

**PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DI KORIDOR JALAN  
BOULEVARD AMURANG**Rilly Algi O. Langoy<sup>1</sup>, Windy Mononimbar<sup>2</sup>, Poli Hanny<sup>3</sup>.<sup>1</sup>Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi Manado<sup>2&3</sup> Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi ManadoEmail: [rillylangoy17@gmail.com](mailto:rillylangoy17@gmail.com)**Abstrak**

Penggunaan lahan di suatu wilayah selalu terkait dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitasnya. Semakin meningkatnya jumlah penduduk dan semakin intensifnya aktivitas penduduk di suatu tempat berdampak pada meningkatnya perubahan penggunaan lahan. Salah satu contoh yang terjadi yaitu perubahan di sepanjang koridor jalan Boulevard Amurang. Amurang merupakan salah satu kota yang berkembang dengan jumlah penduduk yang setiap harinya meningkat serta memiliki berbagai macam kegiatan perkotaan yang bervariasi yang menyebabkan kebutuhan akan ruang juga meningkat. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan dan mengkaji faktor – faktor apa yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di koridor Jalan Boulevard Amurang. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan metode deskriptif dan menggunakan analisis SIG (Sistem Informasi Geografi). Perubahan penggunaan lahan di koridor Jalan Boulevard Amurang meliputi perubahan luas lahan dan fungsi lahan serta fungsi bangunan. Perubahan tersebut cenderung meningkat setiap tahunnya perubahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun sebesar 7.39 ha atau sebesar 18.27%. Jenis perubahan fungsi lahan yang terjadi yaitu perubahan fungsi dari tanah kosong menjadi perdagangan jasa, hunian menjadi perdagangan jasa, hunian menjadi perdagangan jasa sekaligus hunian, dan perdagangan jasa menjadi perdagangan jasa lainnya. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di Koridor boulevard adalah penduduk, aksesibilitas, prasarana dan sarana, daya dukung lahan, ekonomi.

**Kata Kunci:** Amurang, Koridor Jalan, Perubahan Penggunaan Lahan**PENDAHULUAN**

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

besar bagi perencana, pengelola kota maupun penduduk sendiri. Air bersih sebagai sarana infrastruktur kota sangat berperan dalam menunjang perkembangan kota.

Fenomena perubahan penggunaan lahan terjadi juga di Kabupaten Minahasa Selatan. Dari waktu ke waktu terus mengalami peningkatan dalam kegiatan perekonomian dan pembangunannya. Sebagai akibat dari perkembangan yang cepat ini, menyebabkan pula terjadinya perubahan-perubahan dalam fungsi lahannya. Salah satu ditunjukkan di sepanjang koridor Jalan Boulevard di Amurang. Amurang termasuk salah satu kota yang berkembang dengan jumlah penduduk yang setiap harinya meningkat serta memiliki berbagai macam kegiatan perkotaan yang tidak sedikit yang menyebabkan kebutuhan akan ruang juga

tidak sedikit. Sebagai dampak dari perkembangan kota yang cepat ini, terjadilah perubahan penggunaan lahan. Dampak ini juga yang terjadi di sepanjang koridor Jalan Boulevard di Amurang, kawasan yang dahulunya hanya permukiman nelayan serta terdapat banyak lahan yang belum terbangun beberapa tahun terakhir ini berubah menjadi kawasan yang di dalamnya terdapat berbagai macam fungsi bangunan seperti perkantoran, pelayanan barang dan jasa serta permukiman. Berdasarkan uraian tersebut, maka perlu diteliti lebih lanjut mengenai perubahan penggunaan lahan apa saja yang terjadi di koridor Jalan Boulevard Amurang.

## KAJIAN TEORI

### Penggunaan Lahan

Istilah penggunaan lahan (land use), berbeda dengan istilah penutup lahan (land cover). Perbedaannya, istilah penggunaan lahan biasanya meliputi segala jenis kenampakan dan sudah dikaitkan dengan aktivitas manusia dalam memanfaatkan lahan, sedangkan penutup lahan mencakup segala jenis kenampakan yang ada di permukaan bumi yang ada pada lahan tertentu. Kedua istilah ini seringkali digunakan secara rancu.

Suatu unit penggunaan lahan mewakili tidak lebih dari suatu mental construct yang didisain untuk memudahkan inventarisasi dan aktivitas pemetaan (Malingreau dan Rosalia, 1981). Identifikasi, pemantauan dan evaluasi penggunaan lahan perlu selalu dilakukan pada setiap periode tertentu, karena ia dapat menjadi dasar untuk penelitian yang mendalam mengenai perilaku manusia dalam memanfaatkan lahan. Dengan demikian, penggunaan lahan menjadi bagian yang penting dalam usaha melakukan perencanaan dan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan keruangan di suatu wilayah. Prinsip kebijakan

terhadap lahan perkotaan bertujuan untuk mengoptimalkan penggunaan lahan dan pengadaan lahan untuk menampung berbagai aktivitas perkotaan. Dalam hubungannya dengan optimalisasi penggunaan lahan, kebijakan penggunaan lahan diartikan sebagai serangkaian kegiatan tindakan yang sistematis dan terorganisir dalam penyediaan lahan, serta tepat pada waktunya, untuk peruntukan pemanfaatan dan tujuan lainnya sesuai dengan kepentingan masyarakat (Suryantoro, 2002).

### Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan lahan merupakan bergantinya suatu guna lahan ke guna lahan lain. Karena luas lahan yang tidak berubah, maka penambahan guna lahan tertentu akan berakibat pada berkurangnya guna lahan yang lain (Sugandhy 1999). Pendapat lain menyebutkan bahwa konversi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya alam dari satu penggunaan ke penggunaan yang lain (Kustiawan, 1997). Proses perubahan penggunaan lahan dari satu fungsi ke fungsi lain merupakan dinamika tata ruang kota yang diakibatkan oleh perkembangan dan dinamika

Penduduk disamping kekuatan potensi yang dimiliki oleh lahan tersebut. Potensi terbesar yang paling berpengaruh terhadap perubahan guna lahan adalah potensi ekonomi, meskipun banyak faktor lain yang berpengaruh terhadap perubahan tersebut.

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

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

industri.

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

- 1 Orientasi fungsi sosial rumah tinggal
- 2 Orientasi fungsi sosial dan komersial (rumah tinggal dengan usaha-usaha tertentu yang dilaksanakan pada sebagian tempat tinggal dan bagian rumahnya untuk mencari tambahan penghasilan).
- 3 Orientasi fungsi komersial semata. Perubahan penggunaan lahan selain atas kehendak dari masyarakat, juga karena program pembangunan yang direncanakan pemerintah. Sehingga mau tidak mau lahan yang telah direncanakan untuk alokasi pembangunan tentu saja akan mengalami perubahan fungsi.

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

#### **Faktor Perubahan Penggunaan Lahan**

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

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

- b. Penduduk  
Perkembangan penduduk menyebabkan kebutuhan lahan untuk permukiman meningkat sebagai akibat langsung dari pemenuhan kebutuhan permukiman. Peningkatan kebutuhan lahan untuk permukiman sudah tentu di ikuti oleh tuntutan kebutuhan lahan untuk prasarana dan sarana serta fasilitas yang lain.

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

lahan adalah nilai lahan, sewa dan biaya.

d. Aksesibilitas

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

e. Prasarana dan Sarana

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

f. Daya Dukung Lahan

Daya dukung lahan merupakan kemampuan lahan yang ditentukan oleh potensi sumber daya alam dalam mendukung bangunan yang ada diatasnya. Daya dukung lahan merupakan penggunaan tanah yang sistematis. Dimana seluruh aktivitas manusia dalam mencukupi kebutuhan hidup membutuhkan ruang sehingga ketersediaan lahan berpengaruh besar terhadap aktivitas manusia. Menurut Barlowe (1986) faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan adalah faktor fisik dan biologis, faktor pertimbangan ekonomi dan faktor institusi (kelembagaan). Faktor fisik biologis mencakup kesesuaian dari sifat fisik seperti keadaan geologi, tanah, air, iklim, tumbuh-

tumbuhan, hewan dan kependudukan. Faktor pertimbangan ekonomi dicirikan oleh keuntungan, keadaan pasar dan transportasi. Faktor institusi dicirikan oleh hukum pertanahan, keadaan politik, keadaan sosial dan secara administrasi dapat dilaksanakan.

**METODOLOGI**

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

Tabel 1. Variabel Penelitian

No	Variabel Utama	Sub Variabel
1	Perubahan Penggunaan Lahan	1. Perubahan Fungsi Lahan 2. Perubahan Luas Lahan Terbangun 3. Perubahan Fungsi Bangunan
2	Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan	1. Penduduk 2. Topografi 3. Nilai Lahan 4. Aksesibilitas 5. Prasarana dan Sarana 6. Daya Dukung Lahan 7. Ekonomi

Sumber: Hasil Penulis 2019

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan metode deskriptif, fokusnya adalah penggambaran secara menyeluruh tentang perubahan penggunaan lahan. Metode kualitatif merupakan prosedur yang menghasilkan data deskriptif berupa data tertulis atau data lisan. Metode deskriptif adalah penggambaran secara kualitatif fakta, data atau objek material yang bukan berupa rangkaian angka, melainkan berupa ungkapan bahasa atau wacana melalui

intepretasi yang tepat dan sistematis.

