

**IMPLEMENTASI PEMANFAATAN RUANG TERHADAP
PERKEMBANGAN RUMAH TOKO DAN RUMAH KANTOR DI
KOTA MAKASSAR
(Studi Kasus: Jalan Perintis Kemerdekaan dan
Jalan Urip Sumoharjo)**

*THE IMPLEMENTATION OF SPACE UTILISATION IN RELATION TO THE
DEVELOPMENT OF SHOP HOUSE AND OFFICE HOME IN MAKASSAR CITY*

ERWIN AMRI



PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR

2013

IMPLEMENTASI PEMANFAATAN RUANG TERHADAP
PERKEMBANGAN RUMAH TOKO DAN RUMAH KANTOR
DI KOTA MAKASSAR

Tesis

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar Magister

Program Studi

Perencanaan Pengembangan Wilayah

Disusun dan diajukan oleh

ERWIN AMRI

Kepada

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR

2013

**KAJIAN IMPLEMENTASI PEMANFAATAN RUANG
KOTA MAKASSAR TERHADAP PERKEMBANGAN
RUMAH TOKO DAN RUMAH KANTOR
(Studi Kasus: Jalan Perintis Kemerdekaan dan
Jalan Urip Sumoharjo)**

Disusun dan Diajukan Oleh

ERWIN AMRI

P0200211010

Menyetujui
Komisi Penasehat,

Prof. Dr. Ir. Mary Selintung, M.Sc
Ketua

Dr. Ir. Ria Wikantari, M.Arch
Anggota

Ketua Program studi
Perencanaan Pengembangan Wilayah

Dr. Ir. Roland A. Barkey

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Erwin Amri
Nomor mahasiswa : P0200211010
Program Studi : Perencanaan Pengembangan Wilayah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, Agustus 2013
Yang Menyatakan

ERWIN AMRI

PRAKATA

Dengan menyebut nama Allah Robbil'Alamin, diiringi rasa syukur, Penulis patut memanjatkan puji syukur yang tak terhingga karena atas berkat, rahmat, dan maghfirahNya jualah, sehingga seluruh rangkaian proses penelitian, pembimbingan, dan penulisan tesis ini dapat diselesaikan dengan baik. Tesis ini disusun dengan judul "*Implementasi Pemanfaatan Ruang Terhadap Perkembangan Ruko dan Rukan di Kota Makassar*"

Proses panjang yang telah dilalui oleh Penulis dalam mewujudkan Tesis ini, telah mendapatkan berbagai kontribusi dan dukungan bermakna dari berbagai pihak sebagai wujud nyata dari suatu hubungan kemitraan dalam rangka profesi akademis. Sehubungan dengan itu, pada kesempatan ini, sangat perlu Penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang tinggi, kepada :

1. Prof. Dr. dr. Idrus A. Paturusi, selaku Rektor Universitas Hasanuddin yang telah memberikan kesempatan untuk menempuh dan menyelesaikan studi pada Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin.
2. Prof. Dr. Mursalim, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin, dan Dr. Ir. Roland A. Barkey, selaku Ketua Program Studi Perencanaan dan Pengembangan Wilayah, yang telah menunjukkan perhatian dan memberikan kemudahan

pelayanan yang sangat baik dalam rangka penuntasan studi pada Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin.

3. Prof. Dr. Ir. Mary Selintung, M.Sc, selaku Ketua Komisi Penasehat serta Dr. Ir. Ria Wikantari, M.Arch sebagai anggota Komisi Penasehat, yang telah banyak meluangkan waktu dengan penuh suka hati dan keterbukaan dalam membimbing, memberi arahan, bahkan mendorong dan memotivasi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Tim Penguji, yang terdiri dari: Prof. Dr. Ir. Hazairin Zubair, M.S, Prof. Dr. H. M. Tahir Kasnawi, SU, dan Dr. Ir. Roland A. Barkey yang telah meluangkan waktu untuk mengkritisi dan memberikan masukan yang sangat berarti, sehingga tesis ini dapat menjadi lebih baik lagi.
5. Ayahanda dan Ibunda tercinta, Amri Sam dan Nursiah, serta Syahri Bulang, terucap kakak-kakakku tercinta, Irwan, Erna Wati, A.md, Erni Wati, Misnawati dan Samsidar Wamansa, ST, dan keponakanku tercinta, terima kasih atas cinta dan kasih sayangnya, motivasi serta doa yang mengalir setiap waktu.
6. Teman-teman PPW Angkatan 2011, Pengurus FORMA PASCASARJANA Periode 2012-2013, Mahasiswa PPS Unhas Angkatan 2011, serta rekan-rekan Tim Futsal Pasca Unhas (Sabtu) yang selama ini setia meluangkan waktunya untuk berkumpul, berdialog dan berbagi pengalaman.

Penulis sadar bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna namun demikian penulis berharap esensi yang ingin dicapai dapat terpenuhi dari tujuan dan manfaat penelitian. Akhir kata, sekecil apa pun upaya kita untuk suatu perbaikan semoga tetap bernilai ibadah.

Makassar, 14 Agustus 2013

Erwin Amri

ABSTRAK

Erwin Amri. *Implementasi Pemanfaatan Ruang terhadap Perkembangan Rumah Toko dan Rumah Kantor di Kota Makassar* (dibimbing oleh Mary Selintung dan Ria Wikantari)

Penelitian ini bertujuan: (1) mengidentifikasi kondisi eksisting perkembangan ruko dan rukan terhadap arahan fungsi ruang di Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo Kota Makassar, (2) menganalisis tingkat penyimpangan perkembangan ruko dan rukan terhadap pemanfaatan ruang padasepanjang kedua jalan dan (3) menentukan arahan terhadap tingkat penyimpangan perkembangan ruko dan rukan tersebut.

Metode penelitian adalah survei dengan pendekatan deskriptif. Data dikumpulkan dari instansi terkait dan dianalisis secara deskriptif menggunakan analisis *urban-oriented techniques* dan *superimpose* peta.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkembangan ruko dan rukan di Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo dari tahun 2009 ke tahun 2013 mengalami peningkatan pesat. Kecenderungan perkembangan ruko dan rukan terhadap arahan pemanfaatan ruang mengalami pergeseran/penyimpangan pada pemanfaatan lahan, intensitas lahan dan ketinggian bangunan dengan kategori sedang sampai tinggi. Rekomendasi terhadap penyimpangan perkembangan ruko dan rukan meliputi arahan terhadap penguatan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang.

ABSTRACT

This study aims to identify the existing conditions in the development of home and home office store for landing function space in Perintis Kemerdekaan and Jalan Urip Sumohardjo Road. Analyze the level of deviation shop and office development on the use of space in Perintis Kemerdekaan and Jalan Urip Sumohardjo Road. As well as guidance on the level of deviation Propose home and home office store in Perintis Kemerdekaan and Jalan Urip Sumohardjo Road.

The research method is a survey with a descriptive approach. The data was collected by interview of the speakers who are competent and accesses data from relevant agencies. The data collected were processed and analyzed using matrix overlay maps and urban-oriented techniques. Conditions for the development of houses and shop houses from year to year has increased rapidly. From the analysis it is caused by the thrust of the city and the city with the allure of higher education facilities to the city development area airports and industrial areas, the direction of the deviation level. a) restrictions on home construction permits and home office shop by socializing existing spatial planning directives, b) strengthening of spatial planning arrangements include incentive, disincentive, and control land use meliputi supervision and control.

Key word: Deviation, space utilization, home development store and home office

DAFTAR ISI

	halaman
PRAKATA	iii
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
I Pendahuluan	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Ruang Lingkup Penelitian	7
F. Sistematika Pembahasan	8
II Tinjauan Pustaka	
A. Konsep Pengembangan Wilayah	10
B. Perkembangan dan Pertumbuhan Kota	12
C. Penyimpangan Pemanfaatan Ruang	23
D. Fungsi Perdagangan	31
E. Sejarah Rumah Toko (Ruko)	35
F. Tinjauan RTRW Kota Makassar 2010-2030	41

G. Reviuw Terhadap Rencana Tata Ruang Makassar	45
H. Kerangka Pikir	48
III Metode Penelitian	
A. Jenis Penelitian	51
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	51
C. Objek Penelitian dan unit analisis	53
D. Jenis dan Sumber Data	53
E. Informan	54
F. Teknik Pengumpulan Data	55
G. Teknik Analisis Data	56
H. Variabel penelitian	60
I. Definisi Operasional	61
IV Hasil Penelitian dan Pembahasan	
A. Tinjauan RTRW Kota Makassar 2010-2030	65
B. Gambaran Lokasi Penelitian	71
C. Pertumbuhan dan Perkembangan Pemanfaatan Lahan di Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo	77
D. Analisis Perkembangan Ruko dan Rukan Berdasarkan perkembangan kota secara memita	86
E. Analisis Kecenderungan Perkembangan Ruko dan Rukan Pada Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo	88

F. Analisis Tingkat penyimpangan Perkembangan ruko dan rukan sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo	92
G. Tingkat Penyimpangan Perkembangan ruko dan rukan Terhadap Pemanfaatan Ruang	98
H. Arahan Pengendalian Terhadap Tingkat Penyimpangan Perkembangan Ruko dan Rukan di Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo ..	104
V Penutup	
A. Kesimpulan	107
B. Saran	108
DAFTAR PUSTAKA	107

DAFTAR TABEL

Nomor		halaman
1	Perkembangan Pemanfaatan Lahan pada Koridor Jalan di Kota Makassar Tahun 1984 – 1989	46
2	Pergeseran dan Struktur dan Pola Ruang Kota Makassar Antara Arahan RUTRW 1984 dengan Realisasi Pelaksanaannya Sampai Tahun 1996/1997	47
3	Matriks Aplikasi Urban Oriented Technigues Spacial Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo Berdasarkan Perkembangan memita	58
4	Indeks Bobot Penyimpangan Perkembangan ruko dan rukan terhadap	59
5	Luas Penggunaan Lahan Jalan Perintis Kemerdekaan	71
6	Luas Penggunaan Lahan Jalan Urip Sumohardjo	71
7	Perkembangan Jumlah Ruko dan Rukan Jalan Perintis Kemerdekaan	78
8	Perkembangan Jumlah Ruko dan Rukan Jalan Urip Sumohardjo	79
9	Perkembangan aktifitas Ruang Pada Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo	84
10	Matriks Perkembangan Spacial pada Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo Berdasarkan Perkembangan Memita	87
11	Intensitas Lahan di Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo	94
12	Kondisi Teknis Bangunan di Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo	97

- 13 Analisa Pemantauan Penyimpangan Terhadap
 Pemanfaatan Ruang Pada Jalan Perintis
 Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohadrjo 100
- 14 Analisa Penyimpangan Kondisi Eksisting Terhadap
 Pemanfaatan Ruang Pada Jalan Perintis
 Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohadrjo 101
- 15 Akumulasi Tingkat Penyimpangan Pada Sepanjang Jalan
 PerintisKemerdekaandan Jalan Urip Sumohardjo 103

DAFTAR GAMBAR

Nomor		halaman
1.	Respon terjadinya penyimpangan	24
2.	Kerangka Pikir	50
3.	Lokasi Penelitian	52
4.	Peta Rencana Pola Ruang Kota Makassar	67
5	Peta Arahana Rencana Wilayah Pengembangan Kota Makassar Tahun 2010-2030	68
6	Peta Arahana RTBL Jalan Perintis Kemerdekaan 2006	69
7	Peta Arahana RTBL Jalan Urip Sumohardjo 2006	70
8	Peta lokasi Koridor Jalan Perintis Kemerdekaan	73
9	Peta Lokasi Koridor Jalan Urip Sumohardjo	74
10	Peta Guna Lahan Koridor Jalan Perintis Kemerdekaan	75
11	Peta Guna Lahan Koridor Jalan Urip Sumohardjo	76
12	Grafik perkembangan Jumlah ruko dan rukan di Sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan	79
13	Grafik perkembangan Jumlah ruko dan rukan di Sepanjang Jalan Urip Sumohardjo	80
14	Grafik perkembangan Jumlah ruko dan rukan di Sepanjang Jalan Urip Sumohardjo dan Jalan Perintis Kemerdekaan	81
15	Peta Sebaran Ruko dan Rukan Koridor Jalan Perintis Kemerdekaan	82
16	Peta Sebaran Ruko dan Rukan Koridor Jalan Urip Sumohardjo	83
17	Grafik fluktuasi Perkembangan aktifitas ruang di	

	Sepanjang Jalan Urip Sumohardjo dan Jalan Perintis Kemerdekaan	89
18	Peta Analisis Kecenderungan Perkembangan Ruko dan Rukan Jalan Perintis Kemerdekaan	90
19	Peta Analisis Kecenderungan Perkembangan Ruko dan Rukan Jalan Urip Sumohardjo	91

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan pada umumnya mempunyai implikasi yaitu meningkatnya tuntutan terhadap penggunaan lahan dan perubahan lahan, sehingga berdampak pada peningkatan kebutuhan akan lahan, sementara disisi lain lahan luasannya relative tetap dan bahkan akan terus berkurang. Terbangunnya kota (*urban built up areas*) merupakan garis yang jelas untuk mengamati bagaimana percepatan perembetan kota kearah luar. Di luar *built up areas* terdapat zona-zona pinggiran *fringe zones* yang pada saatnya akan merupakan lokasi baru bagi pengembangan fungsi-fungsi perkotaan terutama fungsi permukiman, jasa dan perdagangan. Kondisi seperti ini juga dialami atau terjadi di Kota Makassar khususnya pada Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo.

Melihat kecenderungan tersebut maka perkembangan kota akan bergeser dari pusat kota kearah pinggiran kota yang nilai lahan masih relative terjangkau dan terkendali. Hal inilah yang memaksa terjadinya perubahan pola pemanfaatan lahan seiring dengan pertumbuhan ekonomi di suatu wilayah atau kota yang akan mengalami pertumbuhan kota yang begitu pesat. Banyak pemangku kepentingan di dalamnya akan berimplikasi terhadap perubahan fisik ruang kota, social dan ekonomi,

katakanlah ahli arsitektur yang memberikan pengaruh/implikasi besar terhadap wajah fisik kota.

Dewasa ini perkembangan arsitektur perkotaan sudah semakin menggelisahkan kota-kota besar di Indonesia. Dampak perubahan ekonomi dan politik membuat satu perubahan yang sangat cepat dalam dua tahun terakhir ini. Krisis ekonomi yang dikatakan telah terjadi sejak beberapa tahun yang lalu ternyata telah membangkitkan pembangunan yang tidak terkendali di berbagai bidang. Akhirnya lahan-lahan yang tadinya diperuntukkan bagi permukiman berganti menjadi pusat-pusat perdagangan.

Selanjutnya bahwa penyalah-gunaan tata guna lahan semakin menjadi tradisi di setiap kota, menjadi komoditi ekonomi bagi pengusaha-pengusaha yang seolah menghormati arsitektur sebagai salah satu bagian dari strategi bisnis mereka. Hal ini membangkitkan kecenderungan untuk melihat pada bangunan-bangunan sebagai objek investasi (Antariksa, : 2007).

Kecenderungan tersebut juga terjadi pada Kota Makassar yang juga merupakan salah satu bagian kota metropolitan yang sedang berkembang sehingga semakin besar tuntutan kebutuhan akan ruang, kecenderungan penyediaan sarana dan prasarana yang baik dan tingginya loncatan penduduk memberikan hal pada pemenuhan kebutuhan sehari-hari yang tinggi.

Dalam kondisi wilayah Kota Makassar, permasalahan-permasalahan lahan di perkotaan, pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta selain memberikan ciri baru pada struktur yang diharapkan fisik kota, namun terkadang pula memberikan dampak yang tidak diharapkan. Hal ini diakibatkan sebagian besar pertimbangan yang didasari dalam penelitian lokasi pembangunan adalah pertimbangan ekonomis dan kebijakan yang tidak sesuai dengan fungsi kota.

Dalam sebuah seminar berjudul 400 tahun Makassar, merangkai dan menemu kenali sejarah dan kebudayaan Makassar. Makassar terus berkembang menjadi Kota Ruko dan Mal. Dapat dilihat di setiap sudut kota, menggantikan pasar tradisional dan menggusur ruang publik, tempat kebudayaan tumbuh. Makassar terus melaju dengan cepat meninggalkan sejarah masa lalu dan kemudian pada prosesnya akan melupakannya. Berkembang terus menjadi “kota gila”, kota yang tak punya ingatan sama sekali, dan arena itu dapat diibaratkan sebagai “manusia gila”.

Ruko sebagai sebuah tipologi arsitektur perkotaan di Indonesia sebenarnya memiliki sejarah panjang dan peran yang penting dalam memberi bentuk dan kehidupan kota-kota di Indonesia. Namun pada perjalanannya, khususnya dalam beberapa dasawarsa terakhir, tipologi ruko tampil dengan citra yang serampangan. Bahkan, ruko juga dikambing hitamkan sebagai salah satu penyebab kesemrawutan kota-kota di Indonesia. (Sopandi: 2004)

Bangunan ruko atau rumah toko tampaknya makin menjadi kecenderungan orang dalam memiliki rumah pribadi di Indonesia akhir-akhir ini. Disegala penjuru, bangunan yang bagi beberapa orang menimbulkan kesan “sesak napas” ini tampak semakin banyak saja.

Kondisi ini dapat dilihat di pada Jalan Arteri dan Jalan Kolektor di Kota Makassar yang memiliki bangkitan dan tarikan serta perubahan pemanfaatan lahan ataupun perubahan fungsi yang sangat pesat. Kecenderungan yang terjadi dimana keberadaan ruko yang tidak berdasarkan pada pola ruang dan menjadi *trend* wajah baru bagi kota secara keseluruhan. Bangunan ruko dianggap sebagai bangunan hunian. masalahnya, justru bangunan rukolah yang kini makin banyak dibangun. (Kompas : 2002)

Keberadan ruko saat ini telah menjamur di sepanjang Jalan Perintis Kemerdekaan, dan Jalan Urip Sumohardjo, data menunjukkan bahwa perkembangan ruko di Jalan Perintis Kemerdekaan tiap tahunnya mengalami peningkatan, data tahun 2008 jumlah ruko 40 unit, sedangkan pada tahun 2010 sebanyak 225 unit (Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 8-13). (Amri. 2009:44)

Tingginya keinginan masyarakat dalam membangun ruko dimana nilai komersial dan bahkan nilai hunian menjadi alternatif pemenuhan kebutuhan manusia. Hal inilah yang mendorong penulis untuk meneliti analisis penyimpangan perkembangan rumah toko dan rumah kantor terhadap pemanfaatan ruang Kota Makassar

Diharapkan penelitian ini dapat menghasilkan sesuatu yang bermanfaat bagi penanganan masalah-masalah perkembangan kota khususnya terhadap pemanfaatan dan peruntukan ruang pada penggunaan lahan sepanjang jaringan jalan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana tingkat penyimpangan perkembangan ruko dan rukan terhadap pemanfaatan ruang di Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo.
2. Bagaimana arahan pengendalian terhadap tingkat penyimpangan perkembangan ruko dan rukan di Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini, antara lain adalah untuk :

1. Menganalisis tingkat penyimpangan perkembangan ruko dan rukan terhadap pemanfaatan ruang di Jalan Perintis Kemerdekaan, dan Jalan Urip Sumohardjo.

2. Mengusulkan arahan pengendalian terhadap tingkat penyimpangan perkembangan ruko dan rukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Jalan UripSumohardjo.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini, antara lain adalah :

1. Sebagai bahan masukan, informasi dan pertimbangan bagi Pemerintah Kota Makassar;
 - a. Sebagai sumbangan informasi bagi pemerintah dalam mengatasi permasalahan kotak hususnya perkembangan ruko dan rukan.
 - b. Memberikan masukan dalam arahan terhadap tingkat penyimpangan ruko dan rukan pada kawasan yang tidak sesuai dengan fungsi ruang.
2. Sebagai bahan referensi bagi peneliti yang terkait dengan masalah perkotaan, khususnya yang berkaitan dengan ruko-ruko atau pun kajian penyimpangan perubahan fungsi ruang.

E. Ruang Lingkup Penelitian

1. Penelitian ini dilakukan dengan lingkup sebagai berikut :
 - a. Penelitian ini dilakukan pada sepanjang Jalan Arteri yang meliputi Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo di Kota Makassar
 - b. Penelitian ini difokuskan pada permasalahan perkembangan ruko dan rukan terhadap pemanfaatan ruang, yang dianggap penting yaitu :
 - 1) Perkembangan rumah toko dan rumah kantor
 - 2) Tingkat penyimpangan pemanfaatan ruang
 - 3) Arah terhadap tingkat penyimpangan perkembangan ruko dan rukan.

Fokus pada permasalahan perkembangan ruko dan rukan tersebut di atas, didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :

- 1) Berada pada Jalan Arteri yang memiliki tingkat kepadatan lalu lintas yang besar.
- 2) Berada pada koridor yang diperuntukan sebagai kawasan pendidikan terpadu, kawasan permukiman dan kawasan bandara terpadu.
- 3) Serta perkembangan yang cepat dan pesat yang tidak didasari pada fungsi ruang.

F. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar pembahasan pada penelitian ini terbagi dalam beberapa bagian, antara lain:

- BAB I Pendahuluan, menguraikan latar belakang; rumusan masalah; tujuan penelitian; manfaat penelitian; lingkup penelitian; dan sistematika pembahasan.
- BAB II Tinjauan Pustaka, konsep pengembangan wilayah, perkembangan dan pertumbuhan kota, penyimpangan pemanfaatan ruang, fungsi perdagangan, sejarah rumah toko (ruko), tinjauan RTRW Kota Makassar 2010-2030, kerangka Pikir.
- BAB III Metode Penelitian, dikemukakan mengenai jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, objek penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, variable penelitian, definisi operasional.
- BAB IV Analisis tinjauan lokasi penelitian terhadap tata ruang Kota Makassar, gambaran lokasi penelitian, pertumbuhan dan perkembangan pemanfaatan lahan pada Jalan Perintis Kemerdekaan Jalan Urip Sumohardjo, analisis perkembangan pemanfaatan ruang Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo berdasarkan secara memita, analisis kecenderungan perkembangan ruko dan rukan pada Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo, tingkat

penyimpangan perkembangan ruko dan rukan terhadap pemanfaatan ruang, arahan pengendalian terhadap tingkat penyimpangan perkembangan ruko dan rukan.

BAB V Berisikan kesimpulan dan saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Pengembangan Wilayah

Pengembangan wilayah mempunyai arti yang sangat luas, tetapi pada prinsipnya merupakan upaya-upaya untuk memperbaiki tingkat kesejahteraan hidup masyarakat dalam suatu wilayah tertentu. Definisi pengembangan wilayah menurut Prodhome dalam Triutomo (1999:49) merupakan program yang menyeluruh dan terpadu dari semua kegiatan dengan memperhitungkan sumber daya yang ada dan kontribusinya pada pembangunan suatu wilayah.

Menurut Yudono (2000), wilayah adalah suatu interkoneksi antar berbagai sistem dalam tatanan wilayah tertentu. Sistem ini meliputi ipoleksisbudhankam serta kelembagaan masyarakat dan pemerintah, SDB, dan SDA. Manusia mempunyai komponen utama sistem wilayah yang sekaligus sebagai makhluk sosial yang sangat menentukan wujud atmosfir kehidupan wilayah. Manusia dan segala kegiatannya melakukan interaksi dengan lingkungannya mengakibatkan terjadi proses perkembangan wilayah dan meningkatkan intensitas kegiatan sosial ekonomi. Proses interaksi tidak selalu menghasilkan dampak positif terhadap manusia, tetapi juga dampak negatif seperti inefisiensi dan kesenjangan pembangunan. Perencanaan dan pengembangan wilayah

mempunyai fungsi untuk meminimumkan dampak negatif yang kemungkinan terjadi.

Walter Irsad sebagai pelopor ilmu wilayah berpendapat bahwa pendekatan wilayah merupakan kajian-kajian terhadap hubungan sebab akibat dari fakto-faktor utama pembentuk ruang wilayah yang meliputi fisik, sosial-budaya dan ekonomi. Pendekatan pengembangan wilayah lebih menekankan kepada keterpaduan analisis wilayah yang selanjutnya dinamakan sebagai *regional science* (ilmu wilayah).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pendekatan wilayah adalah suatu cara untuk memahami kondisi, ciri, dan hubungan sebab akibat dari unsur-unsur pembentuk wilayah seperti penduduk, SDA, SDB, budaya, ekonomi, dan lingkungan serta berusaha merumuskan tujuan, sasaran, dan target pengembangan wilayah untuk meningkatkan kualitas hidup manusia.

Dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 2006 tentang penataan ruang, definisi wilayah adalah kesatuan geografis serta unsur yang terkait dan batas sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administrasi dan fungsional.

Aristoteles dalam Adisasmita (1989), wilayah mempunyai tiga tipe yaitu wilayah homogen, wilayah polarisasi, dan wilayah nodal atau perencanaan. Wilayah homogen dapat diartikan sebagai wilayah yang mempunyai karakteristik yang serupa. Ciri-ciri tersebut dapat bersifat ekonomi, geografis, dan bahkan bersifat sosial politik. Wilayah nodal yaitu

wilayah yang terdiri dari satu wilayah yang heterogen, misalnya distribusi penduduk yang terkonsentrasi pada tempat-tempat tertentu. Wilayah perencanaan merupakan satuan wilayah pengembangan, dimana program-program pembangunan dilaksanakan. Kategori wilayah penting artinya jika dikaitkan dengan masalah-masalah kebijaksanaan pembangunan regional.

Tujuan pengembangan wilayah mempunyai dua sisi yang saling berkaitan. Dari aspek fisik pembangunan wilayah adalah upaya memberikan kualitas hidup masyarakat. Misalnya menciptakan pusat-pusat produksi, mengembangkan sarana dan prasarana di berbagai sektor, dan sebagainya. Dalam Penelitian ini penekanannya lebih mengarah kepada aspek fisik untuk meningkatkan kualitas hidup manusia dalam suatu wilayah

B. Perkembangan dan Pertumbuhan Kota

1. Kota

Secara umum kota adalah tempat bermukimnya warga kota, tempat bekerja, tempat kegiatan dalam bidang ekonomi, pemerintahan dan lain-lainnya. Kota berasal dari kata urban yang mengandung pengertian kekotaan dan perkotaan. Kekotaan menyangkut sifat-sifat yang melekat pada kota dalam artian fisikal, sosial, ekonomi, budaya. Perkotaan mengacu pada areal yang memiliki suasana penghidupan dan kehidupan modern dan menjadi wewenang pemerintahan kota.

Kota adalah suatu entitas yang utuh. Ada relasi fungsi sosial, ekonomi, politik, budaya dan lainnya, yang prosesnya bukan serta-merta, ada begitu saja, ada suatu proses kultural panjang. Permendagri No. 2 Tahun 1987; Kota adalah pusat pemukiman dan kegiatan penduduk yang mempunyai batasan wilayah administrasi yang diatur dalam peraturan perundangan serta pemukiman yang telah memperlihatkan watak dan ciri kehidupan perkotaan. Permendagri No. 1 Tahun 2008; Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian, dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Menurut Max Weber: kota adalah suatu tempat yang penghuninya dapat memenuhi sebagian besar kebutuhan ekonominya di pasar lokal. Menurut Bintarto: dari segi geografis kota diartikan sebagai suatu sistem jaringan kehidupan yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata ekonomi yang heterogen dan bercorak materialitis atau dapat pula diartikan sebagai bentang budaya yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alami dan nonalami dengan gejala-gejala pemusatan penduduk yang cukup besar dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen dan materilitis dibandingkan dengan daerah dibelakangnya (Mirsani. Rinaldi, 2011:11).

Dari beberapa pengertian kota menurut para ahli tersebut, terdapat adanya kesamaan pernyataan tentang bagaimana suatu daerah tersebut

dikatakan sebuah kota. Kesamaan tersebut dapat dilihat bahwa dari pembahasan pengertian kota pasti mencakup adanya suatu bentuk kehidupan manusia yang beragam dan beragam dan berada pada suatu wilayah tertentu. Penjelasan-penjelasan yang telah diuraikan oleh beberapa ahli tersebut secara garis besar semuanya hampir sama, tetapi ada yang lebih dibahas secara umum atau khusus.

Dapat disimpulkan menurut pengertian para ahli dan ditambah dengan kenyataan yang tampak pada saat ini dalam sudut pandang geografi, kota merupakan suatu daerah yang memiliki wilayah batas administrasi dan bentang lahan luas, penduduk relatif banyak, adanya heterogenitas penduduk, sektor agraris sedikit atau bahkan tidak adanya, dan adanya suatu sistem pemerintahan.

Suatu daerah dinamakan kota jika syarat tersebut terpenuhi meskipun dari syarat tersebut lebih bersifat umum seperti yang terlihat kebanyakan kota-kota di Indonesia. Kota dapat dicirikan sebagai berikut.

1. Heterogenitas penduduk
2. Pusat peradaban
3. Pemerintahan
4. Stratifikasi sosial lebih besar
5. Individualis
6. Kontak sosial lebih banyak
7. Mata pencaharian; nonagraris heterogen;
8. Rumah dengan tempat kerja: jauh-terpisah

9. Kepadatan penduduk: tinggi

10. Kepadatan rumah: tinggi (Mirsani. Rinaldi, 2011:13).

2. Perkembangan Kota Menurut Asal Pertumbuhan

a. Perkembangan alamiah, yaitu perkembangan kota di masa yang lalu secara alamiah tanpa dilakukan kegiatan perencanaan kota. Dalam pengambilan keputusan untuk pengembangan kota, didasarkan pada kegiatan manusia yang berdasarkan pertimbangan keuntungan sesaat. Infrastruktur dibangun secara tidak teratur, tanpa mempertimbangkan perluasan kota di masa depan. Bentuk kota yang berkembang secara alamiah, antara lain:

- Penyebaran secara konsentris (*Concentris Spread*), merupakan kecenderungan alamiah di mana orang ingin sedekat mungkin dengan pusat kota, dan sebagai wujudnya adalah kota berkembang berbentuk konsentris dengan pusat kota sebagai inti. Permasalahan yang ditimbulkan meliputi kemacetan lalu lintas, jalan-jalan sempit, konsentrasi penduduk dan lain sebagainya.
- Perkembangan berbentuk memita (*Ribbon Development*). Pada umumnya, perkembangan berbentuk pita terjadi sebagai akibat peningkatan sistem jaringan jalan dan pertumbuhan lalu lintas kendaraan bermotor. Secara alamiah, kecenderungan setiap orang membangun aktifitas sedekat mungkin dengan

jalur jalan utama. Jika tanpa pengendalian yang efektif dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan, antara lain;

- Peningkatan biaya pelayanan prasarana dasar
 - Perbaikan pelayanan di masa depan menjadi mahal dan sulit
 - Kegiatan yang ada akan terkena dampak arus lalu lintas yang tinggi (Kebisingan, polusi udara, debu dan lain-lainnya)
 - Berpeluang terjadinya kecelakaan lalu lintas dan kemacetan lalu lintas.
 - Kapasitas lalu-lintas dan efisien pada jalan utama berkurang
- Pertumbuhan berbentuk satelit (*Satelite Growth*).
Pertumbuhan kota satelite terjadi bila besaran kota utama (metropolitan) dan secara sosial-ekonomi masih bergantung pada kota induknya. Permasalahan yang terjadi umumnya berkaitan dengan akses terhadap induknya.
 - Pertumbuhan secara terpencar (*Scattered Growth*).
Pertumbuhan kota berlangsung dengan pola yang tidak teratur. Hal ini akan menimbulkan permasalahan kemacetan lalu lintas, masuknya kegiatan industri dalam lingkungan permukiman, munculnya kawasan kumuh, kurangnya ruang

terbuka hijau. Bila tidak terkendali, persoalan ini akan sulit dipecahkan di masa depan.

