

HASIL PENELITIAN

KETERKAITAN PERUBAHAN FUNGSI LAHAN DENGAN PERUBAHAN FUNGSI DAN INTENSITAS BANGUNAN PADA KAWASAN SEPANJANG KORIDOR BOULEVARD DI DEPAN KAWASAN MEGAMAS

Brian Erfino Wattimena¹ Dr. Ir. Linda Tondobala, DEA², Raymond Ch. Taroreh, ST, MT³

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

Abstrak

Kebutuhan lahan di kawasan perkotaan semakin meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan kegiatan sosial ekonomi. Kota Manado adalah salah satu kota yang cukup cepat pertumbuhan ekonominya Hal tersebut dapat dilihat hingga saat ini yang terjadi di Kota Manado yaitu terus muncul berbagai pusat kegiatan barang dan jasa baru untuk menunjang kegiatan masyarakat kota Manado. Kondisi ini memicu perubahan fungsi lahan yang terjadi di sepanjang koridor Boulevard di depan Kawasan Megamas, yang secara langsung juga mempengaruhi perubahan fungsi dan intensitas bangunan di daerah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sampai sejauh mana perubahan fungsi lahan dan keterkaitan perubahan fungsi lahan dengan fungsi dan intensitas bangunan. Metode dalam penelitian ini adalah Kuantitatif dengan analisis korelasional Tabulasi Silang untuk melihat hubungan antar variable, Adapun analisis yang dipakai yaitu analisis pertumbuhan okupasi penduduk untuk melihat kronologis perkembangan pemanfaatan fungsi lahan dan fungsi bangunan pada lokasi penelitian yang dijelaskan secara deskriptif. Hasil studi yang diperoleh menunjukkan bahwa perubahan fungsi lahan yang paling dominan terjadi pada koridor Boulevard di depan Kawasan Megamas adalah Kawasan perdagangan dengan laju pertumbuhan 110%, sedangkan untuk laju pertumbuhan terendah adalah kawasan permukiman dengan laju pertumbuhan -73,71%. Sementara untuk fungsi dan intensitas bangunan dapat dilihat bahwa hampir keseluruhan hasil responden menjawab telah terjadi dua kali perubahan fungsi bangunan, dengan intensitas bangunan didominasi oleh fungsi campuran berupa Kost, Toko, Kost dan Toko, Restoran, dan Bengkel. Hasil ini diharapkan dapat dijadikan masukan dalam pengendalian penataan bangunan.

Kata Kunci: Keterkaitan, Perubahan, Fungsi Lahan, Intensitas Bangunan

PENDAHULUAN

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

Kota Manado sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Utara adalah salah satu kota yang cukup cepat pertumbuhan ekonominya di wilayah Indonesia timur. Hal tersebut dapat dilihat hingga saat ini yang terjadi di Kota Manado yaitu terus muncul berbagai pusat kegiatan barang dan jasa baru untuk

menunjang kegiatan masyarakat kota Manado. Munculnya pusat kegiatan baru yang berada di sepanjang jalur Boulevard membuat pusat ekonomi yang dulunya bukan di Boulevard kini berpindah ke daerah tersebut sehingga membuat kawasan sekitarnya menjadi sangat ramai dengan berbagai jenis kegiatan yang ada. Hampir setiap harinya masyarakat Kota Manado datang ke sana untuk menikmati fasilitas yang ada di sana seperti Bebelanja, Jalan-jalan, makan di restoran, dll.

Kondisi di atas memicu perubahan fungsi lahan yang terjadi di sepanjang koridor Boulevard di depan Kawasan Megamas, jika dulunya di daerah tersebut fungsi lahannya hanya dimanfaatkan untuk permukiman kini telah bertambah menjadi beberapa fungsi, beberapa fungsi tersebut antara lain adalah fungsi perdagangan dan jasa. Perubahan fungsi lahan yang terjadi juga memicu perubahan fungsi bangunan di permukiman tersebut

Sebagai contoh yaitu permukiman sekitar pada awal sebelum berpindahnya pusat kegiatan hanya berupa hunian homogen kini berubah menjadi permukiman yang heterogen. Permukiman yang dulu fungsinya adalah sebagai hunian murni sekarang berubah menjadi fungsi campuran, hal tersebut dapat dilihat di permukiman yang berhadapan langsung dengan Megamas yang berubah menjadi ruko, restoran, toko, bengkel dll. perubahan fungsi bangunan yang terjadi secara terus menerus juga telah mempengaruhi intensitas bangunan di permukiman tersebut. Hal ini menjadikan kawasan sepanjang koridor boulevard di depan Kawasan Megamas terlihat sangat aktif dan ramai dengan berbagai macam kegiatan.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah

1. Identifikasi perubahan fungsi lahan yang terjadi pada kawasan sepanjang koridor Boulevard di depan Kawasan Megamas dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2014.

