

## FENOMENA PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG DAN PERTUMBUHAN AKTIVITAS PERKOTAAN (Kasus Koridor Ruas Jalan Hertasning - Samata di Makassar - Gowa)

**Harry Hardian Sakti**

Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Bosowa 45 Makassar

Email: [revplano07@gmail.com](mailto:revplano07@gmail.com)

*Diterima (received): 31 Agustus 2016*

*Disetujui (accepted): 30 September 2016*

### **ABSTRAK**

*The accelerations of Hertasning area development within Metropolitan Mamminasata zone, identified as a result of spatial physical change factors and the existence of Hertasning-Samata road corridor connecting Makassar city and Gowa Regency. This research aims to examine and analyze the determinants of spatial utilization change and influence of road corridor towards the growth of urban activities. In this research used quantitative methods with analysis tools, statistic descriptive to explain the determinants of spatial utilization change and analysis of correlation tests to explain the effects of urban activities growth. The results of analysis and discussions identified the determinant factors of spatial utilization change are movement distance, transportation infrastructures, availability of education facilities, availability of commercials and services facilities, types of land use, land prices, land sell values, site strategic values, and site selections, also factors that affected the growth of urban activities are settlement activities, commercials and services, educations, and movement network. Spatial development within Hertasning area has a significant role towards spatial utilization changes, because of structuring pattern of spatial utilizations that become basis to determine the development of spatial functions, therefore spatial pattern that formed appropriate to allotment and directions of future urban development.*

**Keywords:** *accelerations, spatial utilizations, urban activities*

### **A. PENDAHULUAN**

Perkembangan suatu wilayah, ditandai oleh perkembangan kota-kota sebagai nodal yang merupakan pusat konsentrasi penduduk dan segala aktivitas/kegiatan, senantiasa akan mengalami pertumbuhan dan berkembang baik secara fisik, sosial, maupun ekonomi. Pengalokasian guna lahan di perkotaan akan mengarah ke lokasi yang dapat memberikan keuntungan tertinggi, sehingga lahan-lahan yang memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang lebih besar akan lebih berpeluang mengalami proses perubahan pemanfaatan lahan. Pada umumnya gejala ini terjadi di jalan-jalan utama atau kawasan-kawasan tertentu yang memiliki keunikan dan karakteristik tersendiri (Yunus, 2008).

Perubahan pemanfaatan lahan non urban ke arah luar kota terutama oleh kegiatan manusia untuk bermukim dan aktivitas lainnya berlangsung secara bertahap seiring dengan waktu dan berkembangnya kota, proses perubahan sebagai peristiwa perembetan kenampakan fisik kota ke arah luar tersebut terjadi karena adanya penetrasi dari suatu kelompok penduduk area terbangun kota (*built*

*up area*) kearah luar. Gejala adanya perembetan kota dapat terlihat dari kenampakan fisik kota ke arah luar yang ditunjukkan oleh terbentuknya zone-zone meliputi daerah-daerah: pertama, area yang melingkari sub urban dan merupakan daerah peralihan antara desa kota (*suburban fringe*), kedua area batas luar kota yang mempunyai sifat-sifat mirip kota (*urban fringe*), dan ketiga adalah area terletak antara daerah kota dan desa yang ditandai dengan penggunaan tanah campuran (Bintarto, 1983).

Perkembangan koridor ruas jalan Hertasning-Samata, dimana lokasi ini mulai tersentuh sejak periode 2004-2008 dengan dibukanya akses jaringan jalan yang menghubungkan Kota Makassar dengan Kabupaten Gowa yang diikuti pembangunan permukiman skala besar dan pembangunan fungsi-fungsi ekonomi komersil lainnya. Kondisi awal sebelum koridor hertasning dibangun diidentifikasi merupakan lahan yang mempunyai nilai ekonomi cukup rendah, setelah dibangun oleh pihak pengembang dimanfaatkan untuk membangun kawasan permukiman elit yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana yang memadai, lengkap dan modern, disamping menyiapkan kavling-kavling tanah matang (KTM), sehingga mengondisikan koridor Hertasning menjadi lokasi bagi pemukim-pemukim baru dan pusat ekonomi baru.

