informan nomor 9) yang bertujuan untuk membuka usaha dengan alasan yaitu untuk meningkatkan pendapatan dengan menjadikan teras rumah untuk dijadikan usaha. Memang jenis usaha seperti rumah makan banyak ditemukan di lokasi ini, namun kebutuhan konsumen akan usaha ini cukup besar sehingga peluang ekonomi juga masih cukup besar.

Selanjutnya informan (Albert, informan nomor 6). Informan ini mempunyai alasan yang sama, memperluas bagian depan rumah untuk dijadikan warung yang menyediakan kebutuhan sehari-hari. Informan melihat sudah banyak perumahan-perumahan baru yang dibangun di sekitar lokasi ini membuat informan berpikir bahwa semakin banyak juga masyarakat yang tinggal disekitar lokasi ini dan peluang akan usaha ini juga cukup menjanjikan bagi informan karena usaha yang dia jalankan menyediakan kebutuhan sehari-hari.

Penggunaan Lahan

Lahan kota terbagi menjadi lahan terbangun dan lahan tak terbangun. Lahan Terbangun terdiri dari perumahan, industri, perdagangan, jasa dan perkantoran. Sedangkan lahan tak terbangun terbagi menjadi lahan tak terbangun yang digunakan untuk aktivitas kota (kuburan, rekreasi, transportasi, ruang terbuka) dan lahan tak terbangun non aktivitas kota (pertanian, perkebunan, area perairan, produksi dan penambangan sumber daya alam). Menurut Maurice Yeates, komponen penggunaan lahan suatu wilayah terdiri atas (Yeates, 1980):

- 1.Permukiman

- 2. Industri
- 3. Komersial
- 4. Jalan
- 5. Tanah public
- 6. Tanah kosong

Dalam lokasi penelitian ditemukan juga hal yang sama, penggunaan lahan meliputi lahan terbangun dan lahan tidak terbangun. Lahan terbangun antara lain permukiman, perdagangan barang dan jasa, fasilitas sosial.

Perubahan Penggunaan Lahan

Proses perubahan penggunaan lahan dari satu fungsi ke fungsi lain merupakan dinamika tata ruang kota yang diakibatkan oleh perkembangan dan dinamika penduduk disamping kekuatan potensi yang dimiliki oleh lahan tersebut. Perubahan penggunaan lahan yang ditemukan di lokasi penelitian yaitu perubahan dari hunian menjadi komersil, tanah kosong menjadi komersil, dan komersil menjadi kegiatan komersil lain. Berbeda dengan teori Yunus (1987) yang mengatakan klasifikasi orientasi dalam memfungsikan penggunaan bangunan rumah dapat berupa orientasi fungsi sosial rumah tinggal, orientasi fungsi sosial dan komersial (rumah tinggal dengan usaha-usaha tertentu yang dilaksanakan pada sebagian tempat tinggal dan bagian rumahnya untuk mencari tambahan penghasilan), dan orientasi fungsi komersial semata.

Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan

Sujarto (1992) berpendapat sebagaimana yang diuraikan oleh Oktora (2011) bahwa terjadinya perubahan guna lahan lebih disebabkan karena berbagai faktor yaitu topografi, penduduk, harga lahan, aksesibilitas, prasarana dan sarana, daya dukung lahan. Dalam penelitian ini ditemukan hal yang sama namun terdapat faktor lainnya yang ditemukan yaitu faktor ekonomi. Dalam wawancara ditemukan alasan informan merubah fungsi yaitu untuk meningkatkan pendapatan.

Faktor perkembangan penduduk yaitu jumlah peningkatan penduduk dan kepadatan penduduk dari tahun 2012-2015 yang meningkat menjadi penyebab terjadinya perubahan penggunaan lahan. Faktor daya dukung lahan yaitu kondisi topografi yang dominan landai serta kepadatan bangunan yang cenderung rendah menjadi penyebab terjadinya perubahan penggunaan lahan di lokasi ini

terjadi dengan cepat. Ketersediaan prasarana dan sarana di lokasi ini menjadi penyebab yang cukup berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan seperti fasilitas sosial maupun fasilitas umum.

Aksesibilitas yang dimaksud dalam temuan di lokasi ini adalah karena mudahnya menjangkau lokasi usaha. Yang dimaksud dengan mudahnya menjangkau lokasi usaha adalah lokasi usaha yang berada dipinggir jalan. Selain itu ada juga kemudahan untuk menjangkau fasilitas perkotaan. Yang dimaksud dengan kemudahan menjangkau fasilitas perkotaan yaitu karena lokasi usaha berdekatan dengan fasilitas-fasilitas perkotaan yang ada disekitarnya, kemudahan ini dapat dikatakan akan saling melengkapi dan saling memberikan keuntungan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan maka ditemukan :

1. Berdasarkan hasil pengamatan pada koridor Jalan Raya Manado - Bitung di Kecamatan Kalawat dari tahun 2002 sebelum pemekaran menjadi Minahasa utara sampai tahun 2016 penggunaan lahan meningkat setiap tahunnya. Peningkatan penggunaan lahan yang terjadi yaitu perubahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun sebesar 12.82 ha. Perubahan penggunaan lahan di koridor Jalan Raya Manado – Bitung mengarah pada kegiatan komersil. Adapun jenis-jenis perubahan penggunaan lahan di sepanjang koridor ini adalah lahan kosong menjadi bangunan komersil, lahan kosong menjadi peribadatan, lahan kosong menjadi pendidikan, lahan kosong menjadi hunian, lahan kosong menjadi perkantoran, hunian menjadi komersil, hunian menjadi perkantoran, dan komersil menjadi komersil lainnya. Jenis perubahan penggunaan lahan yang paling dominan adalah lahan kosong menjadi komersil seluas 10.11 ha, kemudian lahan kosong menjadi pendidikan seluas 0.83 ha, dan yang ketiga jenis lahan kosong menjadi hunian seluas 0.49 ha. Jumlah perubahan penggunaan lahan seluas 12.17 ha.
2. Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut yaitu faktor aksesibilitas, perkembangan penduduk, daya dukung lahan, prasarana dan sarana, serta nilai lahan. Adapun faktor lainnya yang mempengaruhi perubahan fungsi lahan yaitu faktor ekonomi.

REKOMENDASI

Bagi Pemerintah :

Pemerintah perlu memperhatikan perubahan fungsi lahan yang terjadi di sepanjang koridor jalan ini dan mencegah munculnya kegiatan komersil yang tidak terkendali dimasa yang akan datang.

Bagi Akademis :

Dapat dilakukan penelitian lanjutan tentang perubahan fungsi lahan untuk perkembangan wilayah Kabupaten Minahasa Utara secara keseluruhan khususnya di kawasan sepanjang koridor Jalan Raya Manado – Bitung.

DAFTAR PUSTAKA

- Kustiawan, I. 1997. *Konversi lahan pertanian di Pantai Utara Jawa. Prisma No. 1 Tahun 1997. Pustaka LP3ES*. Jakarta.
- Kustiawan Iwan dan Anugrahani Melani, 2000. *Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan ke Perkantoran: Implikasinya Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota (Studi Kasus : Wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung)*, Jurnal PWK, Vol. 11, No.2/Juni
- Oktora Roni. 2011. *Persepsi Masyarakat Terhadap Pembangunan Jalan Lingkar Utara Kota Solok Provinsi Sumatera Barat*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Sugandhy, A. 1999. *Penataan Ruang dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama..
- Yeates Maurice and Garner Barry J, 1980, *The North American City, Third Edition, Harper & Row*, San Francisco.
- Yunus, Hadi Sabari. 1999, *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*. Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.