- b. Perkembangan yang direncanakan, yaitu kota berkembang berdasarkan acuan/rencana yang telah disusun oleh pencana kota. Keseluruhan pertumbuhan kota terkendali melalui aturan dan ketentuan yang telah ditetapkan. Perkembangan kota memperhatikan distribusi berbagai aktifitas secara rasional untuk menghindari terjadinya konflik dimasa akan depan. Penyediaan berbagai sarana dan prasarana kota didasarkan pada kebutuhan di masa depan.

3. Perkembangan Kota Menurut Arah Pertumbuhan

- a. Perkembangan kota secara horizontal. Kota tumbuh dan berkembang secara horisontal dan meluas ke segala arah yang memungkinkan, di mana lahan masih tersedia dengan biaya yang terjangkau.
 - Keuntungan pembangunan kota secara horisontal:
 - Menghemat biaya pembangunan
 - Memungkinkan secara maksimal penggunaan pencahayaan alami
 - Kepadatan penduduk dapat dibatasi
 - Bangunan dapat menggunakan konstruski sederhana (ekonomis)

- Lahan-lahan marjinal dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka
- Kerugian pembangunan kota secara horizontal
 - Membutuhkan lahan yang luas dan
 - Menjadi tidak ekonomis bila nilai lahan terlalu tinggi (mahal)
- b. Perkembangan kota secara vertikal. Bangunan-bangunan kota dirancang dan dikembangkan secara bertingkat (*multy-storey*), di mana pembangunan ini dimungkinkan pada kawasan yang mempunyai nilai lahan tinggi (mahal).
 - Keuntungan pembangunan kota secara vertikal:
 - Banyak orang tinggal dan menggunakan pelayanan umum pada bangunan yang sama sehingga dapat menimbulkan rasa kebersamaan kelompok.
 - Pada lantai di atas ketinggian tertentu, pemandangan alam dapat dinikmati dengan lebih baik (laut, gunung, dan lain-lainnya)
 - Memungkinkan penggunaan secara maksimal teknik-teknik konstruksi moderen, seperti lift, eskalator, dan lain-lainnya.
 - Penghematan lahan secara ekonomis sehingga nilai lahan yang tinggi dapat dimanfaatkan secara optimal.

- Secara ekonomis, biaya konstruksi pada bangunan dapat dirancang dengan tipe struktur yang sama pada tiap-tiap yang berbeda.
- Kerugian pembangunan kota secara vertikal:
 - Dalam kasus bencana (gempa, kebakaran) akan menyulitkan penghuninya untuk meloloskan diri secara aman, khususnya lantai atas.
 - Kepadatan penduduk akan meningkat
 - Rancangan bangunan cenderung sama (*stereo-type*) dan tidak ada batasan pribadi menyangkut suka atau tidak suka.
 - Kegagalan dalam mengoperasikan lift, pompa air dan lainnya dapat menyebabkan ketidaknyamanan bagi penghuninya.
 - Secara psikologis, penghuni lantai atas terpisah dengan kehidupan alam (tanah) (Mirsani. Rinaldi, 2011:20).

4. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan dan Perkembangan Kota

Pertumbuhan dapat diartikan sebagai perubahan kuantitatif pada materil sesuatu sebagai akibat dari adanya pengaruh lingkungan. Perubahan kuantitatif ini dapat berupa pembesaran atau penambahan

dari tidak ada menjadi ada, dari kecil menjadi besar dari sedikit menjadi banyak, dari sempit menjadi luas, dan lain-lain.

Pertumbuhan hanya berlaku pada hal-hal yang bersifat kuantitatif, karena tidak selamanya materil itu kuantitatif. Materil dapat berupa bahan kuantitatif seperti misalnya atom, sel, kromosom, rabut melekul dan lain-lain.

Materil dapat pula berupa terdiri dari bahan-bahan kuantitatif seperti kesan, keinginan, ide gagasan, pengetahuan, nilai, dan lain-lain. Materil dapat terdiri dari kualitas ataupun kuantitas kenyataan inilah yang berangkali membuat orang mengalami kesulitan dalam membedakan antara pertumbuhan dan perkembangan. Pengerian Pertumbuhan ini diambil dari Buku Psikologi Pendidikan halaman 44, karangan Drs. Wasty Soemanto, M.Pd (hasil internet-31 januari 2011) <http://definisi-pengertian.blogspot.com/2010/10/pengertian-pertumbuhan.html>.

Pertumbuhan kota yang cepat terutama disebabkan oleh karena pertumbuhan aktifitas pembangunan sektor industri dan jasa yang cepat, yang dapat menarik penduduk meninggalkan daerah pedesaan menuju ke daerah perkotaan. Kenyataan menunjukkan makin besar jumlah migrasi dari desa mencari peluang yang lebih tinggi baik untuk hidup di kota. Ketersediaan fasilitas dan jasa pelayanan di daerah perkotaan lebih baik dan lebih luas, yang memberikan kenyamanan yang besar dibandingkan dengan kehidupan dan lingkungan di daerah pedesaan.

Berbagai kegiatan perkotaan meliputi : kegiatan industri perdaganga, transportasi, keuangan dan perbankan, sosial budayadan pemerintahan. Dari perkembangan masing-masing kegiatan tersebut, secara serempak mengakibatkan pertumbuhan kota yang makin maju. Faktor-faktor yang mempengaruhi atau mendorong perkembangan kota, dapat dikemukakan antara lain:

a. Faktor Geografi

Perkembangan kota tidak terlepas dari faktor geografis. Hal ini menyangkut sumberdaya alam dan potensial lainnya yang terdapat dalam lingkungan kota. Faktor-faktor geografis ini, misalnya lokasi di tepi pantai yang indah, permukaan yang datar dan luas, lokasi yang strategis di persimpangan jalan menyebabkan kota tersebut berpotensi untuk berkembang menjadi kota yang besar dan menarik.

b. Faktor demografi

Faktor demografi meliputi jumlah penduduk, pendidikan, kesehatan dan lainnya merupakan faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan kota.

- Jumlah penduduk bertambah memerlukan fasilitas perkotaan, yaitu tersedianya perumahan dan permukiman, tempat pekerjaan, sistem transportasi dan tempat-tempat rekreasi.

- Kemajuan pendidikan dapat menjadi daya tarik bagi penduduk untuk datang di kota tersebut untuk melanjutkan studi, sehingga kota-kota berkembang dan mengalami kemajuan.
- Kemajuan di bidang kesehatan di mana berbagai macam penyakit dapat diobati, sehingga penduduk menjadi sehat. Penduduk yang sehat merupakan sumberdaya manusia (SDM) yang produktif yang berpeluang untuk meningkatkan produksi daerah perkotaan dan pertumbuhan kota secara luas.

c. Faktor Teknologi

Penggunaan teknologi maju merupakan faktor yang sangat besar dan luas pengaruhnya terhadap perkembangan kota.

- Kemajuan di bidang konstruksi/bangunan. Pembangunan gedung-gedung kantor dan perusahaan bisnis membutuhkan tenaga kerja, bahan bangunan dan disertai oleh peningkatan berbagai kegiatan usaha pada sektor-sektor terkait lainnya (perdagangan, transportasi, perbengkelan, dan lainnya), dengan demikian mengakibatkan kota menjadi semakin berkembang lebih maju.
- Penggunaan mesin canggih ditambah lagi dengan tersedianya modal besar dalam berbagai sektor perekonomian (perdagangan dan industri) akan mendorong berkembangnya industri-industri besar yang memperkerjakan tenaga kerja

dalam jumlah besar dan memberikan upah yang lebih tinggi. Industri di perkotaan berpeluang berkembang lebih cepat, sehingga berpengaruh secara nyata terhadap pertumbuhan dan perkembangan kota.

- Tersedianya fasilitas transportasi dan komunikasi yang moderen di perkotaan akan memberikan pelayanan kepada berbagai kegiatan perkotaan secara internal bagi penduduk perkotaan secara eksternal bagi keterkaitan antara kota yang semakin maju dalam pergerakan lalu lintas barang dan mobilitas penduduk, sehingga kehidupan perkotaan lebih interkatif dan responsif.

C. Penyimpangan Pemanfaatan Ruang

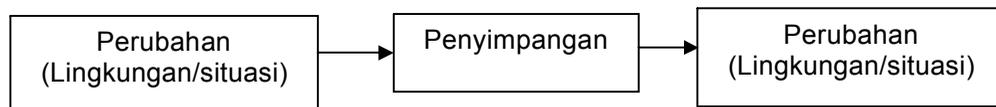
1. Penyimpangan

Proses, cara, perbuatan menyimpang atau menyimpangkan atau sikap tindak di luar ukuran (kaidah) yang berlaku.

<http://kamusbahasaindonesia.org/penyimpangan/mirip>.

Penyimpangan fungsi, suatu fenomena dimana *space* digunakan tidak sesuai dengan fungsi atau peruntukan awalnya. Disini penyimpangan fungsi dapat dikatakan terjadi apabila fungsi berubah secara tidak direncanakan tersebut terjadi secara berulang-ulang, bukan hanya merupakan sesuatu yang hanya terjadi sekali saja.

Lefebvre menyatakan : *An existing space may outlive its original purpose and the reasons which determine its form, function and structures; it may thus in a sense become vacant and susceptible of being diverted, reappropriated and put a use quite different from its initial one.* Dari pernyataan ini dapat dilihat bahwa pada suatu space awalnya dapat terjadi keadaan dimana *space* tersebut digunakan tidak sesuai dengan peruntukan awalnya (penyimpangan fungsi). *Space* tersebut kemudian berpotensi dialihkan atau disesuaikan sehingga mempunyai fungsi baru yang berbeda dengan peruntukan awalnya. Dapat disimpulkan bahwa pengalihan menjadi respon terjadinya penyimpangan fungsi untuk menyesuaikan fungsi yang tidak terwadahi sebelumnya.



Gambar 1. Respon terjadinya penyimpangan (Gunawan, Satria 2008 : 15)

2. Penyimpangan Penggunaan Lahan

Penyebab penyimpangan lahan secara garis besar dapat dibagi dua yaitu: 1) ruang sebagai objek, dan 2) manusia sebagai pelaku. Keduanya saling berkaitan satu sama lain. Dari aspek manusia sebagai pelaku, dalam penggunaan lahan dipengaruhi oleh faktor pengetahuan, faktor pekerjaan dan faktor pendapatan.