Dinamika perkembangan ruang pada koridor ruas jalan Hertasning-Samata tersebut relatif tinggi, dengan keterbatasan lahan di Kota Makassar, menyebabkan beberapa fungsi kegiatan bergeser ke arah daerah pinggiran. Koridor ruasjalan Hertasning berkembang memanjang hingga jalan yang menghubungkan ke Samata, yang sudah masuk wilayah Kabupaten Gowa. Perkembangan ruang di koridor ruas jalan Hertasning-Samata berkontribusi positif terhadap perubahan pemanfaatan ruang, hal ini ditandai dengan berkembangnya beberapa fungsi-fungsi perkotaan, yaitu; (1) permukiman skala besar menempati lahan kurang lebih 752,83 Ha, (2) fungsi perdagangan dan pertokoan menempati lahan seluas 11,12 Ha, (3) fungsi pendidikan dengan luas pemanfaatan 35,59 Ha, (4) jasa dan perhotelan menempati lahan 0,87 Ha. Di samping itu pada aspek prasarana transportasi (jaringan jalan) yang awalnya hanya dengan panjang 3,77 km mengalami penambahan sepanjang 5,06 km. Demikian pula halnya dengan perkembangan jumlah penduduk mengalami peningkatan yang awalnya hanya dihuni penduduk sebanyak 117.625 jiwa tahun 2004-2008 dan pada tahun 2012-2014 meningkat menjadi sebesar 181.372 jiwa atau mengalami pertambahan sebesar 63.747 jiwa (Surya, 2014).

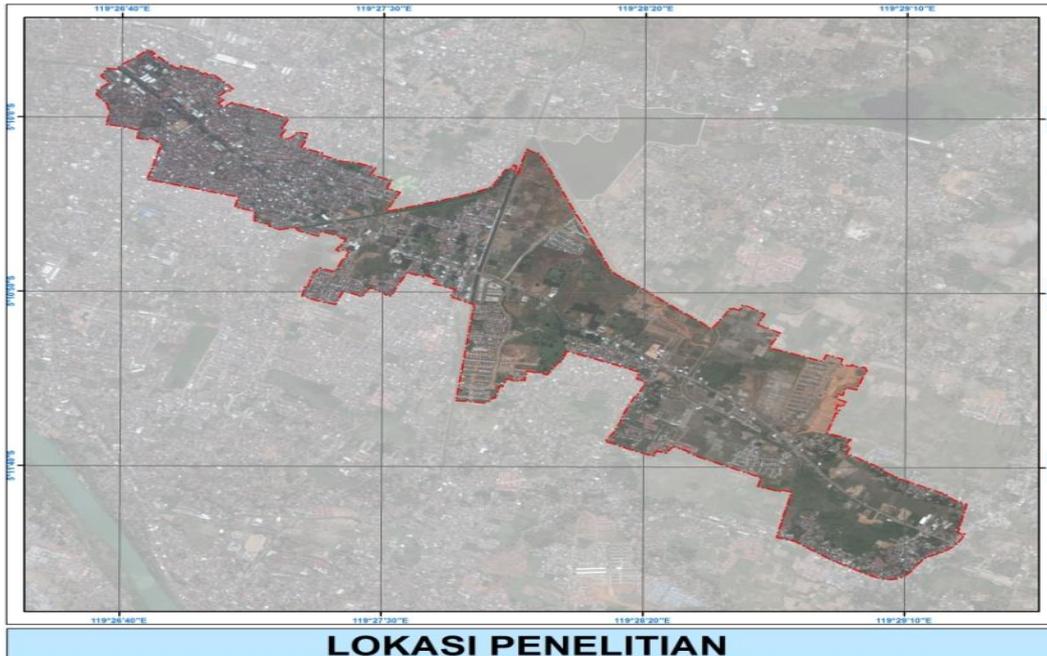
Keberadaan koridor jalur jalan utama Hertasning-Samata yang menghubungkan Kota Makassar menuju Kabupaten Gowa diidentifikasi sebagai faktor pemicu utama. Perkembangan fungsi-fungsi baru yang secara khusus terjadi sepanjang koridor ruas jalan Hertasning sehingga berdampak pada volume lalu lintas yang sangat padat dan terjadi peningkatan akses menuju koridor Hertasning yang kemudian mendorong pertumbuhan aktivitas perkotaan.

## **B. METODE PENELITIAN**

Perubahan pemanfaatan ruang koridor Hertasning dicirikan dengan alih fungsi guna lahan pertanian kearah pengembangan aktivitas perkotaan yang beragam dan kompleks secara berkelanjutan, sehingga perkembangan yang

## Harry Hardian Sakti, Fenomena Perubahan Pemanfaatan Ruang dan Pertumbuhan Aktivitas Perkotaan

berlangsung memiliki pengaruh yang sangat signifikan terhadap perubahan struktur ruang, pola ruang, dan keberagaman morfologi pada koridor Hertasning. Dengan demikian, tulisan ini difokuskan untuk mengkaji determinan perubahan pemanfaatan ruang dan pengaruh pertumbuhan aktivitas perkotaan. Dengan pendekatan penelitian kuantitatif, penelitian ini mengutamakan kualitas data, dengan mengidentifikasi kondisi dan situasi yang berhubungan dengan kasus perubahan pemanfaatan ruang dan aktivitas perkotaan secara spesifik.



**Gambar 1.** Koridor ruas Jalan Hertasning-Samata sebagai obyek studi  
Sumber : Google Satellite Map

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kondisi awal koridor Hertasning sebelum mengalami perubahan pemanfaatan ruang, menunjukkan bahwa orientasi kegiatan utama penduduk relatif homogen, dominan bergerak pada sektor pertanian. Kondisi ini dapat diamati dari luas areal pertanian pada periode tahun 2000-2001 menempati lahan seluas 397,06 Ha. Hal tersebut merupakan peruntukan lahan yang paling dominan dari total luas 558,49 Ha. Kondisi ini memberi gambaran bahwa rata-rata penduduk yang ada pada waktu itu masih mengandalkan sektor pertanian sebagai mata pencaharian utama.

**Tabel. 1** Penggunaan lahan koridor Hertasning tahun 2001

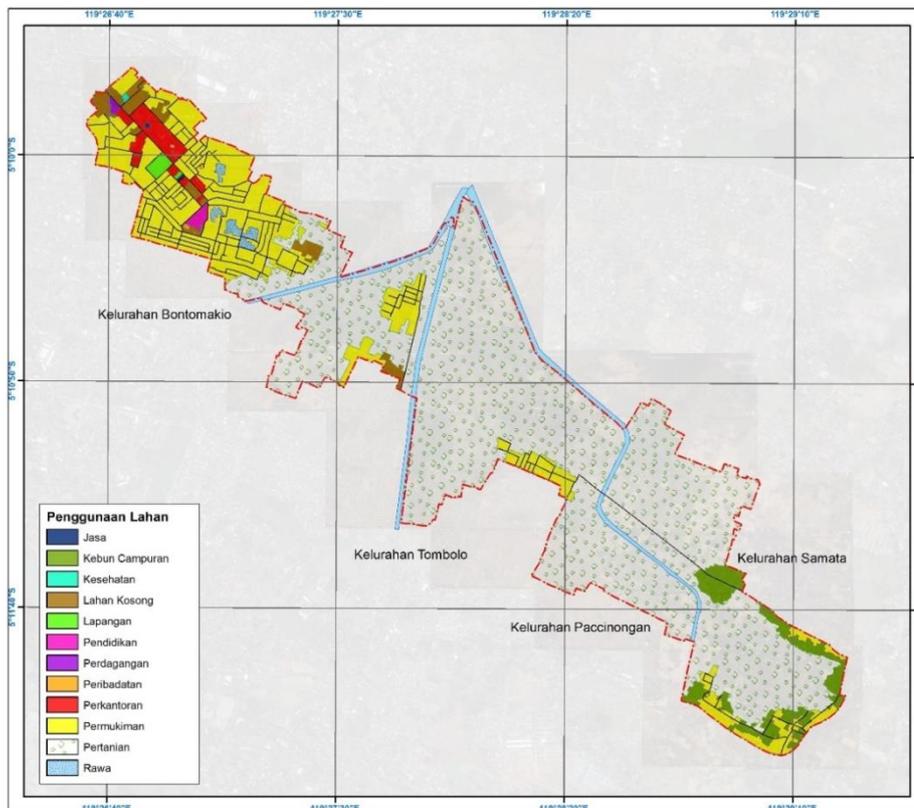
| No | Penggunaan lahan | Luas (Ha) | Persentase (%) |
|----|------------------|-----------|----------------|
| 1  | Pertanian        | 397,06    | 71,09          |
| 2  | Kebun Campuran   | 21,07     | 3,77           |
| 3  | Lahan Kosong     | 11,12     | 1,99           |
| 4  | Jasa             | 0,25      | 0,04           |
| 5  | Kesehatan        | 0,20      | 0,03           |
| 6  | Lapangan         | 1,74      | 0,31           |

**Harry Hardian Sakti, Fenomena Perubahan Pemanfaatan Ruang dan Pertumbuhan Aktivitas Perkotaan**

| No     | Penggunaan lahan | Luas (Ha) | Persentase (%) |
|--------|------------------|-----------|----------------|
| 7      | Pendidikan       | 1,51      | 0,27           |
| 8      | Perkantoran      | 5,48      | 1,69           |
| 9      | Permukiman       | 113,49    | 20,32          |
| 10     | Perdagangan      | 0,54      | 0,09           |
| 11     | Peribadatan      | 0,27      | 0,04           |
| 12     | Rawa             | 6,06      | 0,54           |
| Jumlah |                  | 558,49    | 100,00         |

Sumber: hasil analisis tahun 2015

Sejak periode 2004-2008 ditandai dengan akselerasi pembangunan koridor Hertasing yang sangat cepat dan diikuti dengan peningkatan jumlah penduduk yang cukup tinggi. Alih fungsi guna lahan yang terjadi, secara langsung mengondisikan perubahan struktur ruang dan pola ruang serta pengurangan luas areal pertanian secara berkelanjutan. Dengan demikian sejak periode tahun 2004-2008, kegiatan pertanian tidak lagi menjadi kegiatan yang dominan. Sebagai gambaran bahwa pemanfaatan ruang pada tahun 2001, menunjukkan bahwa fungsi pemanfaatan ruang dominan pada kegiatan pertanian dengan luas lahan 397,06 Ha atau sebesar 71,09 %. Kemudian pemanfaatan lahan permukiman dengan luas lahan 113,49 Ha atau sebesar 20,32 %. Dari data tersebut, mengindikasikan bahwa perubahan pemanfaatan ruang koridor Hertasing mengalami perubahan yang sangat signifikan.



**Gambar 2.** Peta penggunaan lahan sebelum mengalami perubahan



**Gambar 3.** Kondisi koridor Hertasning sebelum perubahan pemanfaatan ruang

Perubahan pemanfaatan ruang koridor Hertasning diawali dengan alih fungsi guna lahan dimana kondisi awalnya merupakan kawasan yang belum terbangun dan dominan merupakan areal pertanian produktif. Dengan demikian, ciri-ciri koridor Hertasning pada waktu itu dominan sebagai daerah agraris. Hal ini berdampak pada luas lahan pertanian yang merupakan pemanfaatan ruang dominan dari kondisi sebelumnya mengalami pengurangan luasan. Lee (1979) dalam Yunus (2005) mengemukakan bahwa terdapat 6 (enam) faktor yang mendorong proses perkembangan ruang perkembangan ruang sekaligus akan mencerminkan variasi intensitas perkembangan ruang yaitu: (a) faktor aksesibilitas; (b) faktor pelayanan umum; (c) karakteristik lahan; (d) karakteristik pemilik lahan; (e) keberadaan peraturan-peraturan yang mengatur tata guna lahan dan (f) prakarsa pengembang

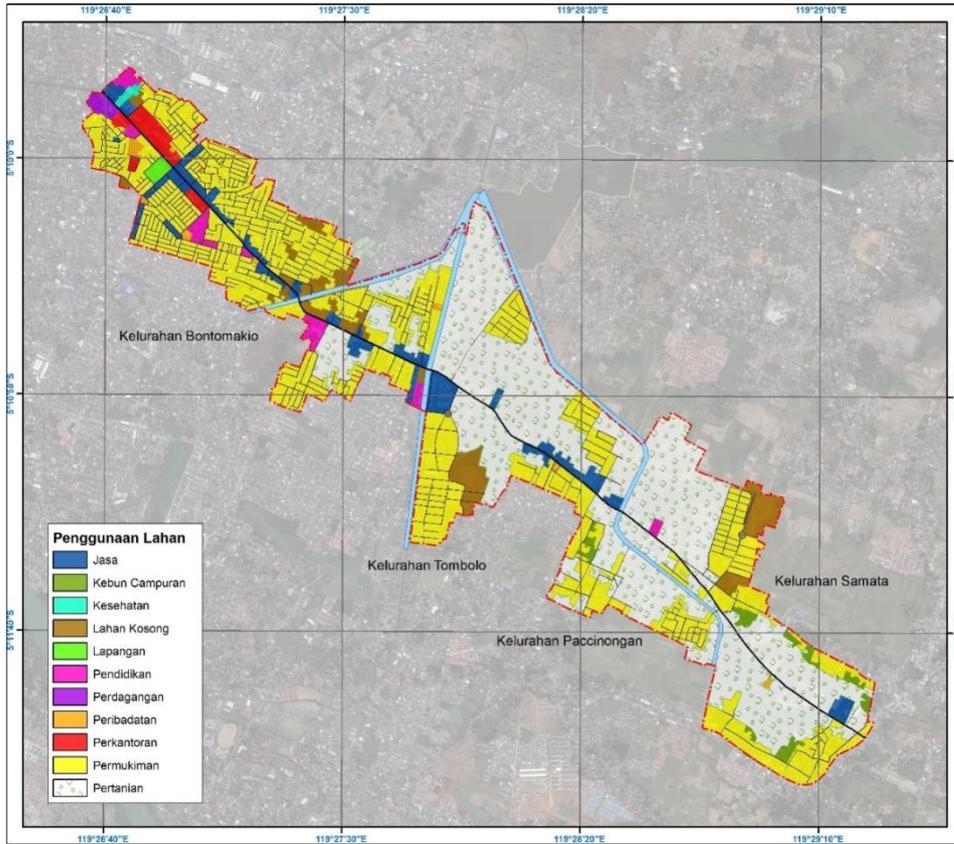
Proses alih fungsi guna lahan dan berkembangnya fungsi-fungsi aktivitas baru antara lain; permukiman 233,01 Ha atau sebesar 41,72%, perdagangan 2,26 Ha, jasa 28,74 Ha, perkantoran 7,57 Ha, pendidikan 8,63 Ha, serta fungsi-fungsi sosial-ekonomi lainnya 7,92 Ha. Fakta ini memberi gambaran bahwa Proses perkembangan ruang yang terjadi memberi dampak perluasan pada koridor Hertasning, sehingga secara langsung mengondisikan penambahan areal perkotaan Kota Makassar yang bersentuhan langsung dengan wilayah Kabupaten Gowa.

**Tabel 2.** Perbandingan pemanfaatan tahun 2001 dan tahun 2015

| No | Pemanfaatan lahan        | Luas lahan 2001 (Ha) | Persentase (%) | Luas Lahan 2015 (Ha) | Persentase (%) |
|----|--------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| 1  | Pertanian                | 397,06               | 71,09          | 240,68               | 43,09          |
| 2  | Kebun campuran           | 21,07                | 3,77           | 6,60                 | 1,81           |
| 3  | Permukiman               | 113,49               | 20,32          | 233,01               | 41,72          |
| 4  | Perdagangan              | 0,54                 | 0,09           | 2,26                 | 0,40           |
| 5  | Lahan kosong             | 11,12                | 1,99           | 25,34                | 4,53           |
| 6  | Rawa                     | 6,06                 | 1,08           | -                    | -              |
| 7  | Fasilitas sosial ekonomi | 2,21                 | 0,39           | 5,66                 | 1,01           |
| 9  | Jasa                     | 0,25                 | 0,04           | 28,74                | 5,14           |
| 9  | Pendidikan               | 1,51                 | 0,27           | 8,63                 | 1,54           |
| 10 | Perkantoran              | 5,48                 | 0,98           | 7,57                 | 1,35           |
|    | Jumlah                   | 558,49               | 100,00         | 558,49               | 100,00         |

Sumber: Hasil perhitungan Arcgis dan analisis tahun 2015

**Harry Hardian Sakti, Fenomena Perubahan Pemanfaatan Ruang dan Pertumbuhan Aktivitas Perkotaan**



**Gambar 4.** Penggunaan lahan koridor Hertasing tahun 2015

Ditinjau dari segi prosesnya, menunjukkan bahwa perubahan pemanfaatan ruang yang berlangsung pada koridor Hertasing terkondisi akibat faktor yang mempengaruhi, yaitu proses perkembangan fisik secara sentrifugal. Realitas ini relevan dengan konseptualisasi teori yang dikembangkan Colby (1933) dalam Yunus (2000) bahwa proses perkembangan spasial secara horisontal menjadi penentu bertambah luasnya areal perkotaan. Artinya, bahwa akselerasi pembangunan koridor Hertasing mengalami proses perubahan pemanfaatan ruang yang berlangsung secara revolusioner dan menunjukkan makin padatnya areal bangunan. Dengan demikian, kondisi tersebut dapat dirumuskan sebagai suatu proses ekspansi dan penambahan keruangan secara mendatar dengan cara menempati ruang-ruang yang masih kosong.



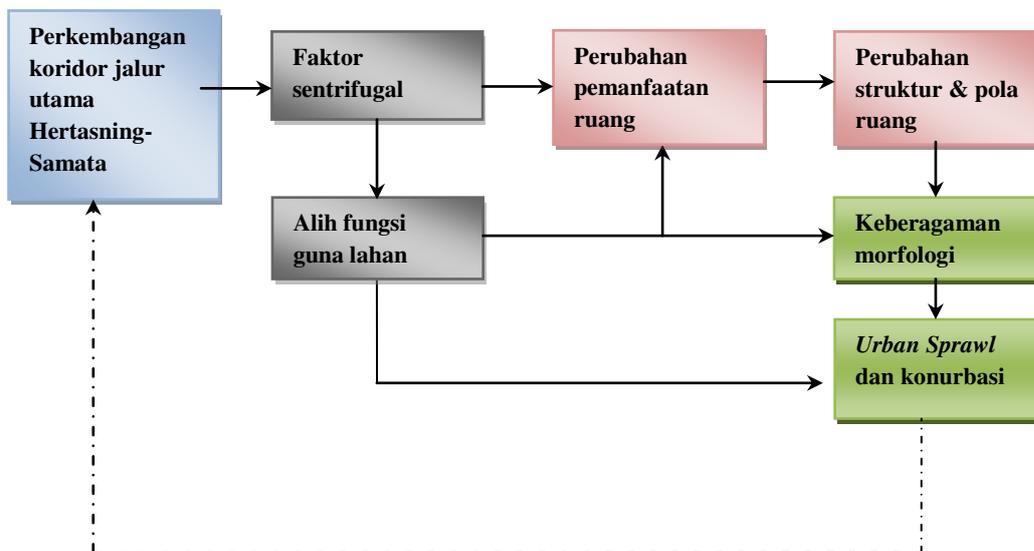
**Gambar 5.** Ekspresi keruangan koridor Hertasing setelah perubahan pemanfaatan ruang

Proses terbentuknya ruang yang terkondisi akibat perkembangan koridor jalur jalan utama Hertasning-Samata pada dasarnya mereposisi (1) jarak pergerakan, (2) prasarana transportasi, (3) ketersediaan fasilitas pendidikan, (4) ketersediaan fasilitas perdagangan dan jasa, (5) jenis penggunaan lahan, (6) Harga lahan, (7) nilai jual lahan, (8) nilai strategi lokasi dan (9) pemilihan lokasi. Dalam proses ini kecenderungan perkembangan pemanfaatan ruang pada koridor Hertasning menunjukkan bahwa nilai lahan yang berkembang saat ini tidak lagi berdasarkan produktivitasnya akan tetapi dinilai berdasarkan fungsinya.

Perkembangan ruang pada koridor jalan Hertasning-Samata yang memanjang secara linier merupakan daerah terbangun menjadi kutub pertumbuhan baru dalam konteks wilayah Metropolitan Mamminasata dan pengaruhnya sangat signifikan terhadap peningkatan volume angkutan lalu lintas jalan raya. Realitas ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Babcock (1932) dalam Yunus (2005) dalam teori poros bahwa keberadaan poros transportasi akan mengakibatkan pertumbuhan daerah kota karena disepanjang jalur ini berasosiasi dengan mobilitas yang tinggi. Artinya proses awal sebelum terjadi proses perubahan pemanfaatan ruang mengondisikan koridor Hertasning memiliki mobilitas pergerakan yang masih cukup rendah dari kondisi setelah terjadinya perubahan pemanfaatan ruang. Proses ini menunjukkan bahwa sepanjang jalur ruas jalan merupakan daerah terbangun memberikan efek yang sangat signifikan terhadap sistem transportasi pada koridor Hertasning.

Perkembangan aktivitas perkotaan pada koridor Hertasning ditandai dengan keberadaan fungsi-fungsi ruang baru dengan keberadaan jalur koridor Hertasning-Samata sebagai akses utama dari Kota Makassar menuju Kabupaten Gowa, secara langsung mengondisikan perubahan struktur ruang, pola ruang dan perubahan morfologi kawasan. Ketiga hal tersebut memberi gambaran bahwa setiap bentuk perubahan pemanfaatan lahan pada suatu bidang tertentu pada koridor Hertasning mempunyai potensi untuk mempengaruhi bidang lahan didekatnya dan meluas ke arah Kabupaten Gowa.

Realitas ini relevan dengan konseptualisasi teori McGee (1991) dalam Yunus (2008), bahwa wilayah-wilayah perdesaan di koridor antarkota telah mengalami transformasi struktur wilayah, yaitu perubahan struktur wilayah agraris ke arah struktur non agraris. Hal ini ditandai dengan pengembangan fungsi-fungsi ruang baru antara lain; (1) permukiman, (2) perdagangan dan jasa, (3) pendidikan serta (4) jaringan pergerakan pada koridor Hertasning sepanjang koridor jalan utama. Proses ini kemudian mendorong berlangsungnya *urban sprawl* dan konurbasi perkotaan dalam sistem wilayah Metropolitan Mamminasata. Secara skematik proses perkembangan keruangan pada koridor Hertasning pada Gambar 6.



Gambar 6. Proses perkembangan keruangan pada koridor Hertasing

Dinamika pertumbuhan aktivitas perkotaan pada koridor Hertasing, selain mendorong perkembangan fungsi-fungsi aktivitas baru, berdasarkan konsep teori yang dikembangkan oleh Hadinoto (1979) dalam Yunus (2008) yang mengadaptasikan 5 (lima) unsur pokok pembentuk struktur ruang kota, yaitu wisma: tempat tinggal (perumahan); karya: tempat bekerja (kegiatan usaha); marga, (jaringan pergerakan); suka (tempat rekreasi/hiburan); penyempurna: (prasarana dan sarana). Akselerasi pembangunan pada koridor Hertasing-Samata yang cenderung revolusioner mengondisikan perubahan bentuk kawasan pinggiran dari dominasi fungsi-fungsi pertanian produktif kemudian berkembang ke arah kompleksitas perkotaan, dan mendorong perubahan orientasi kegiatan penduduk menuju ke industrial perkotaan. Berdasarkan fakta dilapangan menunjukkan bahwa pertumbuhan unsur aktivitas perkotaan yang terjadi pada koridor Hertasing secara spesifik terjadi pada pusat, titik pusatnya ditandai dengan keberadaan kawasan permukiman elit khususnya yang dibangun oleh pengembang cenderung membentuk *cluster-cluster* permukiman yang sangat variasi dan menunjukkan perbedaan baik dari segi bentuk, model arsitektur yang dikembangkan, dan pusat pertokoan yang dominan berkembang sepanjang koridor jalan utama, kemudian diikuti dengan keberadaan aktivitas pendidikan yang menyatu secara kompak memberikan efek secara langsung terhadap fungsi-fungsi ruang yang memiliki keterkaitan, kemudian proses ini juga berkontribusi terhadap tingginya pergerakan arus lalu lintas dari kondisi sebelumnya.

#### D. KESIMPULAN

Sesuai dengan hasil pembahasan di atas, maka kesimpulan tulisan ini sebagai berikut :

1. Determinan perubahan pemanfaatan ruang pada koridor Hertasing akibat keberadaan koridor jalan Hertasing-Samata mendorong alih fungsi guna lahan dan penambahan areal kekotaan terhadap kawasan disekitarnya dengan

## **Harry Hardian Sakti, Fenomena Perubahan Pemanfaatan Ruang dan Pertumbuhan Aktivitas Perkotaan**

kecenderungan pola pemanfaatan ruang bersifat tunggal, terpencar-pencar dan cenderung meloncat, sehingga berdampak pada jarak pergerakan, prasarana transportasi, ketersediaan fasilitas pendidikan, ketersediaan fasilitas perdagangan dan jasa, jenis penggunaan lahan, harga lahan, nilai jual lahan, nilai strategi lokasi dan pemilihan lokasi, Hasil penelitian ini menunjukkan perbedaan dengan premis yang dikemukakan oleh Lee (1979) menyebutkan bahwa 6 (enam) faktor yang mendorong proses perkembangan ruang yaitu : faktor aksesibilitas, faktor pelayanan umum, karakteristik lahan, karakteristik pemilik lahan, keberadaan peraturan-peraturan yang mengatur tata guna lahan, dan prakarsa pengembang.

2. Pengaruh koridor Hertasning-Samata terhadap pertumbuhan aktivitas perkotaan berkontribusi secara positif terhadap pertumbuhan aktivitas permukiman, pertumbuhan aktivitas perdagangan dan jasa, pertumbuhan aktivitas pendidikan serta jaringan pergerakan, sehingga berdampak pada perubahan stuktur ruang, pola ruang dan keberagaman morfologi yang sangat kompleks, penurunan produktivitas lahan pertanian, pada satu sisi berciri perdesaan dan pada sisi yang lain berciri perkotaan dengan pola aktivitas berkembang ke arah kegiatan formal dan kegiatan in formal, Hasil penelitian ini menunjukkan perbedaan dengan premis yang dikemukakan oleh Hadinoto (1979) mengadaptasikan 5 (lima) unsur pokok pembentuk struktur ruang kota, yaitu wisma: tempat tinggal (perumahan); karya: (tempat bekerja); marga, (jaringan pergerakan); suka (tempat rekreasi/hiburan); penyempurna: (prasarana dan sarana).

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Bintarto, R. (1983). *Interkasi Kota - Desa dan Permasalahannya*. Yogyakarta: Ghalia Indonesia.
- Surya, B. (2014). Dinamika Perubahan Struktur Ruang dan Pola Ruang Kawasan Pinggiran Kota Makassar (Perspektif Pergeseran Pemanfaatan Ruang Perkotaan). *Journal of Planning Education and Research*, 77-83.
- Yunus, H. S. (2000). *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yunus, H. S. (2005). *Manajemen Kota ; Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yunus, H. S. (2008). *Dinamika Wilayah Peri Urban Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pusataka Pelajar.