

IDENTIFIKASI PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN KORIDOR JALAN TRANS SULAWESI DI AMURANG

Josal Tambajong¹, Windy Mononimbar, ST, MT², Verry Lahamendu, ST, MT³

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

^{2&3}Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado

Abstrak.

Penggunaan lahan di suatu wilayah selalu terkait dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitasnya. Semakin meningkatnya jumlah penduduk dan semakin intensifnya aktivitas penduduk di suatu tempat berdampak pada meningkatnya perubahan penggunaan lahan. Salah satu ditunjukkan yaitu perubahan di sepanjang koridor Jalan Trans Sulawesi di Amurang. Amurang termasuk salah satu kota yang berkembang dengan jumlah penduduk yang setiap harinya meningkat serta memiliki berbagai macam kegiatan perkotaan yang tidak sedikit yang menyebabkan kebutuhan akan ruang juga tidak sedikit. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan dan mengkaji faktor – faktor apa yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan koridor Jalan Trans Sulawesi di Amurang. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan metode deskriptif dan menggunakan analisis SIG (Sistem Informasi Geografi). Perubahan penggunaan lahan koridor jalan Trans Sulawesi di Amurang meliputi perubahan luas lahan dan fungsi bangunan perubahan tersebut cenderung meningkat setiap tahunnya, yaitu perubahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun. Jenis perubahan fungsi yang terjadi yaitu perubahan fungsi dari tanah kosong menjadi perdagangan jasa, hunian menjadi perdagangan jasa, hunian menjadi perdagangan jasa sekaligus hunian, dan perdagangan jasa menjadi perdagangan jasa lainnya. Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di Koridor Jalan Trans Sulawesi adalah penduduk, aksesibilitas, prasarana dan sarana, daya dukung lahan, ekonomi dan kebijakan pemerintah.

Kata Kunci : Penggunaan lahan, Koridor

PENDAHULUAN

Penggunaan lahan di suatu wilayah selalu terkait dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitasnya. Semakin meningkatnya jumlah penduduk dan semakin intensifnya aktivitas penduduk di suatu tempat berdampak pada makin meningkatnya perubahan penggunaan lahan. Pertumbuhan dan aktivitas penduduk yang tinggi terutama terjadi di daerah perkotaan, sehingga daerah perkotaan pada umumnya mengalami perubahan penggunaan lahan yang cepat. Makin banyaknya penduduk kota akibat pertumbuhan alami maupun migrasi berimplikasi pada makin besarnya tekanan penduduk atas lahan kota, karena kebutuhan lahan untuk tempat tinggal mereka dan lahan untuk fasilitas – fasilitas lain sebagai pendukungnya yang semakin meningkat. Hal ini menjadi persoalan besar bagi perencana, pengelola kota maupun penduduk sendiri. Air bersih sebagai sarana infrastruktur kota sangat berperan dalam menunjang perkembangan kota.

Fenomena perubahan tata guna lahan terjadi juga di Kabupaten Minahasa Selatan. Kabupaten yang berdiri pada tahun 2003 ini dari waktu ke waktu terus mengalami

peningkatan dalam kegiatan perekonomian dan pembangunannya. Sebagai akibat dari perkembangan yang cepat ini, menyebabkan pula terjadinya perubahan-perubahan dalam penggunaan lahannya. Salah satu ditunjukkan yaitu perubahan di sepanjang koridor Jalan Trans Sulawesi di Amurang. Amurang termasuk salah satu kota yang berkembang dengan jumlah penduduk yang setiap harinya meningkat serta memiliki berbagai macam kegiatan perkotaan yang tidak sedikit yang menyebabkan kebutuhan akan ruang juga tidak sedikit. Sebagai dampak dari perkembangan kota yang cepat ini, terjadilah perubahan pemanfaatan lahan. Dampak ini juga yang terjadi di sepanjang koridor Jalan Trans Sulawesi di Amurang, kawasan yang dahulunya hanya permukiman warga serta terdapat banyak lahan yang belum terbangun beberapa tahun terakhir ini berubah menjadi kawasan yang di dalamnya terdapat berbagai macam fungsi bangunan seperti perkantoran, pelayanan barang dan jasa serta permukiman.