Ruang memiliki keterbatasan sehingga dapat dilihat semakin langkanya lahan di pusat kota, sementara masih banyak lahan-lahan tidak

produktif/belum optimal dalam pemanfaatannya yang jauh dari pusat kota. Karena persaingan dan faktor kepentingan terjadinya penyimpangan penggunaan lahan perkotaan tidak terlepas dari faktor perilaku serta latar belakang masyarakat yang menempatinnya, misalnya tumbuhnya permukiman kumuh dan bangunan sekitar bantaran memperlihatkan ciri perilaku penghuninya. Tindakan manusia dilakukan untuk memenuhi kebutuhan berdasarkan cara pandangnya (Budihardjo, Eko : 1993).

3. Pemanfaatan Ruang

Ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana, merupakan gejala umum yang terjadi di kota-kota yang pesat pertumbuhannya. Perubahan pemanfaatan ruang dari peruntukan yang direncanakan umumnya disebabkan oleh ketidaksesuaian antara pertimbangan yang mendasari arahan rencana dengan pertimbangan pelaku pasar.

Di satu sisi, peruntukan lahan harus mempertimbangkan kepentingan umum serta ketentuan teknis dan lingkungan yang berlaku, sedangkan di sisi lainnya kepentingan pasar dan dunia usaha mempunyai kekuatan yang sangat besar yang sulit untuk ditahan. Kedua faktor yang saling berlawanan ini diserasikan untuk memperoleh arahan pemanfaatan ruang yang optimum, yaitu yang dapat mengakomodasi kebutuhan pasar dengan meminimumkan dampak sampingan yang dapat merugikan kepentingan umum. Optimasi yang memuaskan semua pelaku yang

terlibat tidak selalu dapat dicapai, dan ini juga tidak selalu sama untuk kasus-kasus dan lokasi pemanfaatan ruang yang dihadapi.

a. Faktor Pembentuk Pemanfaatan Ruang

Chapin dan Kaiser (1979: 28-31) menyatakan bahwa struktur kota sangat berkaitan dengan 3 sistem, yaitu :

- 1) Sistem kegiatan, berkaitan dengan cara manusia dan kelembagaan mengatur urusannya sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya dan saling berinteraksi dalam waktu dan ruang.
- 2) Sistem pengembangan lahan, berfokus pada proses perubahan ruang dan penyesuaiannya untuk kebutuhan manusia dalam menampung kegiatan yang ada dalam susunan sistem kegiatan sementara.
- 3) Sistem lingkungan berkaitan dengan kondisi biotik dan abiotik yang dibangkitkan oleh proses alamiah, yang berfokus pada kehidupan tumbuhan dan hewan, serta proses-proses dasar yang berkaitan dengan air, udara dan material.

Faktor penting yang mendasari pengaturan ketiga sistem tersebut adalah kepentingan umum, yang mencakup pertimbangan kesehatan dan keselamatan, kenyamanan, efisiensi dan konservasi energi; kualitas lingkungan; persamaan sosial pilihan; dan amenitas sosial (Chapin dan Kaiser, 1979: 48-58). Karena aspek kepentingan umum tidak selalu diperhatikan oleh semua pelaku yang terlibat, maka pemerintah menyusun sistem perencanaan dan panduan sebagai cara untuk menata peranan

pemerintah dalam sistem utama yang mempengaruhi pemanfaatan lahan dengan menggunakan kekuatan dan ikutan proses politik, maupun kekuatan pasar.

b. Pengertian dan Lingkup Perubahan Pemanfaatan Ruang

Perubahan pemanfaatan ruang dapat mengacu pada 2 hal yang berbeda, yaitu pemanfaatan ruang sebelumnya, atau rencana tata ruang. Perubahan yang mengacu pada pemanfaatan sebelumnya adalah suatu pemanfaatan baru atas lahan yang berbeda dengan pemanfaatan lahan sebelumnya, sedangkan perubahan yang mengacu pada rencana tata ruang adalah “pemanfaatan baru atas tanah (lahan) yang tidak sesuai dengan yang ditentukan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah disahkan.

Jenis perubahan pemanfaatan ruang dapat dibagi menjadi tiga cakupan, yaitu :

- Perubahan fungsi (*use*), adalah perubahan jenis kegiatan.
- Perubahan intensitas, mencakup perubahan KDB, KLB, kepadatan bangunan, dan lain-lain.
- Perubahan teknis bangunan, mencakup antara lain perubahan GSB, tinggi bangunan, dan perubahan minor lainnya tanpa mengubah fungsi dan intensitasnya.

Tahapan dalam suatu proses perubahan fungsi kawasan yang terjadi, terutama dari perumahan ke fungsi baru, adalah sebagai berikut :

- a. Penetrasi, yaitu terjadinya penerobosan fungsi baru ke dalam suatu fungsi yang homogen.
 - b. Invasi, yaitu terjadinya serbuan fungsi baru yang lebih besar dari tahap penetrasi tetapi belum mendominasi fungsi lama.
 - c. Dominasi, yaitu terjadinya perubahan dominasi proporsi fungsi dari fungsi lama ke fungsi baru akibat besarnya perubahan ke fungsi baru.
 - d. Suksesi, yaitu terjadinya pergantian sama sekali dari suatu fungsi lama ke fungsi baru.
- c. Faktor-faktor Perubahan Pemanfaatan Ruang

Ada dua gaya berlawanan yang mempengaruhi pembentukan dan perubahan pemanfaatan ruang, yaitu :

- a. Gaya sentrifugal, mendorong kegiatan berpindah dari kawasan (pusat kota) ke wilayah pinggiran. Ada lima gaya yang bekerja dalam hal ini, yaitu :
 - Gaya ruang, akibat meningkatnya kemacetan;
 - Gaya tapak, kerugian akibat pusat kota terlalu intensif;
 - Gaya situasional, akibat jarak bangunan dan alinemen fungsional yang tidak memuaskan;
 - Gaya evolusi sosial, akibat tingginya nilai lahan, pajak, dan keterbatasan berkembang;

- Status dan organisasi hunian, akibat bentuk fungsional yang kedaluwarsa, pola yang mengkristal, dan fasilitas transportasi yang tidak memuaskan.
- b. Gaya sentripetal, bekerja menahan fungsi-fungsi tertentu di suatu kawasan (pusat kota) dan menarik fungsi lainnya ke dalamnya. Gaya ini terjadi karena sejumlah kualitas daya tarik kawasan (pusat kota), yaitu :
- Daya tarik (fisik) tapak, biasanya kualitas lansekap alami,
 - Kenyamanan fungsional, merupakan hasil dari adanya aksesibilitas maksimum terhadap wilayah metropolitan dan sekitarnya,
 - Daya tarik fungsional, yaitu konsentrasi satu fungsi di pusat kota yang bekerja sebagai magnet kuat yang menarik fungsi lainnya,
 - Gengsi fungsional, yaitu berkembangnya reputasi (misalnya suatu jalan atau lokasi) akibat adanya fungsi tertentu (restoran, toko, dll)

Selain kedua gaya tersebut, ada faktor lain yang merupakan hak manusia untuk memilih, yaitu faktor persamaan manusia (human equation). Faktor ini dapat bekerja sebagai gaya sentripetal maupun gaya sentrifugal. Misalnya; pajak bumi dan bangunan (PBB) di pusat kota yang tinggi dapat membuat seseorang pindah dari pusat kota (gaya sentrifugal) Karena kegiatannya tidak ekonomis, tetapi dapat menahan dan menarik

orang lainnya untuk tinggal (gaya sentripetal) karena keuntungannya yang diperoleh dari kegiatannya masih lebih besar dari pajak yang harus dibayar.

d. Pihak yang Terlibat dalam Perubahan Pemanfaatan Ruang

Konflik atau ketidaksesuaian kepentingan antara 2 pihak atau lebih terhadap satu atau lebih masalah, sering terjadi dalam perubahan pemanfaatan ruang. Pihak-pihak sering konflik ini berkaitan langsung dengan aktor-aktor yang terlibat di dalam perubahan pemanfaatan ruang, yaitu :

- a. Developer/investor, merupakan pihak yang menuntut perubahan pemanfaatan lahan yang biasanya lebih memperhitungkan keuntungan yang akan diperolehnya daripada memperhitungkan dampak eksternalitas negatif terhadap pihak lain, dan bila disadaripun developer/investor tidak mau menanggungnya.
- b. Pemerintah, adalah pihak yang berhadapan dan langsung dengan dampak negatif perubahan pemanfaatan lahan serta terhadap penataan dan pelayanan kota secara keseluruhan.
- c. Masyarakat, adalah pihak yang seringkali terkena dampak/eksternalitas negatif suatu perubahan pemanfaatan lahan, seperti kemacetan lalu lintas, berkurangnya kenyamanan dan privasi. (<http://dokter-kota.blogspot.com/2012/08/perubahan-pemanfaatan-uang.html>)

D. Fungsi Perdagangan

Perdagangan memiliki banyak sekali definisi diantaranya ialah merupakan suatu kegiatan usaha yang menempatkan dan menyampaikan barang dan jasa yang tepat pada orang (konsumen) yang tepat dengan waktu, tempat dan promosi yang tepat.

Selain itu menurut American Marketing Association, menerangkan bahwa perdagangan adalah suatu proses bertemunya produsen dan konsumen dan berpindahanya barang dari produsen ke konsumen,

1. Tipe Kelompok Pertokoan

Kebanyakan toko dewasa ini berkelompok untuk meningkatkan daya tarik pelanggan dan memberikan kenyamanan kepada konsumen berupa tempat berbelanja lengkap di satu tempat. Jenis utama dari kelompok toko adalah distrik bisnis terpusat dan pusat perbelanjaan

a. *Distrik Pusat Bisnis (central business district)*

Distrik bisnis terpusat adalah bentuk utama dari pengelompokan perdagangan eceran sampai tahun 1950-an. Setiap kota besar mempunyai sebuah distrik bisnis terpusat dengan toserba, toko khusus, bank, dan gedung bioskop.

b. *Pusat Perbelanjaan/Mal (shopping center)*

Pusat perbelanjaan (Mal) adalah kelompok bisnis eceran yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki, dan dikelola sebagai satu unit. Pusat perbelanjaan regional, pusat perbelanjaan paling besar dan paling dramatis, mirip dengan pusat kota mini. Biasanya terdiri

antara 40 sampai 100 toko dan menarik pelanggan dari wilayah yang luas. Mal regional yang lebih besar seringkali mempunyai beberapa toserba dan berbagai macam toko khusus di beberapa lantai. banyak yang menambahkan jenis pengecer baru-dokter gigi, klub kesehatan, dan bahkan cabang perpustakaan.

Pusat perbelanjaan kawasan terdiri dari 15 sampai 50 toko pengecer. Biasanya meliputi cabang toserba atau toko aneka rupa, pasar swalayan, toko khusus, kantor profesional, dan kadang-kadang bank. Kebanyakan pusat perbelanjaan adalah pusat perbelanjaan setempat atau strip mall yang biasanya terdiri dari sekitar 5 sampai 15 toko. Pusat ini dekat dengan konsumen dan mudah dicapai. Biasanya terdiri dari sebuah pasar swalayan, mungkin sebuah toko diskon, dan beberapa penjual jasa-binatu dry cleaning, binatu swalayan, toko obat, tempat penyewaan video, tukang cukur atau salon kecantikan, toko besi, atau toko jenis lain.

2. Karakteristik Pertokoan

- a. Aliran pengunjung harus melewati bagian depan dari toko-toko pengecer
- b. Pintu masuk dan keluar pertokoan harus terpisah, agar supaya tidak monoton dan dapat menikmati semua yang ada dalam bangunan Pertokoan (Mal)
- c. Jarak antara magnet maksimum 200 sampai 250 meter, maksudnya supaya pengunjung tidak merasa terlalu lelah

- d. Lebar Pertokoan (Mal) utama minimum 15 meter, sedang lebar cabang minimum 6 sampai 8 meter.
- e. Ruang penerima dala pertokoan harus bervariasi dan menarik, berisi: elemen – elemen street furniture seperti taman dengan tempat-tempat duduk untuk santai, patung-patung, air mancur, *signature*, maupun feature lainnya.
- f. Kemudahan pencapaian harus merupakan hal yang mutlak

3. Rumah Toko

Biasanya ruko memiliki muka yang sempit, sekiitar empat 4 (empat) sampai 5 (Lima) meter saja, namun panjangnya bias mencapai 30 meter lebih. Ruko lazimnya memiliki satu hingga dua lantai yang ditujukan untuk menampung aktifitas ekonomi sekaligus juga hunian.

Ruko merupakan elemen perwujudan jiwa tempat yang (*genius loci*) dibentuk pragmatis, lewat aktifitas perdagangan khususnya masyarakat tidak lagi terkotak tegas secara etnis, tetapi membaaur dalam simbiose. (Sopandi :2001)

Ruko atau rumah toko adalah susunan (rumah) yang terdiri dari perpaduan antar hunian dan perdagangan. Keberadaan ruko ini merupakan manifes dari sebuah tuntutan pada lahan masyarakat dan perkembangan lahan kota serta kondisi eksisting aksesibilitas yang memuat munculnya ruko di sepanjang ruas jalan.

Bangunan ruko ini adalah bangunan dua lantai dengan fungsi ruang-ruang pada lantai pertama untuk toko dan hunian sedangkan pada

lantai kedua untuk hunian dan ruang simpan (gudang). Bangunan bertingkat ini merupakan jawaban terhadap penyelesaian bangunan dengan keterbatasan lahan. Hal ini disebabkan karena mereka membutuhkan ruang-ruang baru yang akan digunakan untuk kegiatan berdagang. (Utomo: 1990)

Pengertian Ruko adalah bangunan niaga yang dalam perkembangannya sejalan dengan perkembangan nilai komersial kawasan; lebih menekankan pada aspek ekonomi dengan mengabaikan harmonisasi dengan lingkungan sekitarnya

Bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai. Fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.

Bangunan yang sekaligus untuk toko dan biasanya toko dilantai dasar dan tempat tinggal di lantai kedua” (*Kamus besar bahasa Indonesia dalam jaringan, 2008*)

Bangunan ruko merupakan jawaban terhadap penyelesaian bangunan dengan keterbatasan lahan. Dalam perkembangannya, pertumbuhan ruko menjadi sangat pesat. Karena disamping praktis dan murah, fungsi ruko mampu menampung faktor ekonomi dalam skala besar maupun kecil.

Dalam menentukan lokasi ruko harus dilakukan penyelidikan awal dalam hal geologi, topografi dan lingkungan sekitarnya. Perencanaan dan

pembangunan lingkungan ruko harus selalu mempertimbangkan kemungkinan penggabungan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang telah ada dengan tidak mengurangi kualitas lingkungan secara menyeluruh.

Syarat-syarat pemilihan lokasi ruko diantaranya :

1. Kondisi tanah bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0 – 15% sehingga dapat dibuat sistem saluran air hujan (drainase) yang baik serta memiliki daya dukung yang memungkinkan untuk dibangun ruko.
2. Terjamin adanya kepastian hukum bagi masyarakat penghuni terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Sejarah Rumah Toko (Ruko)

Ruko sendiri secara terminologi diduga berasal dari dialek Hokkian, tiam-chu, yang berarti rumah dan toko. Etnis Hokkian mendominasi populasi Cina perantauan di kota-kota Asia Tenggara sehingga kebiasaan menetap dan berusaha di ruko sering dikaitkan dengan budaya mereka. Biasanya ruko memiliki muka yang sempit, sekitar empat sampai dengan lima meter saja, namun panjangnya bisa mencapai 30 meter lebih. Ruko lazimnya memiliki satu hingga dua lantai yang ditujukan untuk menampung aktivitas ekonomi sekaligus juga hunian. Sering kali ruko berdempetan rapat dan hampir tidak menyisakan lahan terbuka. Hal ini

dikompensasikan dengan keberadaan bagian tengah ruko yang terbuka ke langit. Bagian tengah tersebut (dalam dialek Hokkian biasa disebut chim-chay yang berarti sumur dalam) sering kali diidentikan dengan konsep courtyard (tian-jing yang berarti sumur langit) yang khas pada arsitektur Cina. Sebelum abad ke-20, bagian tersebut memiliki fungsi sentral sebagai tempat cuci, penampungan air (sumur dan air hujan), memasak, makan, hingga berkumpul keluarga. Bagian ini juga penting sebagai tempat pertukaran udara dan masuknya sinar Matahari.

Kehidupan di dalam ruko secara khas mencerminkan manajemen bertahan hidup di tengah kepadatan dan hiruk pikuk perkotaan tanpa teknologi yang rumit. Ruko tidak jarang dihuni sebuah keluarga besar yang semua anggotanya turut terlibat peran dalam bisnis keluarga itu. Sebuah ruko juga lazimnya memiliki sebuah altar leluhur yang merupakan simbol kehadiran anggota keluarga yang telah tiada. Dengan demikian, ruko juga memiliki arti penting sebagai simbol status keluarga yang terus dipelihara dan diturunkan ke generasi berikutnya. Kadang juga ruko berfungsi sebagai rumah klan/abu keluarga atau mengemban fungsi sosial sebagai rumah perkumpulan atau organisasi.

Di luar ciri-ciri utama tadi, tipologi ruko sangat bervariasi. Hal ini dikarenakan ruko sangat fleksibel terhadap perubahan fungsi dan adaptif terhadap lingkungan tempatnya (dan zamannya) berada. Banyak dari elemen arsitektur ruko merupakan "pinjaman" dari budaya lain, seperti lisplank berprofil ukiran Melayu dan detail-detail Eropa. Ruko-ruko di

(misalnya) Medan dan Padang memiliki kekhasan berupa arcade (deretan tiang di bagian depan yang menopang lantai atas yang menjorok di atas emperan) seperti yang juga terdapat di Penang, Malaka, dan Singapura. Chimchay di dalam ruko-ruko di Bogor tidak sama dengan ruko di kota lain karena ditutup atap khusus yang dinaikkan sehingga tetap mempunyai akses terhadap udara luar dan sinar alami, namun terlindung dari curah hujan yang tinggi. Hal ini merupakan bukti bahwa ruko juga adaptif terhadap iklim dengan penyelesaian yang sederhana, tetapi elegan. Bentuk muka dan bukaan (jendela dan pintu) juga menarik untuk diamati karena bervariasi di tiap kota dan juga dipengaruhi oleh status/peran sosial serta orientasi budaya penghuninya karena heterogenitas dan dinamika masyarakat penghuninya. Keragaman ini memberikan warna-warni yang unik di setiap kota sekaligus mencerminkan asal-usul identitas kota di Indonesia dan Asia Tenggara.

Sejalan dengan perkembangan waktu, tipologi ruko juga mengalami perubahan akibat berubahnya nilai-nilai, teknologi, situasi ekonomi, dan budaya bermukim penghuninya. Makna ruang-ruang di dalamnya pun turut berubah seiring berubahnya kebiasaan penghuni, misalnya hadirnya pesawat televisi dan barang-barang elektronik, "simplifikasi" altar leluhur (yang makin lama makin ditinggalkan seiring kelunturan tradisi ritual Cina), perubahan fungsi komersial (perubahan layout toko, perubahan bentuk usaha, dan lain-lain). Pergeseran makna chimchay juga diakibatkan karena berubahnya standar higienitas terhadap area basah/kotor (dapur,

cuci, dan kakus) sehingga bergeser ke bagian belakang rumah. Dengan ini modernitas pun ikut hadir ke dalam ruko.

Selepas politik permukiman rasial kolonial (1835-1915), masyarakat Cina pun akhirnya bebas untuk bertempat tinggal di luar pecinan. Ruko pun berkembang keluar dari batas-batas pecinan dan mulai dibangun secara massal (seperti di Bandung) lepas dari ke-Cina-annya. Kota-kota di Indonesia tumbuh pesat pada dasawarsa 1970 dan berkembang semakin padat. Hingga akhirnya, karena lingkungan dan fasilitas yang tidak memadai, pecinan lama ditinggalkan penghuninya. Ruko lama pun diubah menjadi semata-mata toko ataupun gudang karena tidak lagi mencukupi kebutuhan gaya hidup modern penghuninya. Ruko baru dibangun dengan standar yang berbeda sehingga tidak lagi menampung fungsi hunian. Masalah parkir dan kemacetan pun timbul karena orang yang tinggal di luar harus menggunakan kendaraan untuk mencapai kawasan komersial ini. Bahkan, akhir-akhir ini banyak ruko lama (maupun baru) berubah menjadi sarang-sarang walet. Tipologi ruko pun seakan-akan terhenti dan mati.

Kini "ruko dulu" dan "ruko sekarang" tidak lagi sama dari segi makna, produksi, dan penggunaannya. Ruko sekarang bertumbuh di mana saja yang strategis untuk dijadikan tempat usaha. Dengan demikian, tidak berlebihan kiranya jika Marco Kusumawijaya, pakar perkotaan, menyatakan, kota-kota di Indonesia sebenarnya telah lama tidak pernah direncanakan dan hanya diproyeksikan secara ekstrapolatif yang

spekulatif. Salah satu buktinya adalah perkembangan ruko sebagai alat spekulasi properti. "Bisnis ruko" dapat dilakukan siapa saja dengan relatif mudah dan murah dengan kepastian keuntungan yang besar dan resiko kecil. Rata-rata sebuah unit ruko tipikal sekarang ini, berdasarkan perhitungan sederhana, dapat dijual paling tidak sebesar Rp 700 juta, sementara modal yang dikeluarkan hanya berkisar sekitar 70 persen dari harga jualnya. Modal per unit pun dapat ditekan lebih rendah lagi jika jumlah unit yang dibangun semakin banyak. Perancangan maupun perizinan ruko relatif "mudah" didapat karena tidak diperlukan keterampilan khusus dan izin mendirikan bangunan pun senantiasa mudah didapat. Ditambah pula dengan kemudahan fasilitas kredit pembangunan dan kepemilikan karena kepastian "bisnis ruko" ini.