Identifikasi keterkaitan perubahan fungsi lahan dengan fungsi dan intensitas bangunan.

Tinjauan Pustaka

Penggunaan Lahan

Penggunaan/pemanfaatan lahan merupakan suatu percampuran yang kompleks dari berbagai karakteristik kepemilikan, lingkungan fisik, struktur dan penggunaan ruang (Kaiser, et al; 1995).

Keterkaitan Guna Lahan Perumahan dan Guna Lahan Lainnya di Pusat Kota

Tata guna lahan berarti penataan, pengaturan, penggunaan suatu lahan yang di dalamnya memperhitungkan faktor-faktor geografi budaya (geografi sosial) dan faktor geografi alam serta relasinya (Jayadinata, 1992). Guna lahan utama yang dapat dikaitkan dengan fungsi perumahan adalah guna lahan komersial, industri ringan, dan guna lahan publik maupun semi publik (Chapin dan Kaiser, 1979).

Perubahan Penggunaan Lahan di Perkotaan

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

- a. Perluasan batas kota
- b. Peremajaan dipusat kota

- c. Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi

- d. Tumbuh dan hilangnya aktivitas tertentu, misalnya tumbuh aktivitas industry

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

- a. Orientasi fungsi sosial rumah tinggal
- b. Orientasi fungsi sosial dan komersial (rumah tinggal dengan usaha-usaha tertentu yang dilaksanakan pada sebagian tempat tinggal dan bagian rumahnya untuk mencari tambahan penghasilan).
- c. Orientasi fungsi komersial semata.

Pengelompokan Fungsi Rumah

Hadi Sabari Yunus(1994) mengemukakan bahwa fungsi rumah dapat dikelompokkan kedalam tiga kelengkapan yaitu :1. non komersial,

2. komersial,

3.kombinasi antara komersial dan non komersial.

Non komersial adalah kegunaan dasar yang dirancang oleh pemilik untuk memenuhi kebutuhan dasar, komersial adalah fungsi atau kegunaan yang dirancang pemilik untuk menghasilkan laba uang, sedangkan kombinasi antara komersial dan non komersial yaitu pemilik rumah memakai bagian tertentu dari rumah itu untuk tempat tinggal dan sisanya dirancang oleh pemilik untuk aktivitas komersial yang menghasilkan pendapatan (Hadi Sabari Yunus, 1994).

METODOLOGI

Metode pertumbuhan okupasi penduduk yang bertujuan untuk melihat kronologis perkembangan pemanfaatan fungsi lahan dan fungsi bangunan pada lokasi penelitian yang akan dibagi menjadi 2 periode tahun yaitu pada tahun 2003 dimana pada tahun tersebut merupakan tahapan Pengembangan pusat-pusat ekonomi baru, dan 2014 kondisi saat ini dimana Kota Manado telah berkembang dengan pesat. Metode penelitian Kuantitatif dengan analisis korelasional Tabulasi Silang (Crosstab) yang digunakan untuk melihat hubungan antar variable. Serta penggunaan aplikasi Sistem Informasi Geografi SIG dalam mengoverlay peta.

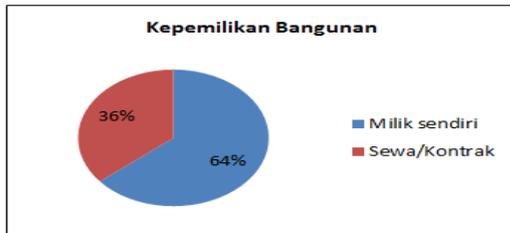
HASIL DAN PEMBAHASAN

Letak Geografis Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di depan Kawasan Megamas, yaitu pada dua kecamatan yaitu kecamatan Wenang yang mencakup satu kelurahan yaitu Kelurahan Wenang Selatan Lingkungan I, dan IV, dan Kecamatan Sario, yang di dalamnya mencakup dua Kelurahan, Kelurahan Titiwungen Selatan Lingkungan I, II, III, IV, V, Titiwungen Utara lingkungan I, II, III. Lokasi penelitian berada di koridor Boulevard di depan kawasan Megamas.

Status Kepemilikan Bangunan

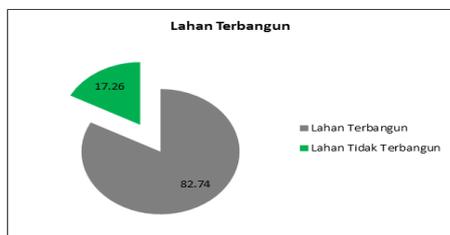
Status	Jumlah	Presentase
Milik Sendiri	64	64%
Sewa/Kontrak	36	36%



Lahan Terbangun dan Penggunaan Lahan Pada Kelurahan Wenang Selatan, Titiwungen Utara, dan Titiwungen Selatan Tahun 2014

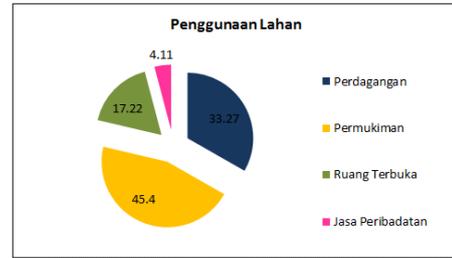
Lahan Terbangun tahun 2003

Penggunaan Lahan	Luas (Hektar)	Presentase (%)
Lahan Tidak Terbangun	0,88	17,26 %
Lahan Terbangun	4,23	82,74%
Jumlah	5,11	100%



Penggunaan Lahan tahun 2003

Penggunaan Lahan	Luas (Hektar)	Presentase (%)
Perdagangan	1,70	33,27 %
Permukiman	2,32	45,40%
Ruang Terbuka	0,88	17,22 %
Jasa Peribadatan	0,21	4,11 %
Jumlah	5,11	100%



Lahan Terbangun dan Penggunaan Lahan Pada Kelurahan Wenang Selatan, Titiwungen Utara, dan Titiwungen Selatan Tahun 2014

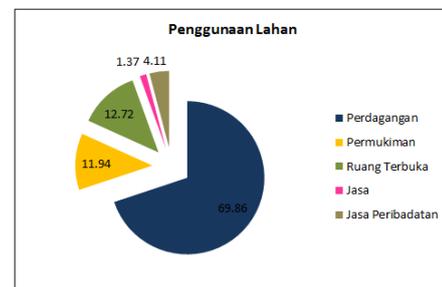
Lahan Terbangun tahun 2014

Penggunaan Lahan	Luas (Hektar)	Presentase (%)
Lahan Tidak Terbangun	0,65	12,72 %
Lahan Terbangun	4,46	87,28%
Jumlah	5,11	100%



Penggunaan Lahan tahun 2014

Penggunaan Lahan	Luas (Hektar)	Presentase (%)
Perdagangan	3,57	69,86 %
Jasa	0,07	1,37%
Permukiman	0,61	11,94%
Ruang Terbuka	0,65	12,72 %
Jasa Peribadatan	0,21	4,11 %
Jumlah	5,11	100%



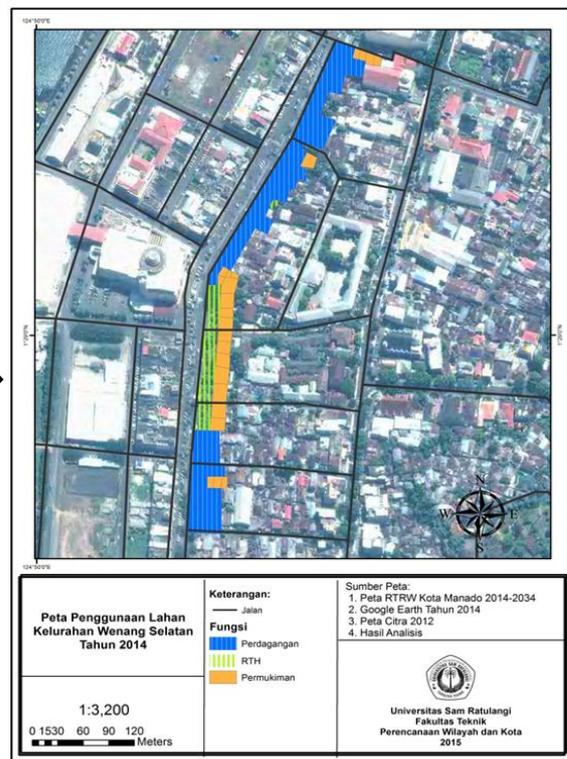
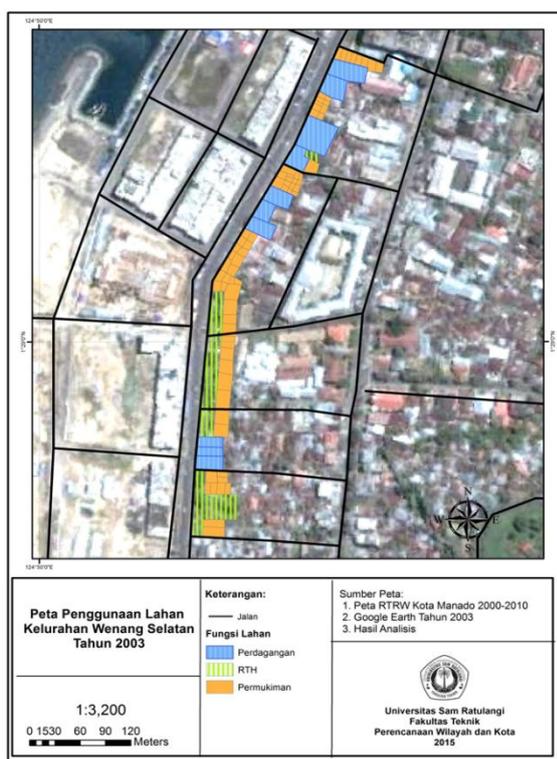
Analisis Perubahan Fungsi Lahan

Dari hasil analisis fungsi lahan dari dua periode waktu yang diteliti yaitu, mulai berkembangnya pusat-pusat perbelanjaan Tahun 2000an, dan kondisi saat ini yang sudah berkembang Tahun 2014 dapat dianalisis bahwa fungsi lahan yang masih dominan

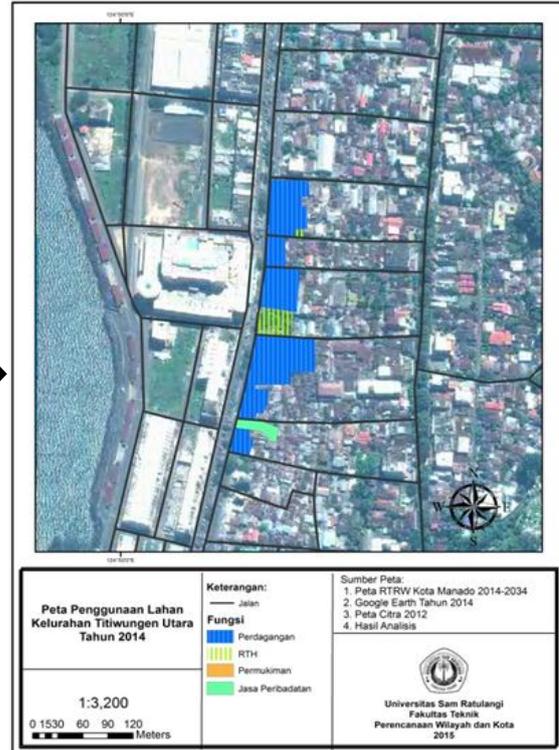
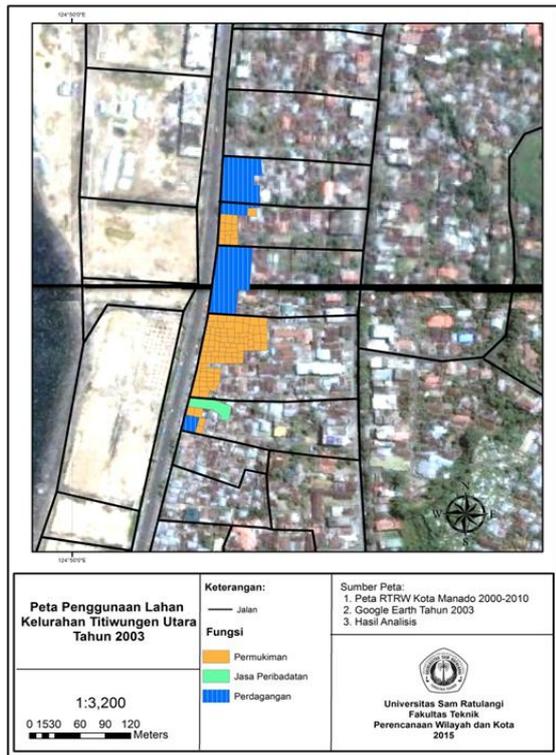
adalah permukiman tapi dalam rentan 10 tahun terakhir kawasan permukiman mengalami penyusutan luas karena banyak daerah di depan jalan mengalami perubahan fungsi menjadi perdagangan dan jasa hingga dapat dilihat bahwa fungsi lahan yang sangat berkembang pesat adalah perdagangan dan jasa. Begitupun yang terjadi dengan Ruang Terbuka pada lokasi penelitian yang dalam rentan waktu 10 tahun terus mengalami penyusutan luas. Karena banyak Ruang Terbuka yang berada didepan jalan kini mulai tergerus dengan dialih fungsikan menjadi area perdagangan dan jasa. Sedangkan untuk Jasa Peribadatan dalam rentan waktu 10 tahun tidak mengalami perubahan sama sekali. Hal ini diakibatkan karena adanya pusat perekonomian baru yang muncul dengan kelengkapan prasarana dan sarana sehingga menarik penduduk untuk bermukim dan

menimbulkan pergerakan penduduk di daerah tersebut (Oktora 2011).

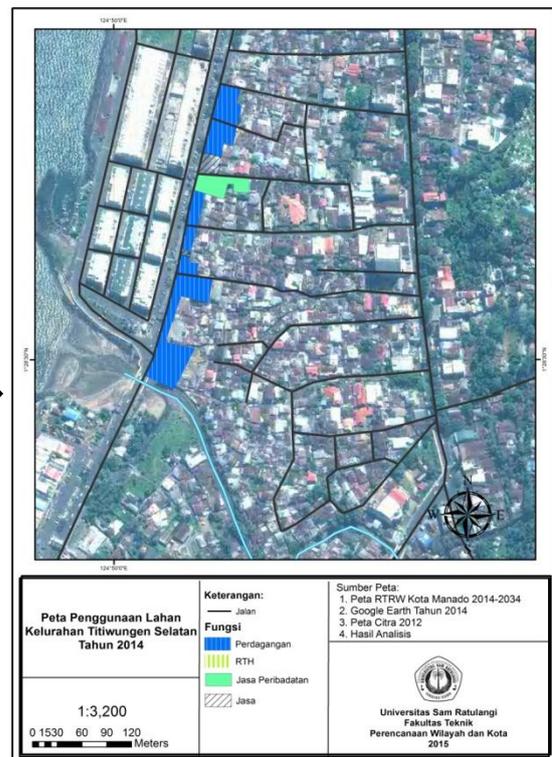
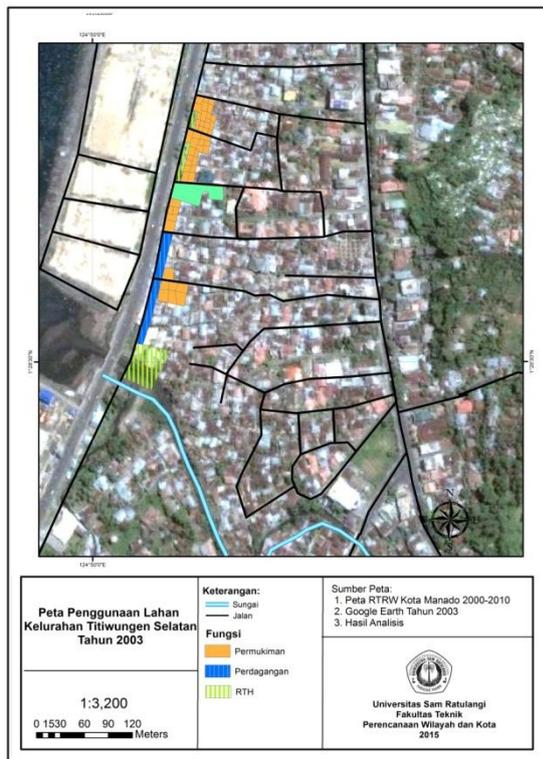
Penggunaan Lahan	Luas (Hektar)		Laju pertumbuhan (%)
	2003	2014	
Perdagangan	1,70	3,57	110 %
Jasa	-	0,07	100%
Permukiman	2,32	0,61	-73,71 %
Ruang Terbuka	0,88	0,65	-26,14 %
Jasa Peribadatan	0,21	0,21	-
Jumlah	5,11	5,11	



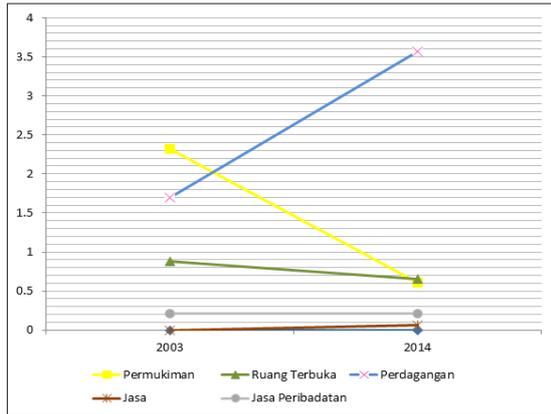
Perubahan Fungsi Lahan Kelurahan Wenang Selatan Tahun 2003- 2014



Perubahan Fungsi Lahan Kelurahan Titiwungen Utara Tahun 2003- 2014



Perubahan Fungsi Lahan Kelurahan Titiwungen Selatan Tahun 2003- 2014



Pada grafik di atas kita dapat melihat dengan sangat jelas bahwa kawasan perdagangan mengalami kenaikan yang sangat signifikan dibandingkan dengan kawasan lainnya, hal itu berbanding terbalik dengan kawasan perdagangan yang malah mengalami penyusutan yang cukup banyak. Sedangkan untuk kawasan lainnya hanya mengalami perubahan yang tidak begitu signifikan pada kawasan ruang terbuka hanya mengalamisedikit penyusutan begitupun dengan kawasan jasa yang hanya mengalami sedikit peningkatan. Sementara jasa peribadatan tidak mengalami perubahan sama sekali.

Analisis Keterkaitan Perubahan Fungsi Lahan dengan Fungsi dan Intensitas Bangunan

Responden dan Fungsi Rumah Berdasarkan Okupasi Mula-Mula

Fungsi Bangunan		Tahun Tinggal				
		0-5 Tahun	5-10 Tahun	10-15 Tahun	15-20 Tahun	>20 Tahun
Tunggal	Rumah Tinggal	4%	13%	24%	20%	22%
Campuran	Bengkel/Tambal Ban	4%				
	Kost					
	Toko	2%	1%			
	Kost, Toko					
	Restoran	4%	4%	2%		

Dapat dilihat pada tabel di atas bahwa fungsi awal bangunan saat dibangun atau ditempati didominasi oleh fungsi tunggal yaitu rumah tinggal sebanyak 83%. Hal itu menunjukkan bahwa dominasi okupasi mula-mula bangunan di lokasi tersebut adalah permukiman.

Responden dan Fungsi Bangunan Saat Ini (Tahun 2014)

Fungsi Bangunan		Jumlah	Presentase
Tunggal	Rumah Tinggal	25	25%
Campuran	Bengkel/Tambal Ban	4	4%
	Kost	36	36%
	Toko	8	8%
	Kost, Toko	7	7%
	Restoran	20	20%

fungsi bangunan pada lokasi penelitian berupa fungsi campuran dimana penggabungan fungsi yang paling banyak adalah campuran antara rumah tinggal dan tempat kost dengan presentase 36%, hal ini terjadi karena lokasi tersebut berada sangat dekat dengan pusat ekonomi, sehingga masyarakat disekitar merubah rumah mereka menjadi kost agar dapat menampung para pekerja yang bekerja di kawasan ekonomi tersebut. Untuk rumah Tinggal dan restoran 20% juga cukup dominan karena warga sekitar melihat banyaknya karyawan di pusat ekonomi sehingga warga sekitar mengfungsikan rumah mereka sebagai restoran untuk memenuhi kebutuhan ekonomi mereka. Sedangkan rumah tinggal memiliki presentase 25%. Adapun mix fungsi yang lain seperti rumah tinggal dan toko 8%, rumah tinggal, kost, toko 7%.

Keterkaitan Perubahan Fungsi Bangunan dan Intensitas Bangunan

Perubahan Fungsi Bangunan

Dapat dilihat pada tabel di atas perubahan

Fungsi Lahan	Perubahan Fungsi Bangunan		
	Tidak Pernah	2 kali	3 kali
Permukiman	33,33%	66,67%	-
Perdagangan	-	100%	-
Jasa	-	100%	-
Ruang Terbuka	-	100%	-
Jasa Peribadatan	-	-	-

fungsi bangunan yang paling banyak terjadi antara tahun 2003-2014 adalah sebanyak 2 kali perubahan sedangkan 33,33% dari area

permukiman tidak pernah terjadi perubahan hingga saat ini.

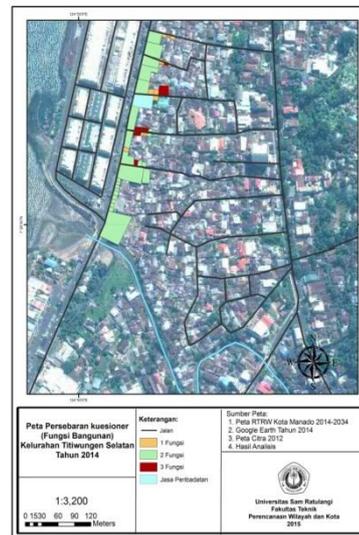
Fungsi Lahan	Status bangunan		Tahun Perubahan				Keterangan
	Milik sendiri	Sewa	1995-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2014	
Permukiman (54 Rumah)	77,78%	22,22%	11,11%	27,78%	18,52%	9,26%	33,33%
Perdagangan (35 rumah)	71,43	28,57	-	60%	11,43%	28,57%	
Jasa (4 rumah)		100%	-	-	50%	50%	
Ruang Terbuka (7 Rumah)	100%		100%	-	-	-	Ruang terbuka berubah menjadi bangunan
Jasa Peribadatan			-	-	-	-	2 buah Mejid

Tahun Perubahan Fungsi Bangunan

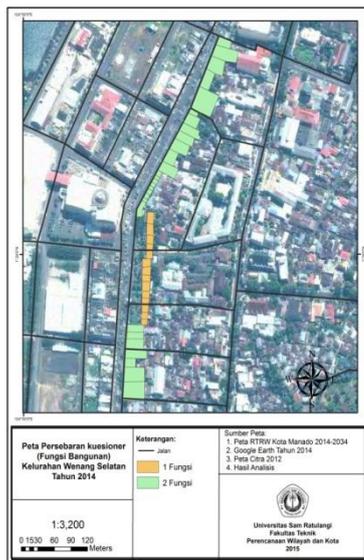
Intensitas Bangunan Tahun 2014

Fungsi Lahan	Status Bangunan		Intensitas Bangunan					Keterangan	
	Milik Sendiri	Sewa	Tunggal	Campur (Usaha)					
				Bengkel/Tambal Ban	Kost	Toko	Kost, Toko	Restoran	
Permukiman (54 Rumah)	77,78 %	22,22 %	33,33%	-	66,67%	-	-	-	
Perdagangan (35 rumah)	71,48 %	28,57%	-	-	-	22,86%	20%	57,14%	
Jasa (4 rumah)		100%	-	100%	-	-	-	-	
Ruang Terbuka (7 Rumah)	100%		100%	-	-	-	-	-	Rumah yang awalnya ruang terbuka tetap berfungsi tunggal hingga saat ini
Jasa Peribadatan			-	-	-	-	-	-	2 buah Mejid

Peta Persebaran Kuesioner Berdasarkan Fungsi Bangunan Kelurahan Titiwungen Utara



Peta Persebaran Kuesioner Berdasarkan Fungsi Bangunan Kelurahan Titiwungen Selatan



Peta Persebaran Kuesioner Berdasarkan Fungsi Bangunan Kelurahan Wenang Selatan

Pada tabel dan peta di atas kita dapat melihat bahwa perubahan fungsi bangunan pada daerah permukiman sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Jayadinata, 1992 dan Chapin dan Kaiser 1979 tentang keterkaitan guna lahan perumahan dan guna lahan lainnya di pusat Kota yang mengatakan bahwa guna lahan utama yang dapat dikaitkan dengan fungsi perumahan adalah guna lahan komersil, industri ringan, dan guna lahan public maupun semi publik, sebanyak 66,67% dari responden mengatakan dua kali terjadi perubahan fungsi perubahan fungsi paling banyak terjadi pada tahun 2001-2005 dengan



persentase 27,78%, dengan intensitas fungsi bangunan di dalamnya 66,67% berubah menjadi bangunan dengan fungsi campuran menjadi Rumah Kost. Untuk fungsi bangunan tunggal sebanyak 33,66% responden mengatakan fungsi bangunan mereka masih sama ketika awal dibangun.

Sedangkan untuk daerah perdagangan 100% telah terjadi dua kali perubahan fungsi bangunan 28,57% terjadi pada rentang waktu 2011-2014. Intensitas fungsi bangunan pada daerah perdagangan dan jasa paling banyak adalah fungsi campuran dengan restoran yaitu 57,14%.

Untuk daerah Jasa 100% telah terjadi dua kali perubahan fungsi bangunan, masing-masing 50% dalam rentang waktu 2006-2010 dan 2011-2014, keseluruhan perubahan fungsi bangunan tersebut kini berubah menjadi fungsi bangunan campuran dengan Tambal Ban.

Daerah ruang terbuka di lokasi penelitian sebanyak 100% telah terjadi dua kali perubahan fungsi yang dulunya lahan berupa ruang terbuka pada rentang waktu 1995-2000 berubah atau dibangun menjadi rumah tinggal oleh warga di lokasi penelitian. Hingga kini fungsi dan intensitas bangunan masih tetap sama ketika awal dibangun yaitu sebagai Rumah Tinggal.

Jadi hampir sebagian besar fungsi bangunan yang berada di lokasi penelitian saat ini difungsikan sebagai bangunan komersil yang bertujuan untuk mendapatkan pendapatan tambahan atau merupakan sumber utama pendapatan masyarakat itu sendiri, hal ini juga dikemukakan oleh Yunus 1987, dalam teorinya tentang klasifikasi orientasi dalam memfungsikan penggunaan bangunan rumah dalam teori ini Yunus mengemukakan bahwa rumah tinggal dengan usaha-usaha tertentu yang dilaksanakan pada sebagian tempat tinggal dan bagian rumahnya untuk mencari tambahan penghasilan.

KESIMPULAN

Dari hasil pembahasan dan analisis serta merujuk pada tujuan penelitian maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Perubahan Fungsi Lahan yang terjadi pada kawasan sepanjang koridor Boulevard di depan Kawasan Megamas yang mencakup Kelurahan Wenang Selatan (Lingkungan I,IV), Kelurahan Titiwungen Utara (Lingkungan I,II,III), Kelurahan Titiwungen Selatan (Lingkungan I,II,III,IV,V).

- Permukiman : Tahun 2003 memiliki luas 2,32 hektar, tahun 2014 luas 0,61 hektar, laju pertumbuhan - 73,21%.
- Ruang Terbuka : Tahun 2003 memiliki luas 0,88 hektar, tahun 2014 0,65 hektar, laju pertumbuhan - 26,14%.
- Perdagangan : Tahun 2003 memiliki luas 1,70 hektar, tahun 2014 3,57 hektar, laju pertumbuhan 110%.
- Jasa : Tahun 2003 memiliki luas 0 hektar, tahun 2014 0,21 hektar, laju pertumbuhan 100%.

Dari laju pertumbuhan pada fungsi lahan di atas kita dapat melihat bahwa perubahan fungsi lahan yang paling dominan terjadi pada koridor Boulevard di depan Kawasan Megamas adalah Kawasan Perdagangan dengan laju pertumbuhan 110%, sedangkan untuk laju pertumbuhan terendah adalah kawasan Permukiman dengan laju pertumbuhan -73,71%.

2. keterkaitan perubahan fungsi lahan dengan fungsi dan intensitas bangunan yang di dapat dari hasil wawancara dan kuesioner.

- Permukiman : 33,33% tidak pernah terjadi perubahan fungsi bangunan, 66,67% terjadi dua kali perubahan fungsi bangunan, intensitas bangunan 33,33% fungsi tunggal, 66,67% fungsi campuran kost
- Perdagangan : 100% dua kali perubahan fungsi, intensitas bangunan 22,86% fungsi campuran toko, 20% fungsi campuran Kost, 57,14% fungsi campuran Restoran.
- Jasa : 100% dua kali perubahan fungsi, intensitas bangunan 100% fungsi campuran bengkel/tambal ban.
- Ruang Terbuka : 100% dua kali perubahan fungsi, intensitas bangunan 100% fungsi tunggal.

Untuk fungsi dan intensitas bangunan dapat dilihat bahwa hampir keseluruhan hasil responden menjawab telah terjadi dua kali perubahan fungsi bangunan, dengan intensitas bangunan didominasi oleh fungsi campuran berupa Kost, Toko, Kost dan Toko, Restoran, dan Bengkel.

Daftar Pustaka

- Hardjowigeno, Sarwono & Widiatmaka. 2011. *Evaluasi Kesesuaian Lahan Dan Perencanaan Tata Guna Lahan*. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Hermit, Herman. 2009. *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan*. Mandar Maju. Bandung.
- Mirsa, Rinaldi. 2011. *Elemen Tata Ruang Kota*. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Panuju, Dyah Retno & Ernan Rustiadi. 2012. *Teknik Analisis Perencanaan Pengembangan Wilayah*. Institut Pertanian Bogor. Bogor.
- Sitorus, Santun.R.P. 1985. *Evaluasi Sumberdaya Lahan*. Tarsito. Bandung.
- Yunus, Hadi Subari. 2011. *Manajemen Kota*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.

Jurnal:

- Fahirah, dkk. 2010. *Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan pada Perumahan Tipe Sederhana*. Jurnal SMARTek, Vol. 8 No. 4, Nopember 2010: 251 – 269.
- Rusdi, Muhamad. 2013. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga dan Penggunaan Lahan di Sekitar Jalan Lingkar Salatiga*. Biro Penerbit Planologi Undip, Volume 9 (3) Juni 2013: 317-329.
- Wicaksono, Tangguh. 2011. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersil di Kawasan Tologosari Kulon Semarang*. Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro.
- Yusran, Aulia. 2006. *Kajian Perubahan Tata Guna Lahan Pada Pusat Kota Cilegon*. Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

Peraturan:

Anonimous, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado.

Undang-Undang 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Jakarta

Laman:

<http://Teori-teori Perkembangan Kota Pengembangan Perkotaan.htm>. *Teori-Teori Perkembangan Kota*. Diakses pada tanggal 27 Oktober 2014