Berdasarkan uraian tersebut, maka perlu diteliti lebih lanjut mengenai perubahan penggunaan lahan apa saja yang terjadi di koridor Jalan Trans Sulawesi di Amurang

serta faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan tersebut.

KAJIAN TEORI

Penggunaan Lahan

Istilah penggunaan lahan (land use), berbeda dengan istilah penutup lahan (land cover). Perbedaannya, istilah penggunaan lahan biasanya meliputi segala jenis kenampakan dan sudah dikaitkan dengan aktivitas manusia dalam memanfaatkan lahan, sedangkan penutup lahan mencakup segala jenis kenampakan yang ada di permukaan bumi yang ada pada lahan tertentu. Kedua istilah ini seringkali digunakan secara rancu. Suatu unit penggunaan lahan mewakili tidak lebih dari suatu mental construct yang didisain untuk memudahkan inventarisasi dan aktivitas pemetaan (Malingreau dan Rosalia, 1981). Identifikasi, pemantauan dan evaluasi penggunaan lahan perlu selalu dilakukan pada setiap periode tertentu, karena ia dapat menjadi dasar untuk penelitian yang mendalam mengenai perilaku manusia dalam memanfaatkan lahan. Dengan demikian, penggunaan lahan menjadi bagian yang penting dalam usaha melakukan perencanaan dan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan keruangan di suatu wilayah. Prinsip kebijakan terhadap lahan perkotaan bertujuan untuk mengoptimalkan penggunaan lahan dan pengadaan lahan untuk menampung berbagai aktivitas perkotaan. Dalam hubungannya dengan optimalisasi penggunaan lahan, kebijakan penggunaan lahan diartikan sebagai serangkaian kegiatan tindakan yang sistematis dan terorganisir dalam penyediaan lahan, serta tepat pada waktunya, untuk peruntukan pemanfaatan dan tujuan lainnya sesuai dengan kepentingan masyarakat (Suryantoro, 2002).

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.

Terdapat empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan di perkotaan (Bourne, 1982), yaitu :

- a. Perluasan batas kota
- b. Peremajaan di pusat kota
- c. Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi
- d. Tumbuh dan hilangnya aktivitas tertentu, misalnya tumbuh aktivitas industri.

Menurut Yunus (1987) 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).
 - 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.

Perubahan penggunaan lahan selain atas kehendak masyarakat, juga karena program pemabangunan yang direncanakan pemerintah. Sehingga mau tidak mau lahan yang telah direncanakan untuk alokasi pembangunan tentu saja akan mengalami perubahan fungsi.

Faktor Perubahan Penggunaan Lahan

Menurut Suberlian (2003), faktor – faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan di perkotaan adalah :

- a. Topografi
Topografi merupakan faktor pembatas bagi perkembangan suatu kawasan karena topografi tidak dapat berubah kecuali dalam keadaan yang labil. Meskipun demikian, usaha yang dilakukan manusia untuk mengubah topografi atau mengatasi keadaan ketinggian, kelerengan tanah; misalnya menggali bukit, menguruk tanah reklamasi laut/ rawa.
- b. Penduduk

Perkembangan penduduk menyebabkan kebutuhan lahan untuk permukiman 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.

c. Nilai lahan

Apabila ditinjau dari manfaat yang diperoleh manusia atas sebidang lahan adalah pemanfaatan yang akan memberi nilai (land value) yang optimal. Nilai lahan adalah suatu penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya. Jadi nilai tersebut dapat diukur dari waktu yang ditempuh dari lokasi lahan dalam mencapai tempat – tempat tertentu yang menjadi acuan. Struktur nilai lahan suatu wilayah perkotaan dipengaruhi oleh pola guna lahan atas berbagai tujuan aktivitas dalam lokasi yang berbeda. Pada lahan faktor dominan yang mempengaruhi nilai lahan adalah aksesibilitas, intensitas dan produktivitas lahan. Aksesibilitas yang tinggi akan menghasilkan nilai lahan yang tinggi. Secara teoritis nilai ekonomis lahan perkotaan akan semakin tinggi jika lokasinya semakin mendekati pusat kota. Karena pada umumnya semakin mendekati kawasan pusat kota akan semakin tinggi tingkat kemudahan prasarana dan sarananya, sehingga semakin strategis dan prospektivitas lahan meningkat. Sebaliknya jika nilai dan harga lahan akan semakin rendah jika lokasinya menuju bagian luar kota. Beberapa faktor dalam kehidupan kota yang mempunyai kaitan erat dengan pola penggunaan lahan adalah nilai lahan, sewa dan biaya.

d. Aksesibilitas

Dalam struktur ruang kota, terdapat beberapa faktor yang terkait dengan nilai ekonomi lahan. Aksesibilitas suatu lahan dan faktor saling melengkapi antar penggunaan lahan akan menentukan nilai ekonomi suatu lahan. Suatu lahan dengan jangkauan transportasi yang baik mempunyai nilai ekonomi yang relative lebih baik karena akan mengurangi biaya perjalanan dan waktu tempuh. Harga lahan merupakan fungsi dari biaya transportasi. Sementara faktor pelengkap akan menarik kegiatan-kegiatan yang saling memberikan keuntungan.

e. Prasarana dan Sarana

Kelengkapan prasarana dan sarana sangat berpengaruh dalam menarik penduduk untuk bermukim disekitarnya, sehingga dapat menarik pergerakan penduduk untuk menuju ke daerah tersebut.

f. Daya Dukung Lahan

Daya dukung lahan merupakan kemampuan lahan yang ditentukan oleh potensi sumber daya alam dalam mendukung bangunan yang ada diatasnya. Daya dukung lahan merupakan penggunaan tanah yang sistematis. Dimana seluruh aktivitas manusia dalam mencukupi kebutuhan hidup membutuhkan ruang sehingga ketersediaan lahan berpengaruh besar terhadap aktivitas manusia.

Menurut Barlowe (1986) faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan adalah faktor fisik dan biologis, faktor pertimbangan ekonomi dan faktor institusi (kelembagaan). Faktor fisik biologis mencakup kesesuaian dari sifat fisik seperti keadaan geologi, tanah, air, iklim, tumbuh-tumbuhan, hewan dan kependudukan. Faktor pertimbangan ekonomi dicirikan oleh keuntungan, keadaan pasar dan transportasi. Faktor institusi dicirikan oleh hukum pertanahan, keadaan politik, keadaan sosial dan secara administrasi dapat dilaksanakan.

METODOLOGI

Variabel merupakan gejala yang menjadi obyek penelitian atau apa yang menjadi perhatian dalam suatu penelitian. Adapun variabel dalam penelitian ini adalah:

Tabel 1. Variabel Penelitian

NO	Variabel	Indikator
1	Perubahan Penggunaan Lahan	1.Perubahan Luas lahan Terbangun 2.Perubahan Fungsi Bangunan
2	Faktor - faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan	1.Penduduk 2.Aksesibilitas 3.Sarana dan Prasarana 4.Daya Dukung Lahan 5.Ekonomi 6.Aturan / Kebijakan

(Sumber: Peneliti,2016)

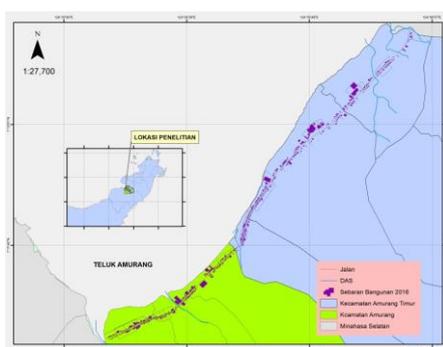
Dalam penelitian mengenai Identifikasi Perubahan penggunaan lahan di koridor jalan trans Sulawesi di Amurang, Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan metode deskriptif, fokusnya adalah penggambaran secara menyeluruh tentang perubahan penggunaan lahan. Metode kualitatif merupakan prosedur yang

menghasilkan data deskriptif berupa data tertulis atau data lisan. 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.

Pada penelitian ini juga menggunakan teknik analisis data lewat SIG (Sistem Informasi Geografi) untuk menganalisa dan melihat perubahan lahan yang terjadi di sepanjang koridor Jalan Trans Sulawesi dalam beberapa tahun terakhir yaitu tahun 2005 sampai 2016.

Lokasi Penelitian

Wilayah penelitian ini berada pada jalan Trans Sulawesi yang berada di Kecamatan Amurang dan Kecamatan Amurang Timur, dengan deliniasi ± 50 meter kiri dan kanan atau bangunan yang paling depan pada koridor jalan Trans Sulawesi dengan panjang 7,78 Km dan Luas 40,45 Ha. Wilayah penelitian ini terletak dalam 2 wilayah administrasi kecamatan, 5 wilayah administrasi kelurahan dan 2 wilayah administrasi desa yang berada di kecamatan Amurang Timur yaitu Desa Lopana, Lopana Satu, Kelurahan Pondang, dan Kelurahan Ranomea. Sedangkan di Kecamatan Amurang yaitu Kelurahan Bitung, Uwuran Dua, Uwuran Satu dan Buyungon.



Gambar 1. Lokasi Penelitian
(Sumber: ArcGis 10.3, 2016)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Identifikasi Penggunaan Lahan

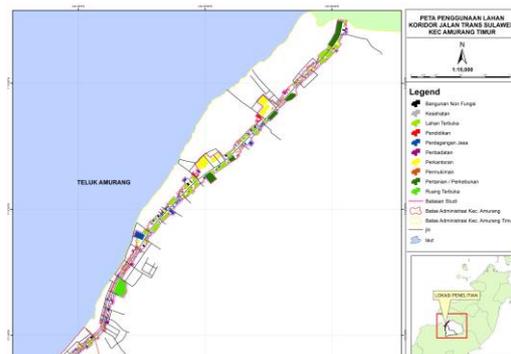
Dalam penelitian yang dilakukan di sepanjang koridor Jalan Trans Sulawesi yang berada di Amurang penggunaan lahan meliputi lahan terbangun dan lahan tidak terbangun. Lahan terbangun antara lain permukiman,

perdagangan barang dan jasa, fasilitas sosial dan fasilitas umum. Lahan tidak terbangun meliputi ruang terbuka hijau (RTH) yaitu perkebunan dan persawahan, sedangkan ruang terbuka non hijau (RTNH) yaitu lahan terbuka dan lapangan.

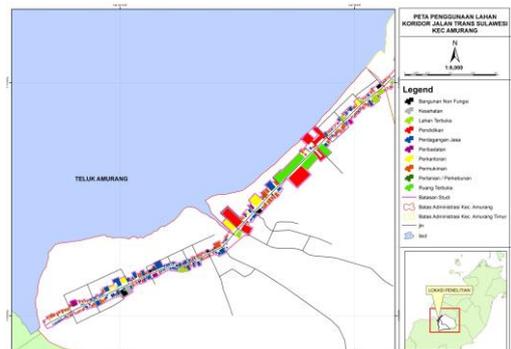
Tabel 2. Penggunaan Lahan Koridor Jalan di Trans Sulawesi di Amurang

NO	FUNGSI	LUAS (Ha)	%
1	Ruang Terbuka	4.18	10.33
2	Pertanian/Perkebunan	4.64	11.47
3	Permukiman	6.21	15.35
4	Perkantoran	5.39	13.33
5	Peribadatan	0.99	2.45
6	Perdagangan Jasa	6.15	15.20
7	Pendidikan	3.44	8.50
8	Lahan Terbuka	7.93	19.60
9	Bangunan Non Fungsi	1.09	2.69
10	Kesehatan	0.43	1.06
TOTAL		40.45	100

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)



(sumber : hasil analisis 2016)



Gambar 3. Peta Penggunaan Lahan Koridor Jalan Trans Sulawesi Zona 2 Kecamatan Amurang

(sumber : hasil analisis 2016)

Tabel 6. Fasilitas Peribadatan

No	Fasilitas Peribadatan	Jumlah
1	Gereja	10
2	Mesjid	0
3	Vihara	0
4	Pura	0
Total		10

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Tabel 7. Fasilitas Perkantoran

No	Fasilitas Perkantoran	Jumlah
1	Instansi Pemerintah	21
2	Swasta	6
3	Militer	0
Total		27

(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 pinggir jalan. Rumah tinggal ini selain sebagai rumah tinggal saja, ada juga yang mengfungsikan sebagai rumah kos yaitu kebanyakan terdapat pada kelurahan Pondang dan Bitung. Fungsi sebagai rumah kos ini ditunjang dengan lokasinya yang dekat dengan area perkantoran serta sekolah, sehingga pemanfaatannya dapat dikatakan ditujukan bagi para pekerja serta siswa pendatang yang menuntut ilmu di SMA dan SMK 1 Amurang.

Perubahan Luas Lahan

Dalam Penelitian ini, titik awal yang digunakan sebagai titik awal perubahan luas lahan terbangun adalah tahun 2005, tahun 2010 dan tahun 2016. Dalam kurun waktu 11 tahun luas lahan terbangun mengalami peningkatan. Pada tahun 2005 luas lahan

terbangun adalah 16,33 ha, meningkat pada 2010 21.01 ha dan pada tahun 2016 menjadi 23,72 ha.

Tabel 8. Perubahan luas lahan koridor jalan Trans Sulawesi di Amurang

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Dari tabel di atas dapat dihitung peningkatan luas lahan yaitu selisih antara tahun 2005 sampai 2010 terjadi peningkatan sebesar 4.68 Ha atau sekitar 11,57%. Lalu pada tahun 2010 sampai 2016 terjadi peningkatan sebesar 2,71 Ha atau sekitar 6,70%. Maka dapat dilihat bahwa peningkatan perubahan lahan menjadi lahan terbangun dari tahun 2005 sampai 2016 yaitu sebesar 7,39 Ha atau sekitar 18,27%.

Tabel 9. Peningkatan Luas Lahan Terbangun

No.	LUAS LAHAN	Perubahan	Peningkatan Luas Lahan Terbangun	
			(Ha)	%
1	40,45	2005 - 2010	4.68	11.57
2		2010 - 2016	2.71	6.70
TOTAL		2005 - 2016	7.39	18.27

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

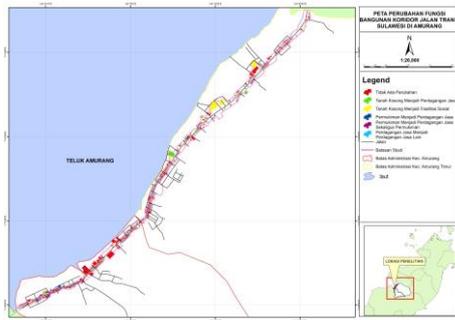
Berikut dapat dilihat perbandingan jumlah luas lahan terbangun dari tahun 2005, 2010, dan 2016.



Amurang

(sumber : hasil analisis 2016)

Tahun	Luas		Luas		Total	%
	Lahan Terbangun (Ha)	%	Lahan Tidak Terbangun (Ha)	%		
2005	16.33	40.37	24.12	59.63	40.45	100
2010	21.01	51.94	19.44	48.06	40.45	100
2016	23.72	58.64	16.73	41.36	40.45	100



Gambar 11. Peta Perubahan Fungsi Bangunan Koridor jalan trans Sulawesi di Amurang (sumber : hasil analisis 2016)

Perbandingan Penggunaan Lahan Koridor Jalan Trans Sulawesi di Amurang

Berdasarkan hasil analisa perbandingan penggunaan lahan koridor jalan Trans Sulawesi di Amurang, dapat dilihat perbandingan penggunaan lahan dari tahun 2005, 2010, dan 2016 pada tabel berikut.

Tabel 10. Perbandingan Penggunaan lahan Tahun 2005, 2010 dan 2016 Koridor Jalan Trans Sulawesi di Amurang

NO	FUNGSI	2005		2010		2016		PERBANDINGAN	
		LUAS (Ha)	%	LUAS (Ha)	%	LUAS (Ha)	%	LUAS (Ha)	%
1	RTH/RTNH	3.97	9.81	4.04	9.99	4.18	10.33	0.21	0.52
2	Pertanian/Perkebunan	9.36	23.14	6.21	15.35	4.64	11.47	-4.72	-11.67
3	Pemukiman	5.97	14.76	7.13	17.63	7.30	18.05	1.33	3.29
4	Perkantoran	2.38	5.88	5.08	12.56	5.39	13.33	3.01	7.45
5	Perdagangan	0.84	2.08	0.99	2.45	0.99	2.45	0.15	0.37
6	Perdagangan Jasa	3.47	8.58	4.56	11.27	6.15	15.20	2.68	6.62
7	Pendidikan	3.38	8.36	3.40	8.41	3.44	8.50	0.06	0.15
8	Lahan Terbuka	10.81	26.72	8.69	21.48	7.93	19.60	-2.88	-7.12
9	Kesehatan	0.27	0.67	0.35	0.87	0.43	1.06	0.16	0.40
TOTAL		40.45	100	40.45	100	40.45	100		

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Berdasarkan tabel dapat dilihat peningkatan penggunaan lahan yang paling dominan yaitu perkantoran pada tahun 2005-2016 dengan luasan sebesar 3.01 Ha (7.45%) dan yang terendah yaitu pendidikan sebesar 0.06 Ha (0.15%). Sedangkan penurunan penggunaan lahan yaitu pertanian/perkebunan pada tahun 2005-2016 dengan luasan sebesar -4.72 Ha (-11.67%) dan lahan terbuka sebesar -2.88 Ha (-7.12%).

Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan Koridor Jalan Trans Sulawesi di Amurang Penduduk

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Minahasa Selatan (BPS) pertumbuhan penduduk dalam kurun waktu 7 tahun terakhir dari tahun 2009 sampai pada tahun 2015 di kecamatan Amurang dan Amurang Timur mengalami peningkatan yang signifikan. Pada tahun 2009 jumlah penduduk kecamatan Amurang dan Amurang Timur sebanyak 25.257 jiwa, pada tahun 2010 mengalami peningkatan menjadi 29.830, pada tahun 2011 meningkat menjadi 30.165, pada tahun 2012 meningkat menjadi 30.919, pada tahun 2014 meningkat menjadi 32.216, dan pada tahun 2015 meningkat menjadi 32.737. Pertumbuhan Penduduk di Koridor Jalan Trans Sulawesi (Kecamatan Amurang dan Amurang Timur) mengalami peningkatan dalam kurun waktu 7 tahun (2009-2015) yaitu sebesar 29.6 % atau meningkat sebesar 7.478 jiwa. Lebih jelasnya kita bisa lihat pada tabel jumlah penduduk kabupaten Minahasa Selatan menurut kecamatan.

Tabel 11. Perkembangan Penduduk

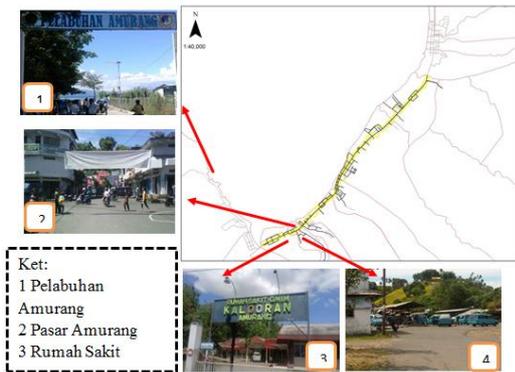
No	Kecamatan	Tahun					
		2009	2010	2011	2012	2014	2015
1	Amurang	13,898	16,260	16,442	16,858	17,548	17,854
2	Amurang Timur	11,361	13,570	13,723	14,061	14,632	14,883
Jumlah		25,259	29,830	30,165	30,919	32,180	32,737

(Sumber: Minahasa Selatan Dalam Angka 2016)

Aksesibilitas

Di lokasi penelitian juga, ditemukan alasan perubahan fungsi lahan yaitu kemudahan untuk menjangkau fasilitas perkotaan. Yang dimaksud dengan kemudahan menjangkau fasilitas perkotaan yaitu karena lokasi usaha berdekatan dengan fasilitas-fasilitas perkotaan yang ada di sekitarnya, kemudahan ini dapat dikatakan akan saling melengkapi dan saling memberikan keuntungan.

Di sekitar wilayah penelitian terdapat fasilitas-fasilitas perkotaan yang mudah dijangkau yaitu berupa Pelabuhan Amurang yang berjarak 3km dengan waktu tempuh kurang dari 5 menit, Pasar Amurang, Terminal serta rumah sakit Kalooran yang hanya dengan waktu tempuh kurang dari 2 menit.



Gambar 12. Fasilitas Perkotaan yang Mudah di Jangkau dari Lokasi Penelitian
(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Selain alasan karena mudahnya untuk menjangkau fasilitas – fasilitas perkotaan yang ada, beberapa sumber juga mengatakan alasan merubah fungsi bangunan karena berubahnya kondisi jalan, yaitu terjadinya pelebaran jalan dari 1 jalur menjadi 2 jalur.



Gambar 13. Kondisi jalan dari 1 jalur menjadi 2 jalur

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

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 12. Fasilitas Sosial

No	Fasilitas Kesehatan	Jumlah	Fasilitas Pendidikan	Jumlah	Fasilitas Perkantoran	Jumlah	Fasilitas Peribadatan	Jumlah
1	Klinik	1	SD	3	Instansi Pemerintah	21	Gereja	21
2	Puskesmas	1	SMP	2	Swasta	6	-	-
3	Praktik Dokter	3	SMA / SMK	3	-	-	-	-
4	Apotik	5	-	-	-	-	-	-
Total		10		8		27		21

(Sumber: Hasil Analisis, 2016)

Daya Dukung Lahan

Kawasan sepanjang koridor jalan Trans Sulawesi di Kota Amurang secara geografis merupakan suatu kawasan yang strategis karena memiliki dataran landai datar selain itu juga merupakan ibu kota kabupaten Minahasa Selatan. Jika dilihat dari tahun 2005 sampai 2016, aktivitas pembangunan pada kawasan ini cenderung mengarah ke arah utara yaitu koridor jalan Trans Sulawesi yang ada di kecamatan Amurang Timur, dapat dikatakan pemanfaatan lahan untuk pembangunan pada koridor jalan Trans Sulawesi di Kecamatan Amurang Timur lebih tinggi dibandingkan koridor jalan Trans Sulawesi yang ada pada Kecamatan Amurang.

Kawasan sepanjang koridor Jalan Trans Sulawesi yang ada di Kecamatan Amurang termasuk kawasan yang tingkat kepadatan bangunannya cukup tinggi sehingga menyisakan ruang kosong yang tidak banyak untuk aktivitas pembangunan, ini ditandai dengan perubahan fungsi yang paling dominan yaitu permukiman menjadi perdagangan jasa sedangkan koridor jalan Trans Sulawesi yang berada di Kecamatan Amurang Timur memiliki tingkat kepadatan yang rendah sehingga memungkinkan untuk terjadi pembangunan.

Total luasan lahan di sepanjang koridor Jalan Trans Sulawesi yaitu 40.45 Ha. Dimana luasan untuk lahan terbangun sebesar 23.72 Ha atau mencapai 58.64% dari total luasan lahan Koridor Jalan Trans Sulawesi, sedangkan daya dukung / kemampuan lahan yaitu sebesar 16.73 Ha. Sehingga dapat disimpulkan bahwa daya dukung lahan sebesar 41.36% dari total keseluruhan luasan lahan di sepanjang koridor Jalan Trans Sulawesi.

Ekonomi

Faktor ekonomi memberi pengaruh terhadap perubahan fungsi lahan yang ada di koridor jalan Trans Sulawesi di Amurang.

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.

Wawancara dengan seorang informan (Jihan, informan nomor 4) 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 untuk membuka usaha rumah makan.

Informan selanjutnya dengan alasan yang sama, informan (Fentje, informan nomor 8) 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. Informan mengatakan bahwa semenjak membuka usaha ini penghasilan informan menjadi meningkat.

Adapun wawancara dengan informan (Gito, informan nomor 2) yang memiliki usaha fotocopy yang sudah lebih dari 8 tahun dia jalankan, informan mengatakan alasan untuk membuka usaha ini yaitu informan melihat peluang usaha karena di lokasi ini usaha berada disekitar lokasi perkantoran sehingga merupakan suatu keuntungan bagi informan untuk menjalankan usaha ini karena persaingan usaha sejenis masih kurang dan konsumen yang membutuhkan hanya berpusat di lokasi usaha ini.

Kebijakan Pemerintah

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Minahasa Selatan (2014-2034) merupakan landasan kebijakan yang digunakan sebagai

perbandingan dengan implementasi di lapangan. Berdasarkan RTRW, Koridor Jl. Trans Sulawesi (TUANGTIBA) masuk dalam 4 arahan pengembangan. Yaitu sebagai kawasan tumbuh cepat, kawasan peruntukan pemerintahan, kawasan peruntukan perdagangan jasa dan kawasan pertokoan modern. Dari hasil perbandingan pada tabel diatas, terlihat bahwa implementasi pembangunan hingga tahun 2016 berjalan searah dengan kebijakan yang tertera pada RTRW Kab. Minahasa Selatan.

KESIMPULAN

1. Perubahan penggunaan lahan koridor jalan Trans Sulawesi di Amurang meliputi perubahan luas lahan dan fungsi bangunan perubahan tersebut cenderung meningkat setiap tahunnya, yaitu perubahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun sebesar 7.39 ha atau sebesar 18.27%. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di koridor jalan trans Sulawesi di Amurang yang paling dominan adalah perdagangan jasa dan kawasan perkantoran. Jenis perubahan fungsi yang terjadi yaitu perubahan fungsi dari tanah kosong menjadi perdagangan jasa, hunian menjadi perdagangan jasa, hunian menjadi perdagangan jasa sekaligus hunian, dan perdagangan jasa menjadi perdagangan jasa lainnya.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di Koridor Jalan Trans Sulawesi adalah penduduk, aksesibilitas, prasarana dan sarana, daya dukung lahan, ekonomi dan kebijakan pemerintah.

REKOMENDASI

Pemerintah perlu memperhatikan perubahan fungsi lahan yang terjadi di sepanjang koridor jalan ini. Selain itu, perlu mempertegas kebijakan yang sudah ada sesuai dengan rencana tata ruang dan mengontrol perubahan fungsi lahan yang terjadi agar perubahan tersebut tidak terjadi secara berlebihan dan dapat memberikan dampak positif bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Bintarto, 1989. *Interaksi Desa - Kota dan Permasalahannya*. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM.

- Hardjowigeno, Sarwono dan Widiatmaka. 2007. *Evaluasi kesesuaian lahan dan perencanaan tataguna lahan*. Yogyakarta :Gadjah mada Universitas Press.
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah Bandung*. Penerbit ITB.
- Peraturan Daerah Minahasa Selatan No 3 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Minahasa Selatan Tahun 2014-2034
- Suberlian, Dwinanto. (2003). *Studi Simulasi Model Sistem Dinamis Interaksi Guna Lahan Permukiman dan Transportasi di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang*, Tugas Akhir PWK Undip tidak diterbitkan. Semarang
- Sumarmi. 2012. *Pengembangan Wilayah Berkelanjutan*. Malang :Aditya Media Publishing.
- Suryantoro, Agus. 2002. "*Penggunaan Lahan dengan Foto Udara di Kota Yogyakarta*". Disertasi. UGM Yogyakarta
- Yunus, Hadi Sabari. 2001. *Struktur tata ruang kota*. Yogyakarta : Pustaka pelajar