Di luar kegairahan "booming ruko", tipologi ruko masa kini ternyata memberikan beban berat bagi kota karena dengan sendirinya menambah keramaian (orang dan kendaraan). Luas lahan yang diperuntukkan bagi parkir per unit ruko biasanya tidak lebih dari 5 x 7 meter sehingga diperkirakan tidak bisa mengakomodasi lebih dari 1,5 roda empat yang parkir. Ini jauh dari mencukupi kalau pun kita hanya mengasumsikan dua kendaraan roda empat yang harus ditampung tiap ruko. Hal ini belum ditambah dengan eksekusi hilangnya jalur hijau kota, jalur pejalan kaki, dan kemacetan akibat kendaraan umum yang cenderung berhenti di keramaian. Rancangan bangunan ruko pun miskin terhadap persyaratan keamanan (khususnya persyaratan kebakaran), kenyamanan dan

kesehatan. Bahkan, baru-baru ini sederet ruko di Kota Bogor ambruk dalam proses konstruksi karena dibangun dekat sekali dengan aliran sungai.(Sopandi : 2004)

Hampir setiap kota di nusantara memiliki pecinan yang berfungsi sebagai sentra ekonomi dan hunian. Sebagai komponen perkotaan yang unik dari segi etnisitas, fungsi dan latar belakang sejarah, pecinan menyimpan banyak keunikan potensi dan masalah, baik dalam aspek perkotaan arsitektur, dan social budaya yang jalin-menjalin.

Awalnya kegiatan berdagang atau jual beli dilayani sepenuhnya oleh penjual, pembeli tidak bias mengambil sendiri barang yang dibutuhkan. Namun, ketika muncul swalayan mak pola-pola itu berubah berdampak pada pelayanan jual beli. Pembeli tidak butuh dilayani, mereka memilih dan mengambil sendiri barang yang dibutuhkan. Dengan pola semacam ini, maka barang-barang uyang dijual semakin banyak dan beragam, konsekuensinya adalah berubahnya penataan perabot toko yang membutuhkan ruang-ruang dan jalur sirkulasi oembeli di dalam toko.

Pola ruang dalam pada bangunan rumah toko (ruko) kemudian mengalami perubahan karena tuntutan kebutuhan ruang akibat aktifitas yang mereka lakukan. Pada mulanya perubahan hanya terjadi sebagian kecil ruang yang digunakan untuk etalase, namun kemudian berkembang semakin meluas, sehingga ruang-ruang dengan fungsi dagang.

Pola ruang bangunan rumah toko ikut berubah karena berubahnya aktifitas yang ada di dalamnya, sehingga pola rumah-rumah-toko tidak

berfungsi sebagai hunian dan dagang, namun lebih mengarah pada dagang saja (pola-pola hunian berubah menjadi pola dagang).

Bentuk awal perumahan masyarakat Cina memang tidak banyak diketahui. Umumnya bangunan hunian mereka akan mengadopsi dengan bentuk bangunan masyarakat asli disekitar mereka. Pada saat Kolonial membangun perumahanwarga Belanda, maka komonitas Cina di dalam benteng tersebut akan mengikuti pola perumahan warga Belanda, yakni bangunan rumah gandeng menerus dengan atau tanpa lantai bertingkat, dengan ukuran lebar rumah yang menghadap ke kanal atau jalan antar 5-8 meter.

Bangunan rumah semacam ini disebut dengan tipe *stand wooningen* atau rumah kota. Pola ini kemudian berkembang menjadi pola bangunan rumah-toko yang ada di Pecinan(Widayasti: 2003).

F. Tinjauan RTRW Kota Makassar 2010-2030

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar, kawasan pengembangan terpadu Kota terdiri atas:

1. Kawasan pusat kota, yang berada pada bagian tengah barat dan selatan kota mencakup wilayah Kecamatan Wajo, Bontoala, Ujung Pandang, Mariso, Makassar, Ujung Tanah dan Tamalate;
2. Kawasan permukiman terpadu, yang berada pada bagian tengah pusat dan timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Manggala, Panakukang, Rappocini dan Tamalate;

3. Kawasan pelabuhan terpadu, yang berada pada bagian tengah barat dan utara kota, mencakup wilayah Kecamatan Ujung Tanah dan Wajo;
4. Kawasan bandara terpadu, yang berada pada bagian tengah timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Biringkanaya dan Tamalanrea;
5. Kawasan maritim terpadu, yang berada pada bagian utara kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea;
6. Kawasan industri terpadu, yang berada pada bagian tengah timur kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea dan Biringkanaya;
7. Kawasan pergudangan terpadu, yang berada pada bagian utara kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea, Biringkanaya dan Tallo;
8. Kawasan riset dan pendidikan terpadu, yang berada pada bagian tengah timur kota, mencakup wilayah Kecamatan Panakukang, Tamalanrea dan Tallo;
9. Kawasan budaya terpadu, yang berada pada bagian selatan kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate;
10. Kawasan olahraga terpadu, yang berada pada bagian selatan kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate;
11. Kawasan bisnis dan pariwisata terpadu, yang berada pada bagian tengah barat kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate;
12. Kawasan bisnis global terpadu, yang berada pada bagian tengah barat kota, mencakup wilayah Kecamatan Mariso.

Sesuai dengan karakteristik fisik dan perkembangannya, Makassar dibagi atas 12 (dua belas) Kawasan Terpadu dan 12 (dua belas) Kawasan

Strategis, dengan strategi pembangunan untuk masing-masing wilayah pengembangan dimanfaatkan sebagai berikut:

1. Wilayah Pengembangan (WP) I dibagian atas Sungai Tallo, tepatnya dibagian Utara dan Timur Kota, dengan dasar kebijakan utamanya diarahkan pada peningkatan peran dan fungsi-fungsi kawasan yang berbasiskan pada pengembangan infrastruktur dasar ekonomi perkotaan melalui pengembangan kegiatan secara terpadu seperti pengembangan fungsi dari sektor industri dan pergudangan, pusat kegiatan perguruan tinggi, pusat penelitian, bandar udara yang berskala internasional, kawasan maritim dan pusat kegiatan penelitian sebagai sentra primer baru bagian Utara Kota;
2. Wilayah Pengembangan (WP) II dibagian bawah Sungai Tallo, tepatnya dibagian Timur dari Jalan Andi Pengeran Pettarani sampai dengan batas bagian bawah dari Sungai Tallo, dengan dasar kebijakan utamanya mengarah pada pengembangan kawasan pemukiman perkotaan secara terpadu dalam bingkai pengembangan sentra primer baru bagian Timur Kota;
3. Wilayah Pengembangan (WP) III Pusat Kota, tepatnya berada pada sebelah Barat dari Jalan Andi Pengeran Pettarani sampai dengan Pantai Losari dan batas bagian atas dari Sungai Balang Beru (Danau Tanjung Bunga), dengan dasar kebijakan utamanya mengarah pada kegiatan revitalisasi Kota, pengembangan pusat jasa dan perdagangan, pusat bisnis dan pemerintahan serta pengembangan

kawasan pemukiman secara terbatas dan terkontrol guna mengantisipasi semakin terbatasnya lahan Kota yang tersedia dengan tanpa mengubah dan mengganggu kawasan dan atau bangunan cagar budaya;

4. Wilayah Pengembangan (WP) IV dibagian bawah Sungai Balang Beru (Danau Tanjung Bunga), tepatnya batas bagian bawah dari Sungai Balang Beru sampai dengan batas administrasi Kabupaten Gowa, dengan dasar kebijakan utamanya mengarah pada pengembangan kawasan secara terpadu untuk pusat kegiatan kebudayaan, pusat bisnis global terpadu yang berstandar internasional, pusat bisnis dan pariwisata terpadu dan pusat olahraga terpadu yang sekaligus menjadi sentra primer baru bagian Selatan Kota;
5. Wilayah Pengembangan (WP) V Kepulauan Spermonde Makassar, dengan dasar kebijakan utamanya yang diarahkan pada peningkatan kegiatan pariwisata, kualitas kehidupan masyarakat nelayan melalui peningkatan budidaya laut dan pemanfaatan sumber daya perikanan dengan konservasi ekosistem terumbu karang;

Kawasan Pengembangan Terpadu Kota Makassar sebagaimana dimaksud Pasal 8, terdiri atas: Kawasan Bandara Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Biringkanaya dan Tamalanrea; Kawasan Industri Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan

Tamalanrea dan Biringkanaya. (Sumber : RTRW Kota Makassar Tahun 2010-2030)

Dari sejumlah produk tata ruang yang telah dibuat selama ini, hanya produksi RUTRK tahun 1984 yang memiliki legalisasi hukum yang sah yang di Perda'kan pada tahun 1987. Untuk itu, selama belum ada peraturan daerah yang merevisi perda tersebut sejauh itu pula RURTK 1984 menjadi rujukan perencanaan yang sah. Sebagaimana terlihat dari arahan penggunaan lahan tahun 1984 dan tingkat realisasinya pada tahun 1989. Secara produk, RTRW Kota Makassar yang terakhir adalah RUTR Kota Makassar Tahun 2001. Dari hasil evaluasi yang dilakukan menunjukkan bahwa telah terjadi penyimpangan diatas 60% dari kondisi *Das Sein dan Das Sollen*.

Evaluasi kesesuaian pemanfaatan lahan dilakukan dengan memperhatikan aspek fisik dan legal. Aspek fisik yang dimaksud berupa analisis kesesuaian pemanfaatan lahan dengan kondisi fisik lahan, yang terdiri unsur-unsur kondisi geomorfologi dan geologi kota dan proses metamorfosis pembentukan lahan. Sedangkan aspek legal direpresentasikan dari hasil kesesuaian lahan dengan arahan perencanaan yang sudah dibuat. Output dari hasil analisis ini menjadi rekomendasi untuk penyempurnaan rencana di masa akan datang.

Kesesuain fisik lahan terhadap suatu bentuk pemanfaatan lahan merupakan aspek penting dan menentukan dalam proses perencanaan. Pada umumnya hasil analisis dukungan fisik terhadap pengembangan

suatu bentuk kegiatan ditunjukkan melalui peta kesesuaian fisik lahan suatu wilayah.

Selain evaluasi kesesuaian pemanfaatan lahan dalam konteks fisik lahan, aspek lain yang penting untuk dipertimbangkan adalah aspek legal dari pemanfaatan lahan. Hal ini dimaksudkan tidak lain untuk mengukur sejauh mana pemanfaatan lahan yang ada mengikuti arahan yang tertuang dalam perangkat perencanaan yang telah disepakati sebagai pedoman pembangunan wilayah

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa guna lahan yang sesuai secara kuantitatif masih bisa ditingkatkan dengan melaksanakan penyesuaian peruntukan terhadap dua sisi yakni terhadap terhadap guna yang ada di lapangan terhadap materi rencana yang ada. Pilihan yang tergantung pada hasil penilaian (*assessment*) dari kualitas penyimpangan yang terjadi maupun terhadap kualitas rencana itu sendiri. Untuk jelasnya lihat pada tabel 1.

Tabel. 1. Perkembangan Pemanfaatan Lahan pada Koridor Jalan di Kota Makassar Tahun 1984 - 1989

Lokasi	Pengunaan Lahan 1984	Arahan RUTRW 1984	Realisasi 1989
Jl. Urip Sumohardjo	Permukiman, Perkantoran sebagian Tanah kosong dan kuburan	Jasa, perkantoran, kuburan, militer	Permukiman, Perkantoran, pendidikan, industri dan terminal
Jl. A.P Pettarani	permukiman dan tanah kosong	perkantoran, jasa pelayanan dan pemerintahan	perkantoran, permukiman dan jasa
Jl. Sultan Alauddin	permukiman, pendidikan dan tanah kosong	jasa pelayanan dan perdagangan	permukiman, pendidikan dan lembaga pemasyarakatan
Jl. Dg. Tata	permukiman, industri dan tanah kosong	jasa pelayanan dan perdagangan	permukiman, Industri dan pendidikan
Jl. Sungai Saddang	Tanah Kosong	permukiman	permukiman

Lanjutan Tabel 1

Jl. Perintis Kemerdekaan	Tanah Kosong dan permukiman	Jasa pelayanan, pendidikan perindustrian dan militer	Permukiman, perkantoran, pendidikan dan industri
Jl. Abd. Gd. Sirua	Tanah Kosong dan permukiman	permukiman	permukiman
Jl. Antang Raya	Tanah Kosong dan permukiman	permukiman dan rekreasi	permukiman, industri dan kuburan
Jl. Ir. Sutami	tambak, tanah kosong dan permukiman	kegiatan primer industri dan permukiman	indutri, permukiman, terminal cargo dan tambak

(Sumber : BLSLHD Kota Makassar, 2006 dan RTRW Kota Makassar Tahun 2006)

Tabel. 2. Pergeseran dan Struktur dan Pola Ruang Kota Makassar Antara Arahan RUTRW 1984 dengan Realisasi Pelaksanaannya Sampai Tahun 1996/1997

Wilayah Pengembangan	Arahan RUTRW 1984	Implementasi Samapi Tahun 1996/1997	Keterangan
A	Pusat pardagangan, pusat pelayanan sosial dan permukiman	Pusat Perdagangan, Pusat pelayanan sosial, permukiman dan perhotelan	Terjadi Pergeseran
B	Kawasan Pelabuhan, kawasan militer dan permukiman	Pelabuhan, militer, permukiman dan perdagangan	Terjadi Pergeseran
C	Jasa Pelayanan Sosial dan Kawasan Permukiman	Jasa pelayanan sosial, kawasan permukiman dan perdagangan	Terjadi Pergeseran
D	Jasa Pelayanan Sosial dan Kawasan Pemukiman	Permukiman, jasa pelayanan sosial dan perhotelan	Terjadi Pergeseran
E	Kawasan Rekreasi dan kawasan permukiman	Pertanian, permukiman, rekreasi pantai dan perguruan tinggi	Terjadi Pergeseran
F	Kawasan permukiman dan jasa pelayanan sosial	Permukiman dan jasa pelayanan sosial	Terjadi Pergeseran
G	Kawasan permukiman dan jasa pelayanan sosial	Perkantoran pemerintah, permukiman, pendidikan tinggi dan perdagangan	Terjadi Pergeseran
H	Kawasan permukiman dan jasa pelayanan sosial	Permukiman, pertambakan dan industri	Terjadi Pergeseran
I	Kawasan permukiman dan jasa pelayanan sosial	Permukiman, perkantoran pemerintah, pendidikan, militer dan indutri.	Terjadi Pergeseran
J	Kawasan pertambakan, permukiman Industri, olahraga dan terminal cargo	Industri, tambak, sawah dan tegalan	Terjadi Pergeseran

Lanjutan Tabel.2.

K	Pendidikan Tinggi, perdagangan, industri dan permukiman	Permukiman, pendidikan tinggi, rumah sakit, industri dan perdagangan	Terjadi Pergeseran
L	Permukiman, perdagangan industri dan permukiman	Permukiman dan pendidikan	Terjadi Pergeseran
M	Permukiman dan transportasi	Pertanian dan permukiman	Terjadi Pergeseran

(Sumber : BLSLHD Kota Makassar, 2006 dan RTRW Kota Makassar Tahun 2006)

G. Kerangka Pikir

Berdasarkan permasalahan diatas maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah menganalisis penyimpangan perkembangan ruko dan rukan terhadap pemanfaatan ruang Kota Makassar studi kasus Jl, Perintis Kemerdekaan dan Jl. Urip Sumohardjo.

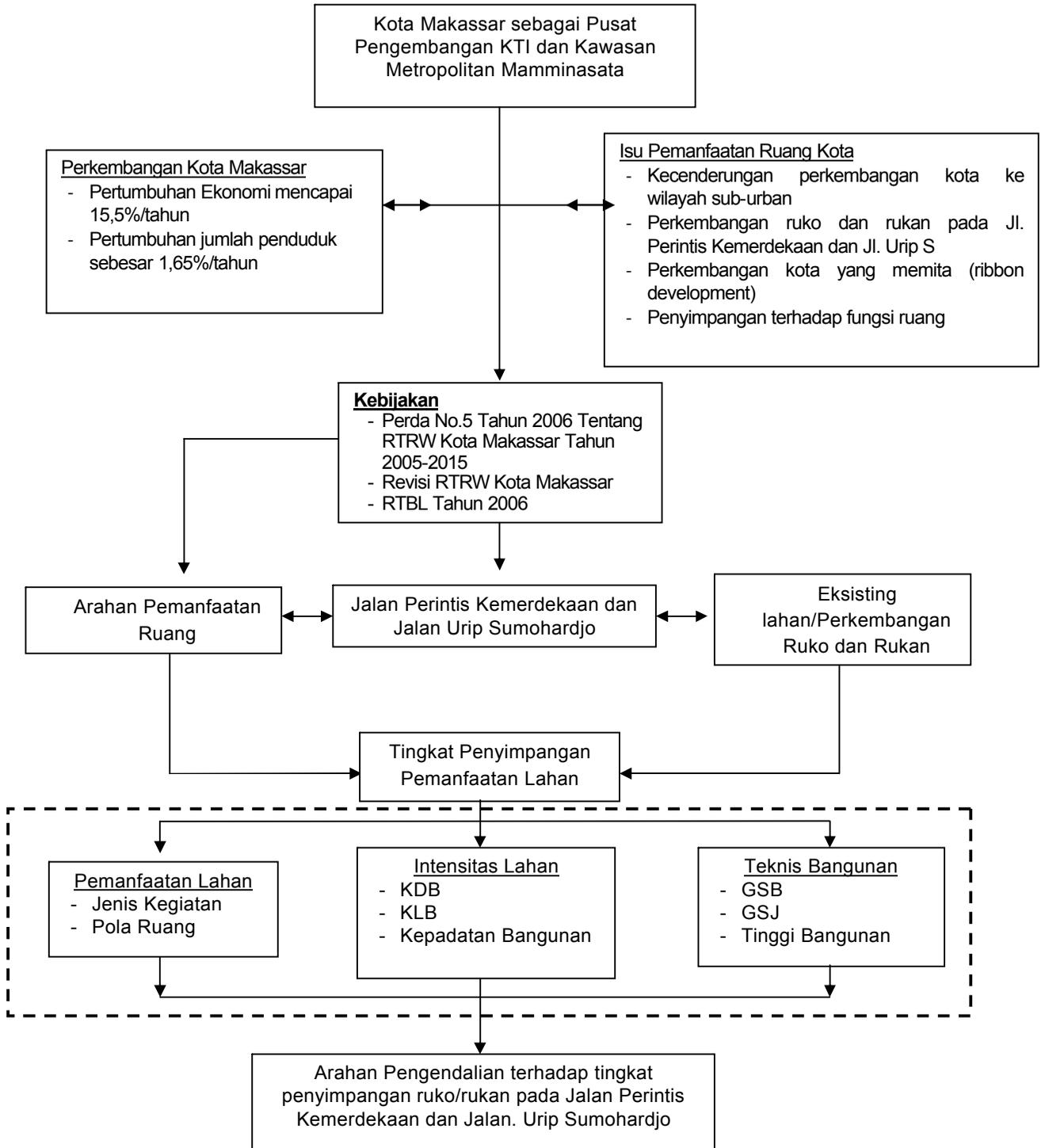
Makassar merupakan bagian dari kota metropolitan serta pusat pengembangan Kawasan Timur Indonesia yang berkembang pesat, hal ini dibuktikan dengan tingkat pertumbuhan ekonomi mencapai 15,5%/tahun dan pertumbuhan jumlah penduduk sebesar 1,65%/tahun.

Berdasarkan fakta diatas Perkembangan tersebut tidak dibarengi dengan perkembangan kota yang baik dalam hal ini kecenderungan yang terjadi adalah perkembangan ruko dan rukan yang begitu pesat hampir keseluruh wilayah kota khususnya pada sepanjang jalan arteri yaitu Jl. Perintis Kemerdekaan dan Jl. Urip Sumohardjo.

Dari kondisi diatas perkembangan ruko yang begitu pesat pada sepanjang jalan arteri memberikan gambaran/vusial yang tidak memiliki lagi unsur keindahan dan unsur fungsi lokasi.

Dalam arahan RTRW Kota Makassar Jl. Perintis Kemerdekaan dan Jl. Urip Sumohardjo yaitu : Kawasan Bandara terpadu, kawasan industri terpadu, kawasan permukiman, dan kawasan riset dan pendidikan tinggi terpadu.

Untuk itu penelitian ini mengarah pada melihat dan menganalisa bentuk penyimpangan yang terjadi pada sepanjang jalan arteri tersebut. Untuk lebih jelasnya lihat kerangka pemikiran pada gambar 2.



Gambar 2. Kerangka Pikir