Pada penelitian ini juga menggunakan teknik analisis data lewat SIG (Sistem Informasi Geografi) untuk menganalisa dan melihat perubahan lahan yang terjadi di sepanjang koridor Jalan Boulevard dalam beberapa tahun terakhir yaitu tahun 2008 hingga 2018.

### Lokasi Penelitian

Wilayah penelitian ini berada pada koridor Jalan Boulevard Amurang, dengan deliniasi ± 50 meter kanan atau bangunan yang berhadapan dengan pantai Amurang pada koridor Jalan Boulevard dengan panjang 7,78 Km dan Luas 40,45 Ha. Wilayah penelitian ini terletak dalam 2 wilayah administrasi kecamatan, 5 wilayah administrasi kelurahan dan 2 wilayah administrasi desa yang berada di kecamatan Amurang Timur yaitu Desa Lopana, Kelurahan Pondang, dan Kelurahan Ranomea. Sedangkan di Kecamatan Amurang yaitu Kelurahan Ranoyapo, Uwuran Satu, Bitung



Gambar 1 Lokasi Penelitian  
Sumber: ArcGis 10.3, 2019

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Identifikasi Penggunaan Lahan

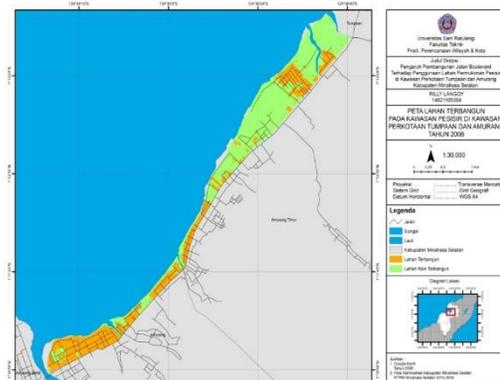
Dalam penelitian yang dilakukan di sepanjang koridor Jalan Boulevard Amurang penggunaan lahan meliputi lahan terbangun dan lahan tidak

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

Tabel 2. Penggunaan Lahan

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

Sumber: Analisis Penulis 2019



Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan  
Sumber Penulis 2019

### Perdagangan dan Jasa

Di sepanjang koridor ini terdapat

berbagai macam fungsi bangunan yang berdiri. Fungsi yang paling dominan adalah fungsi perdagangan dan jasa yang menempati pinggir jalan Boulevard Amurang. Untuk fungsi ini memang berkembang cepat seiring berkembangnya pusat pelayanan dan destinasi yang ada di sekitar kawasan ini serta aktivitas dari pengguna jalan yang semakin ramai. Fungsi perdagangan barang adalah bangunan-bangunan yang berdiri dalam wilayah penelitian yang dijadikan tempat untuk aktivitas menjual dan membeli barang dengan tujuan saling memperoleh keuntungan. Fungsi ini berupa rumah makan, warung. Selanjutnya yang dimaksud fungsi jasa adalah bangunan-bangunan dalam wilayah penelitian yang digunakan sebagai tempat melaksanakan kegiatan yang dapat memberi manfaat, pelayanan dan kemudahan bagi konsumen yang menggunakan. Fungsi jasa yaitu salon, fotocopy/percetakan, bengkel, dan pelayanan jasa lainnya. Berdasarkan hasil observasi, jenis perdagangan barang dan jasa yang berada di lokasi ini dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3. Perdagangan dan Jasa

No	Jenis Usaha	Jumlah
1	Warung	110
2	Pertokoan	30
3	Salon	5
5	Rumah Makan/Café	82
6	Counter Pulsa	10
7	Foto Copy/ Percetakan	2

Sumber: Analisis Penulis 2019

### Fasilitas Sosial

Pada lokasi penelitian terdapat juga fungsi bangunan sebagai fasilitas sosial

yaitu fasilitas kesehatan (puskesmas), fasilitas pendidikan (sekolah), fasilitas perkantoran dan fasilitas peribadatan.

Tabel 4. Fasilitas Kesehatan

No	Fasilitas Kesehatan	Jumlah
1	Rumah Sakit	-
2	Puskesmas	1
3	Apotik	-
<b>TOTAL</b>		1

Sumber: Analisis Penulis 2019

Tabel 5. Fasilitas Pendidikan

No	Fasilitas Pendidikan	Jumlah
1	SD	2
2	SMP	-
3	SMA	1
<b>TOTAL</b>		3

Sumber: Analisis Penulis 2019

Tabel 6. Fasilitas Peribadatan

No	Fasilitas Peribadatan	Jumlah
1	Gereja	2
2	Mesjid	1
3	Vihara	-
<b>TOTAL</b>		3

Sumber: Analisis Penulis 2019

Tabel 7. