

DAMPAK PEMBANGUNAN JALAN BOULEVARD TONDANO TERHADAP PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN DI KECAMATAN TONDANO SELATAN DAN KECAMATAN TONDANO BARAT

Bryan Osvaldo Dimpudus¹, James Timboeleng² & Amanda Sembel³

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

E-mail: bryandimpudus@gmail.com

Abstrak

Salah satu strategi pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat adalah pembangunan sarana dan prasarana fisik di samping meningkatkan sumber daya manusia. Contoh pembangunan sarana dan prasarana yaitu pembangunan jalan Boulevard Tondano di Kabupaten Minahasa. Pembangunan jalan Boulevard Tondano memberi dampak aktivitas pembangunan bagi lahan di sekitarnya sehingga terjadinya perubahan pemanfaatan lahan. Tujuan penelitian ini yaitu mengidentifikasi perubahan luas lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun, mengkaji faktor-faktor apa saja yang mendorong terjadinya perubahan pemanfaatan lahan dan menganalisis dampak dari pembangunan Jalan Boulevard Tondano terhadap perubahan pemanfaatan lahan di Kecamatan Tondano Selatan dan Kecamatan Tondano Barat. Metode analisis yang digunakan yakni deskriptif kualitatif dan deskriptif komparatif. Hasil penelitian berdasarkan analisa adalah perubahan lahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun selama kurun waktu 15 tahun dari tahun 2013-2018 di Kelurahan Koya, Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong, dan Kelurahan Tuutu sebesar 8,11 ha (1,55%). Faktor-faktor pendorong perubahan pemanfaatan lahan yaitu faktor demografi, faktor politik, faktor sosial budaya, faktor ekonomi, dan faktor prasarana dan sarana. Dampak positif yaitu meningkatnya perekonomian masyarakat dan meningkatnya interaksi sosial antar masyarakat. Dampak negatif yaitu berkurangnya lahan tidak terbangun atau lahan ruang terbuka hijau (RTH) akibat dialih fungsikan menjadi permukiman, perdagangan dan jasa, maupun fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Kata Kunci: Pembangunan Jalan, Perubahan Pemanfaatan Lahan.

PENDAHULUAN

Pada hakikatnya pembangunan adalah pembangunan manusia seutuhnya yang selaras, serasi serta mengatur hubungan antara manusia dengan Tuhan, antara sesama manusia, dan antara manusia dengan lingkungan alam sekitarnya. Di Indonesia angka pembangunan atau permintaan lahan terbangun di wilayah perkotaan terus meningkat dalam setiap tahunnya. Pembangunan yang diterapkan terhadap suatu kawasan harus berdasarkan potensi dan kondisi yang dimiliki suatu wilayah, harus sesuai dengan kapabilitas, kesesuaian dan daya dukung lahan, maka diharapkan hasil produksi dan tingkat produktivitas akan lebih tinggi, yang berarti tingkat keberhasilan yang dicapai adalah optimum atau mencapai tingkat optimalitas (Permendagri No 29 Tahun 2008).

Pembangunan yang tepat tentunya akan memberikan dampak yang positif apabila dikelola dengan baik, namun pembangunan yang berjalan seringkali terkendala terhadap ketersediaan lahan khususnya lahan di perkotaan.

Pelaksanaan pembangunan dalam segala aspek kehidupan masyarakat berbangsa dan

bernegara dilakukan oleh pemerintah bersama-sama dengan komponen yang ada dalam masyarakat. Salah satu strategi pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat adalah pembangunan sarana dan prasarana fisik di samping meningkatkan sumber daya manusia. Contoh pembangunan sarana dan prasarana yaitu pembangunan jalan Boulevard Tondano di Kabupaten Minahasa.

Pembangunan jalan Boulevard Tondano memberi dampak aktivitas pembangunan bagi lahan di sekitarnya sehingga terjadinya perubahan pemanfaatan lahan. Adanya jalan Boulevard Tondano menjadi daya tarik tersendiri bagi investor, para pelaku usaha, maupun masyarakat yang memanfaatkan lahan di sekitar jalan Boulevard Tondano ini yang dulunya adalah lahan persawahan atau lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun untuk dijadikan kawasan permukiman serta perdagangan barang dan jasa. Hal tersebut memberi dampak tersendiri yaitu berkurangnya lahan persawahan dan perkebunan di Kecamatan Tondano Selatan dan Kecamatan Tondano Barat.

Fenomena perubahan pemanfaatan lahan diatas tentunya akan semakin meningkat diakibatkan karena adanya perkembangan penduduk di sekitar jalan Boulevard Tondano, dimana permintaan lahan akan semakin tinggi sedangkan ketersediaan lahan semakin menurun, sehingga banyak terjadi perubahan-perubahan pemanfaatan lahan di kawasan ini.

Berdasarkan uraian tersebut, maka perlu diteliti lebih lanjut mengenai perubahan luas lahan yang terjadi dan faktor-faktor apa saja yang mendorong terjadinya perubahan pemanfaatan lahan serta bagaimana dampaknya sehingga nantinya dapat bermanfaat bagi pemerintah maupun masyarakat.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Lahan

Lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya (perorangan atau lembaga), misalnya dapat dikatakan: tata guna lahan di kota. Sebagaimana disebutkan diatas dalam tata guna tanah, termasuk juga samudra dan laut serta daratan yang tidak dihuni (antartika) yang tidak ada pemilik perorangan atau lembaga, kalau pemiliknya adalah seluruh manusia (Jayadinata,1999).

Pemanfaatan Lahan

Istilah pemanfaatan 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 (Tambajong,2016).

Pemanfaatan lahan adalah segala macam campur tangan manusia baik sementara maupun terus menerus terhadap lingkungannya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Pemanfaatan lahan untuk kehidupan sosial termasuk didalamnya lahan-lahan untuk perumahan, sekolah, rumah-rumah ibadah, tanah lapang untuk rekreasi dan kegiatan olahraga, sarana kesehatan (puskesmas/puskesmas pembantu) dan sebagainya yang ada pada umumnya (Muh.Rizky,2017).

Jenis Pemanfaatan Lahan

Ada beberapa jenis pemanfaatan lahan. Secara garis besar, 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). Untuk mengetahui penggunaan lahan di suatu, wilayah, maka perlu diketahui komponen - komponen pemanfaatan lahannya. Berbagai jenis pemanfaatan lahan dan aktivitas yang dilakukan di atas lahan tersebut, maka dapat diketahui komponen-komponen pembentuk guna lahan (Chapin dan Kaiser, 1979 dalam Mirah,2016).

Perubahan Pemanfaatan Lahan

Perubahan pemanfaatan lahan adalah adanya penambahan suatu pemanfaatan lahan dari satu pemanfaatan ke pemanfaatan yang lainnya, ditambah dengan berkurangnya tipe pemanfaatan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda. Perubahan pemanfaatan lahan dalam pelaksanaan pembangunan memang tidak dapat dihindari. Perubahan tersebut diakibatkan karena adanya keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin hari semakin meningkat dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan masyarakat yang lebih baik. (Mirah,2016).

Perubahan pemanfaatan lahan merupakan bergantinya suatu guna lahan ke guna lahan lainnya. Karena luas lahan yang tidak berubah, maka penambahan guna lahan tertentu akan berakibat pada berkurangnya guna lahan yang lain (Sugandhy,1999 dalam Tambajong, 2016).

Faktor-faktor Pendorong Perubahan Pemanfaatan Lahan

Menurut Tambajong, 2016, faktor-faktor pendorong terjadinya perubahan pemanfaatan lahan adalah: 1. Topografi, topografi merupakan faktor pembatas bagi perkembangan suatu kawasan karena topografi tidak dapat berubah kecuali dalam keadaan yang labil. 2. Prasarana dan sarana, kelengkapan prasarana dan sarana sangat berpengaruh dalam menarik penduduk untuk bermukim di sekitarnya, sehingga dapat menarik pergerakan penduduk untuk menuju ke daerah tersebut. 3. 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. 4. Aksesibilitas, 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 relatif lebih baik karena akan mengurangi biaya perjalanan dan waktu tempuh.

Sementara faktor pelengkap akan menarik kegiatan-kegiatan yang saling memberikan keuntungan. 5. Nilai Lahan, 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. Beberapa faktor dalam kehidupan kota yang mempunyai kaitan erat dengan pola penggunaan lahan adalah nilai lahan, sewa dan biaya. 6. Daya dukung lahan, daya dukung lahan merupakan kemampuan lahan yang ditentukan oleh potensi sumber daya alam dalam mendukung bangunan yang ada di atasnya. Dimana seluruh aktivitas manusia dalam mencukupi kebutuhan hidup membutuhkan ruang sehingga ketersediaan lahan berpengaruh besar terhadap aktivitas manusia.

Sedangkan faktor perubahan pemanfaatan lahan menurut Edbert Mirah, 2016, yaitu dipengaruhi beberapa faktor pendorong yang saling berkaitan satu sama lain diantaranya faktor politik, ekonomi, demografi, sosial budaya dan geografi. Dibawah ini adalah uraian menurut beberapa ahli; 1. Politik, politik adalah adanya kebijakan yang dilakukan oleh pengambil keputusan yang memengaruhi perubahan penggunaan lahan. Adapun sarana penunjang yang sangat penting dalam faktor politik yaitu peraturan perundang-undangan yang meliputi tersedianya peraturan pemerintah, pedoman-pedoman baku mutu dan tepatnya pelaksanaan perundangan tersebut atau yang sering disebut *enforcement*. 2. Ekonomi, secara ekonomi alih fungsi lahan yang dilakukan petani baik melalui transaksi penjualan ke pihak lain ataupun mengganti pada usaha non padi merupakan keputusan yang rasional. Sebab dengan keputusan tersebut petani berekspektasi pendapatan totalnya, baik dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang akan meningkat. 3. Demografi, demografi adalah sebagai ilmu yang mempelajari secara statistika dan matematika tentang besar, komposisi dan distribusi penduduk serta perubahan-perubahannya sepanjang masa melalui bekerjanya lima komponen demografi yaitu kelahiran, kematian, perkawinan, migrasi, dan mobilisasi sosial. 4. Sosial Budaya, manusia sebagai pengelola ekosistem sumber daya alam akan selalu berusaha untuk meningkatkan daya dukung lingkungan agar bisa secara maksimal memenuhi kebutuhan hidupnya. Tindakan dari

manusia yang dilakukan terhadap ekosistem akan mempengaruhi keseimbangan ekosistem dan mengurangi kualitas ekosistem. 5. Geografi, faktor geografi berkaitan dengan luas daerah, jarak dari ibu kota, ketinggian di atas permukaan laut dan kondisi topografi. Daerah dengan kondisi geografi yang terdiri dari hamparan, terletak tidak jauh dari pusat kota, memiliki akses transportasi yang baik dan memiliki sumber daya alam yang khas lebih cepat berkembang dibandingkan dengan daerah yang memiliki kondisi geografi terdiri dari lereng dan lembah, jauh dari pusat kota dan tidak memiliki akses transportasi yang baik.

Pengertian Jalan

Menurut Undang-Undang Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan, jalan sebagai bagian sistem transportasi nasional mempunyai peranan penting terutama dalam mendukung bidang ekonomi, sosial, dan budaya serta lingkungan dan dikembangkan melalui pendekatan pengembangan wilayah agar tercapai keseimbangan dan pemerataan pembangunan antar daerah, membentuk dan memperkuat kesatuan nasional untuk memantapkan pertahanan dan keamanan nasional, serta membentuk struktur ruang dalam rangka mewujudkan sasaran pembangunan nasional.

Dampak Pembangunan Jalan

Pembangunan jalan di berbagai daerah selalu menimbulkan dampak bagi lingkungan yang ada di sekitar. Dalam Kementerian Pekerjaan Umum RI (2010) pembangunan jalan membawa dampak positif dan dampak negatif.

Dampak positif dari pembangunan jalan yaitu: a) Mempercepat waktu tempuh antar kecamatan. b) Memperlancar waktu tempuh antar kota. c) Naiknya harga lahan. d) Mengurangi kepadatan penduduk di kota-kota satelit.

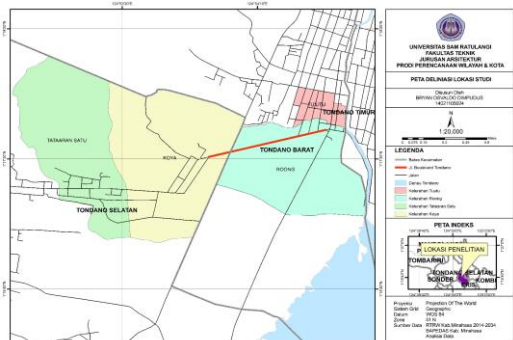
Sedangkan dampak negatif dari pembangunan jalan yaitu: a) Berkurangnya lahan produktif pertanian. b) Adanya pengurangan luasan lahan terbuka hijau. c) Rusaknya lingkungan hidup di sekitar pembangunan jalan.

METODOLOGI PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian atau wilayah studi terletak di Kecamatan Tondano Selatan dan Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi utara. Terdapat 8 (delapan) kelurahan di Kecamatan Tondano Selatan yaitu Urongo, Paleloan, Tonsaru, Koya, Tataaran Satu, Tataaran Dua, Tataaran Patar, Maesa Unima, dan terdapat 9 (sembilan) kelurahan di Kecamatan Tondano Barat yaitu, Masarang, Tuutu, Roong, Rinegetan, Tounkuramber, Wawalintouan,

Rerewokan, Watulambot, Wewelen. Penelitian ini difokuskan pada lahan di sekitar kawasan Jalan Boulevard Tondano yang termasuk wilayah administrasi Kecamatan Tondano Selatan dan Kecamatan Tondano Barat yaitu, Kelurahan Koya, Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong, dan Kelurahan Tuutu.



Gambar 1. Peta Delineasi Lokasi Penelitian
Sumber: Penulis (2019)

Variabel Penelitian

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

Tabel 1. Variabel Penelitian

Variabel	Indikator
Luas Lahan	-Luas Wilayah Administrasi -Luas Lahan Terbangun -Luas Lahan Tidak Terbangun
Faktor Demografi	-Jumlah Penduduk -Pertumbuhan Penduduk
Faktor Politik	-Kebijakan Pemerintah
Faktor Sosial Budaya	-Perilaku Masyarakat
Faktor Ekonomi	-Mata Pencarian Penduduk -Pendapatan Penduduk
Faktor Prasarana dan Sarana	-Jaringan Jalan -Fasilitas Sosial -Fasilitas Umum

Sumber: Penulis (2019)

Kebutuhan Data

Komponen data harus dipahami sebelum mengumpulkan informasi data. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini terbagi dalam dua kategori data yaitu, data primer dan data sekunder. Data primer didapat dari data survei atau hasil observasi lapangan sedangkan data sekunder didapat dari instansi-instansi terkait.

Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang dilakukan terdiri dari dua bagian yaitu pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder.

Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh dari kuesioner dan pengamatan langsung ke lapangan atau lokasi penelitian seperti kondisi eksisting dari pemanfaatan lahan yang ada di kawasan sekitar Jalan Boulevard Tondano.

Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang telah dikumpulkan untuk maksud menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah dokumen, artikel, jurnal serta situs di internet yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan dan data dari instansi yang terkait dengan penelitian ini.

Metode Analisis Data

Metode analisis merupakan langkah selanjutnya untuk mengolah data primer maupun data sekunder yang telah diperoleh. Metode analisis yang digunakan yakni deskriptif kualitatif dan deskriptif komparatif, dengan langkah-langkah sebagai berikut: 1) Metode deskriptif kualitatif merupakan prosedur yang menghasilkan data deskriptif berupa data tertulis atau data lisan. Metode deskriptif kualitatif dipilih untuk menentukan cara mencari, mengumpulkan, mengolah dan menganalisis data penelitian tersebut. Metode deskriptif komparatif merupakan penggambaran secara fakta, data, objek material yang bukan berupa angka melainkan berupa ungkapan bahasa atau wacana. Metode deskriptif komparatif digunakan untuk membandingkan pemanfaatan lahan di kawasan sekitar jalan Boulevard Tondano antara tahun 2003, 2008, 2013, dan 2018 dan dianalisis menggunakan teknik analisis Sistem Informasi Geografis (SIG). Teknik analisis Sistem Informasi Geografis (SIG) digunakan untuk mengetahui luas perubahan pemanfaatan lahan serta melihat pemanfaatan lahan apa saja yang ada di sekitar kawasan jalan Boulevard Tondano dengan menggunakan peta penggunaan lahan dari RTRW kabupaten Minahasa, hasil wawancara terstruktur maupun tidak terstruktur, serta dilihat dari peta citra satelit historis Google Earth. 2) Untuk mengetahui faktor-faktor yang mendorong perubahan pemanfaatan lahan dan mengetahui dampak perubahan pemanfaatan lahan yang ada di kawasan sekitar Jalan Boulevard Tondano maka akan dilakukan

wawancara kepada masyarakat dengan cara memberikan pertanyaan dan pernyataan yang berhubungan dengan penelitian ini dengan begitu jawaban-jawaban dari masyarakat nantinya akan dicatat, dicermati dan dibandingkan dengan data yang ada sehingga akan ditemukan faktor-faktor apa saja yang menjadi pendorong perubahan pemanfaatan lahan di Kawasan sekitar Jalan Boulevard Tondano. 3) Berdasarkan hasil dari perubahan luas lahan dan mengetahui faktor-faktor apa saja yang mendorong perubahan pemanfaatan lahan maka nantinya dapat dilihat dan diketahui bagaimana dampak pembangunan Jalan Boulevard Tondano terhadap perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di Kecamatan Tondano Selatan dan Kecamatan Tondano Barat khususnya Kelurahan Koya, Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong, dan Kelurahan Tuutu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

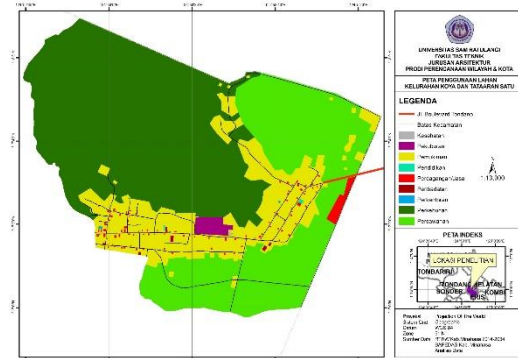
Penggunaan Lahan di Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu

Dalam penelitian dan hasil survei yang dilakukan di Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu ini, penggunaan lahan yang ditemukan meliputi lahan terbangun dan lahan tidak terbangun. Lahan terbangun yang dimanfaatkan antara lain permukiman, perdagangan dan jasa, pendidikan, kesehatan, perkantoran, peribadatan. Sedangkan lahan tidak terbangun meliputi ruang terbuka hijau (RTH) yaitu perkebunan dan persawahan, dan ruang terbuka non hijau (RTNH) yaitu pekuburan.

Tabel 2. Penggunaan Lahan Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu

NO.	FUNGSI	LUAS (Ha)	PERSENTASE (%)
1.	PERMUKIMAN	21,48	5,83
2.	PERDAGANGAN DAN JASA	1,97	0,53
3.	PENDIDIKAN	0,09	0,02
4.	KESEHATAN	0,05	0,01
5.	PERKANTORAN	0,08	0,02
6.	PERIBADATAN	0,35	0,09
7.	PERKEBUNAN	175,34	47,59
8.	PERSAWAHAN	167,71	45,52
9.	PEKUBURAN	1,39	0,38
TOTAL		368,46	100

Sumber: Hasil Analisis (2019)



Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu

Sumber: Hasil Analisis (2019)

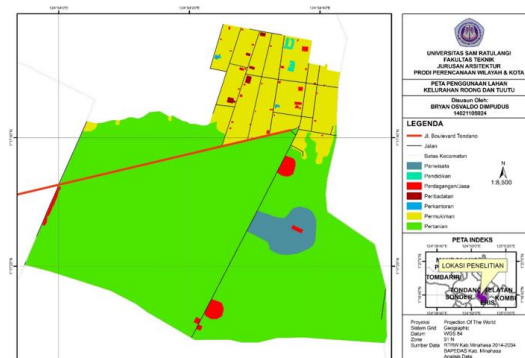
Penggunaan Lahan di Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu

Dalam penelitian dan hasil survei yang dilakukan pada lokasi studi di Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu ini, penggunaan lahan yang ditemukan meliputi lahan terbangun dan lahan tidak terbangun. Lahan terbangun yang dimanfaatkan antara lain permukiman, perdagangan dan jasa, pendidikan, perkantoran, peribadatan dan pariwisata. Sedangkan lahan tidak terbangun meliputi ruang terbuka hijau (RTH) yaitu pertanian.

Tabel 3. Penggunaan Lahan Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu

NO.	FUNGSI	LUAS (Ha)	PERSENTASE (%)
1.	PERMUKIMAN	26,91	16,78
2.	PERDAGANGAN DAN JASA	2,15	1,35
3.	PENDIDIKAN	0,28	0,17
4.	PARIWISATA	5,09	3,18
5.	PERKANTORAN	0,08	0,05
6.	PERIBADATAN	0,27	0,16
7.	PERTANIAN	125,55	78,31
TOTAL		160,33	100,00

Sumber: Hasil Analisis (2019)



Gambar 3. Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu

Sumber: Hasil Analisis (2019)

Analisis Perubahan Luas Lahan di Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu

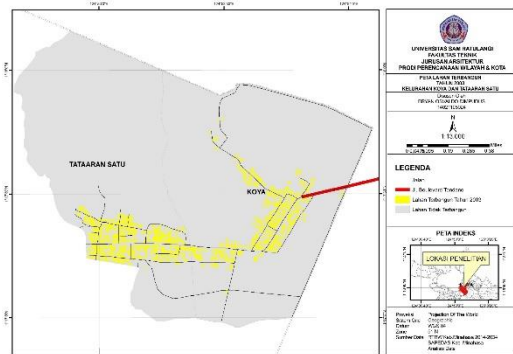
Dalam penelitian ini yang menjadi studi kasus pertama adalah Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu. Titik awal yang digunakan sebagai titik awal perubahan luas lahan terbangun dan lahan tidak terbangun adalah mulai dari tahun 2003, tahun 2008, tahun 2013, dan tahun 2018.

Tabel 4. Luas Lahan Terbangun dan Tidak Terbangun Tahun 2003, 2008, 2013, 2018 Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran satu.

Tahun	Luas			
	Total Lahan (Ha)	Lahan Tidak Terbangun (Ha)	Lahan Terbangun (Ha)	Persentase (%)
2003	368,46	349,57	18,88	5,12
2008	368,46	347,42	21,03	5,71
2013	368,46	346,48	21,98	5,97
2018	368,46	344,43	24,02	6,52

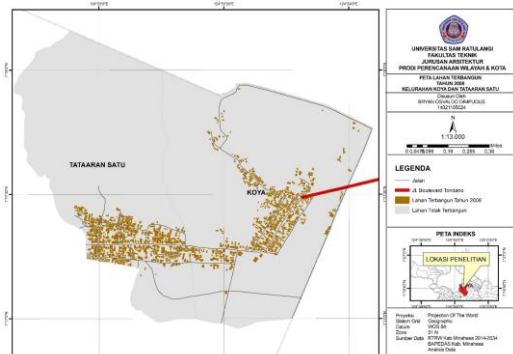
Sumber: Hasil Analisis (2019)

Total perubahan luas lahan dari tahun 2003-2018 di Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu adalah sebesar 5,14 ha (1,4%).

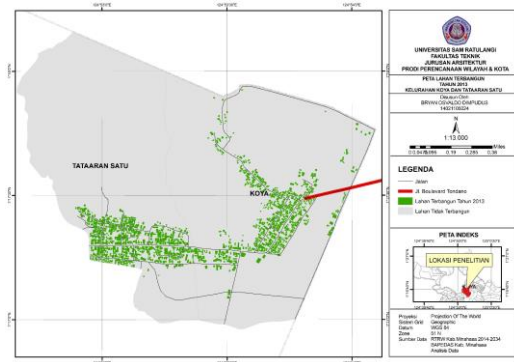


Gambar 4. Peta Lahan Terbangun Tahun 2003 Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu.

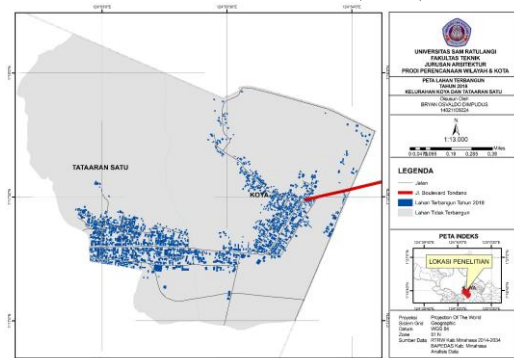
Sumber: Hasil Analisis (2019)



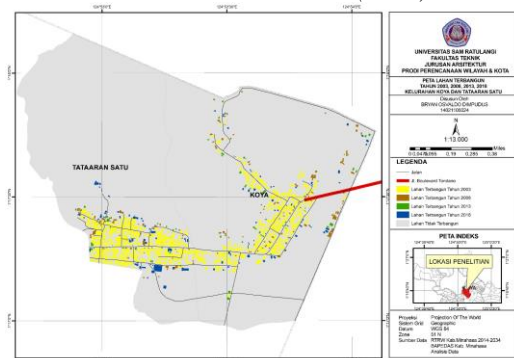
Gambar 5. Peta Lahan Terbangun Tahun 2008 Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu.
Sumber: Hasil Analisis (2019)



Gambar 6. Peta Lahan Terbangun Tahun 2013 Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu.
Sumber: Hasil Analisis (2019)



Gambar 7. Peta Lahan Terbangun Tahun 2018 Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu.
Sumber: Hasil Analisis (2019)



Gambar 8. Peta Lahan Terbangun Tahun 2003, 2008, 2013, 2018 Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu.
Sumber: Hasil Analisis (2019)

Analisis Perubahan Luas Lahan di Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu

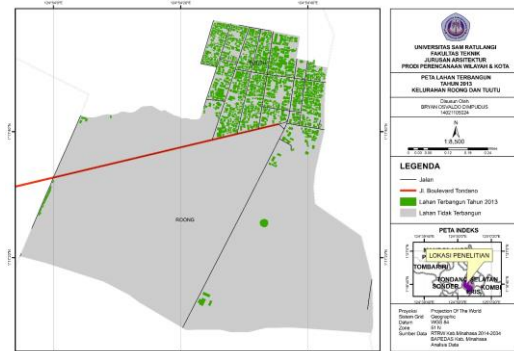
Dalam penelitian ini yang menjadi studi kasus kedua adalah Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu. Titik awal yang digunakan adalah mulai dari tahun 2003, tahun 2008, tahun 2013, dan tahun 2018.

Tabel 5. Luas Lahan Terbangun dan Tidak Terbangun Tahun 2003, 2008, 2013, 2018 Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu.

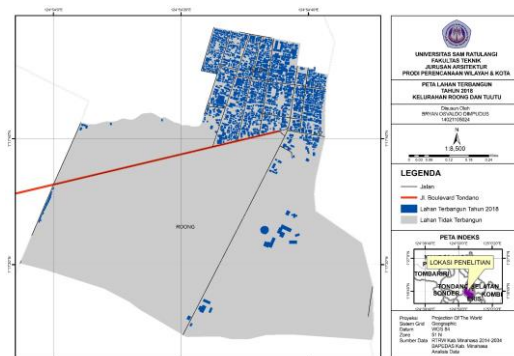
Tahun	Luas			
	Total Lahan (Ha)	Lahan Tidak Terbangun (Ha)	Lahan Terbangun (Ha)	Persentase (%)
2003	160,33	148,84	11,49	7,17
2008	160,33	148,01	12,32	7,69
2013	160,33	147,29	13,04	8,13
2018	160,33	145,87	14,46	9,02

Sumber: Hasil Analisis (2019)

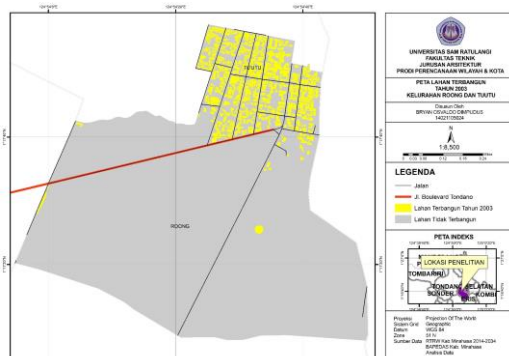
Total perubahan luas lahan dari tahun 2003 sampai tahun 2018 di Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu adalah sebesar 2,97 ha (1,85%).



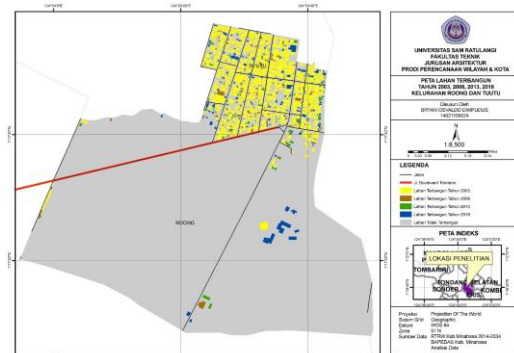
Gambar 11. Peta Lahan Terbangun Tahun 2013 Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu.
Sumber: Hasil Analisis (2019)



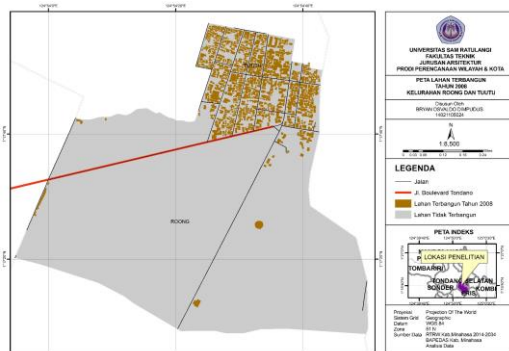
Gambar 12. Peta Lahan Terbangun Tahun 2018 Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu.
Sumber: Hasil Analisis (2019)



Gambar 9. Peta Lahan Terbangun Tahun 2003 Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu.
Sumber: Hasil Analisis (2019)



Gambar 13. Peta Lahan Terbangun Tahun 2003, 2008, 2013, 2018 Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu.
Sumber: Hasil Analisis (2019)



Gambar 10. Peta Lahan Terbangun Tahun 2008 Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu.
Sumber: Hasil Analisis (2019)

Faktor-faktor Pendorong Perubahan Pemanfaatan Lahan di Kelurahan Koya, Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu

Faktor Demografi

Tabel 6. Jumlah Penduduk Kelurahan Koya Tahun 2014-2018.

TAHUN	JUMLAH PENDUDUK		
	LAKI-LAKI (JIWA)	PEREMPUAN (JIWA)	JUMLAH (JIWA)
2014	1.148	1.164	2.312
2015	1.434	1.461	2.895
2016	1.471	1.497	2.968
2017	1.496	1.523	3.019
2018	1.521	1.549	3.070

Sumber: BPS Kabupaten Minahasa

Tabel 7. Jumlah Penduduk Kelurahan Tataaran Satu Tahun 2014-2018.

TAHUN	JUMLAH PENDUDUK		
	LAKI-LAKI (JIWA)	PEREMPUAN (JIWA)	JUMLAH (JIWA)
2014	1.774	1.797	3.571
2015	1.863	1.777	3.640
2016	1.911	1.820	3.731
2017	1.943	1.853	3.795
2018	1.976	1.883	3.859

Sumber: BPS Kabupaten Minahasa

Tabel 8. Jumlah Penduduk Kelurahan Roong Tahun 2014-2018.

TAHUN	JUMLAH PENDUDUK		
	LAKI-LAKI (JIWA)	PEREMPUAN (JIWA)	JUMLAH (JIWA)
2014	906	914	1.820
2015	922	927	1.849
2016	929	936	1.865
2017	937	942	1.879
2018	954	954	1.908

Sumber: BPS Kabupaten Minahasa

Tabel 9. Jumlah Penduduk Kelurahan Tuutu Tahun 2014-2018.

TAHUN	JUMLAH PENDUDUK		
	LAKI-LAKI (JIWA)	PEREMPUAN (JIWA)	JUMLAH (JIWA)
2014	747	742	1.489
2015	759	754	1.513
2016	765	760	1.525
2017	772	765	1.537
2018	925	889	1.814

Sumber: BPS Kabupaten Minahasa

Berdasarkan data diatas, jumlah pertumbuhan penduduk keseluruhan yang ada di Kelurahan Koya, Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong, dan Kelurahan Tuutu mulai

dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 adalah sebanyak 1.892 jiwa (17,76%).

Faktor Politik

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Minahasa (2014-2034) merupakan landasan kebijakan yang digunakan sebagai perbandingan dengan implementasi penelitian di lapangan. Berdasarkan RTRW, kawasan sekitar jalan Boulevard Tondano Kecamatan Tondano Selatan dan Kecamatan Tondano Barat termasuk dalam 6 (enam) arahan pengembangan, yaitu sebagai kawasan perkotaan, sistem jaringan prasarana transportasi darat, kawasan lindung, kawasan pariwisata, kawasan permukiman, dan kawasan strategis kabupaten. Dari hasil observasi di lapangan, terlihat bahwa implementasi pembangunan hingga tahun 2018 berjalan searah dengan kebijakan yang tertera pada RTRW Kab. Minahasa, sehingga kebijakan ini yang mendorong terjadinya perubahan pemanfaatan lahan.

Faktor Sosial Budaya

Faktor sosial budaya ini mendorong terjadinya perubahan pola pikir, perubahan kebiasaan masyarakat, dan peralihan masyarakat tradisional ke modern berdampak pada menurunnya luas lahan tidak terbangun (perkebunan dan pertanian). Namun luas perubahan pemanfaatan lahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun yang terjadi di Kelurahan Koya, Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong, dan Kelurahan Tuutu sangat kecil yaitu sebesar 8,11 ha (1,55%). Perubahan luas lahan yang sangat kecil perkembangannya dikarenakan budaya perilaku dari masyarakat yang masih sering melakukan aksi premanisme, pemalakan, tawuran antar kampung, sengketa lahan. Berikut ini merupakan hasil dari kuesioner tentang sosial budaya dan perilaku masyarakat yang di sebar kepada masyarakat Kelurahan Koya, Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong, dan Kelurahan Tuutu.

Faktor Ekonomi

Dalam penelitian ini, salah satu cara untuk menentukan faktor-faktor pendorong perubahan pemanfaatan lahan yaitu dengan cara wawancara kepada masyarakat.

Wawancara yang dilakukan kepada seorang masyarakat yang membuka usaha rumah makan, informan memberi pendapatnya yaitu membuka usaha di sekitar jalan Boulevard Tondano ini sangat bagus karena banyaknya daya tarik yang diberikan kepada konsumen, dan sangat membantu kebutuhan ekonomi para pengusaha.

Wawancara juga dilakukan kepada seorang masyarakat yang bekerja sebagai tukang, informan memberi pendapatnya yaitu akibat banyaknya masyarakat yang membangun tempat

untuk membuka usaha di sekitar jalan Boulevard Tondano ini, para tukang sangat dibutuhkan sehingga para tukang boleh mendapat lapangan pekerjaan.

Oleh karena itu berdasarkan dari hasil wawancara yang dilakukan, banyak masyarakat atau informan melihat besarnya peluang membuka usaha sehingga dapat meningkatkan tingkat pendapatan dan kesejahteraan hidup.

Faktor Prasarana dan Sarana

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

Tabel 10. Jumlah Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Kelurahan Koya, Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong, dan Kelurahan Tuutu.

Fasilitas Kesehatan	Jumlah	Fasilitas Pendidikan	Jumlah	Fasilitas Perkantoran	Jumlah	Fasilitas Peribadatan	Jumlah
Puskesmas	1	SD	3	Kantor Lurah	4	Gereja	10
		SMP	1				

Sumber: Hasil Analisis (2019)

Dampak Pembangunan Jalan Boulevard Tondano Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Kecamatan Tondano Selatan dan Kecamatan Tondano Barat

Dampak dari pembangunan Jalan Boulevard Tondano di Kecamatan Tondano Selatan dan Kecamatan Tondano Barat khususnya di Kelurahan Koya, Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu dapat dilihat dari berbagai sudut pandang sehingga menimbulkan dampak yang positif dan dampak yang negatif adalah sebagai berikut:

1) Dampak Positif

Dampak positif dari pembangunan jalan dapat ditinjau dari sudut pandang ekonomi, dan sudut pandang sosial. Dampak terhadap ekonomi adalah, mudahnya masyarakat yang ada di Kawasan Sekitar Jalan Boulevard Tondano dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari dan dapat meningkatkan perekonomian warga lewat perdagangan barang dan jasa seperti rumah makan atau pun minimarket dan warung, juga terciptanya lapangan kerja baru untuk masyarakat lokal maupun dari luar daerah. Sedangkan dilihat dari dampaknya terhadap sosial adalah adanya peningkatan interaksi sosial antar masyarakat yang ada di Kelurahan Koya,

Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu.

2) Dampak Negatif

Dampak negatif yang ditimbulkannya adalah berkurangnya lahan tidak terbangun atau lahan perkebunan dan persawahan karena ruang terbuka hijau yang terlalu banyak diubah fungsinya menjadi lahan terbangun seperti permukiman maupun fasilitas sosial dan fasilitas umum maka ruang terbuka hijau tersebut akan berkurang dan juga menyebabkan berkurangnya daerah resapan air dan lahan subur.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan maka ditemukan bahwa perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di Kawasan Sekitar Jalan Boulevard Tondano yang termasuk dalam wilayah administrasi Kecamatan Tondano Selatan dan Kecamatan Tondano Barat khususnya Kelurahan Koya, Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu dapat dilihat meliputi perubahan luas lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun dan perubahan fungsi bangunan, terlihat perubahan lahan tersebut cenderung meningkat setiap tahunnya, yaitu perubahan lahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun selama kurun waktu 15 tahun dari tahun 2013-2018 di Kelurahan Koya dan Kelurahan Tataaran Satu 5,14 ha (1,4%) dan di Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu 2,97 ha (1,85%), sehingga totalnya adalah sebesar 8,11 ha (1,55%).

Sedangkan untuk faktor-faktor yang mendorong terjadinya perubahan pemanfaatan lahan yaitu faktor demografi, faktor politik, faktor sosial budaya, faktor ekonomi, faktor prasarana dan sarana, dan dampak dari pembangunan Jalan Boulevard Tondano terhadap perubahan pemanfaatan lahan di Kecamatan Tondano Selatan dan Kecamatan Tondano Barat khususnya Kelurahan Koya, Kelurahan Tataaran Satu, Kelurahan Roong dan Kelurahan Tuutu dapat dilihat dari berbagai perspektif sehingga menimbulkan dampak yang positif dan dampak yang negatif. Dampak positif yaitu meningkatnya perekonomian masyarakat dan meningkatnya interaksi sosial antar masyarakat. Dampak negatif yaitu berkurangnya lahan tidak terbangun atau lahan ruang terbuka hijau (RTH) akibat dialih fungsikan menjadi permukiman, perdagangan dan jasa, maupun fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Saran

Saran untuk masyarakat adalah lebih diperhatikan setiap aktivitas pembangunan perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di

agar tidak terjadi eksploitasi lahan terbuka hijau yaitu lahan perkebunan dan lahan persawahan dalam suatu pembangunan. Sedangkan untuk pemerintah Kabupaten Minahasa agar lebih mengendalikan pembangunan yang ada dan harus lebih tegas dalam mengeluarkan izin untuk masyarakat mendirikan bangunan serta perlu mempertegas kebijakan yang sudah ada sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Minahasa (2014-2034). Oleh karena itu dibutuhkan komunikasi dan koordinasi yang baik antara pemerintah, developer, dan masyarakat agar pembangunan yang dilakukan dapat memberikan dampak positif bagi semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 1997. *Surat Keputusan Menteri Negara Agraris/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 tahun 1997 tentang "Informasi Pemanfaatan Lahan"*.
- , 2007. *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang "Penataan Ruang"*.
- , 2008. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 29 Tahun 2008 tentang Pengembangan Kawasan Strategis Cepat Tumbuh"*.
- , 2010. *Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia Tahun 2010 tentang "Dampak Positif dan Negatif dari Pembangunan Jalan"*.
- Jayadinata, Johara T. 1999. *"Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah"*. Bandung. ITB.
- Malik, Andy. 2012. *"Perencanaan Infrastruktur Perkotaan dan Wilayah"*. Manado. PT. Waja Utama.
- Mirah, Edbert M. 2016. *"Perubahan Pemanfaatan Lahan di Kawasan Strategis Tumbuh Cepat Kapitu – Teep Kabupaten Minahasa Selatan"*. Manado. Universitas Sam Ratulangi. Fakultas Teknik. Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota.
- Rizky, Muh K. 2017. *"Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Terbangun Terhadap Kondisi Ekonomi Masyarakat Petani di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa"*. Makasar. UIN Alauddin. Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah & Kota.
- Suharyadi, dan Su Rito, Hardoyo. 2011. *"Perubahan Penggunaan lahan dan Faktor Yang Mempengaruhinya di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang"*. Yogyakarta. Universitas Gadjah Mada. Fakultas Geografi.
- Tambajong, Josal. 2016. *"Identifikasi Perubahan Penggunaan Lahan Koridor Jalan Trans Sulawesi Di Amurang"*. Manado. Universitas Sam Ratulangi. Fakultas Teknik. Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota.
- Widjanarko, B. S., dkk. 2006. *"Aspek Pertahanan Dalam Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian (Sawah)"*. Jakarta. Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN.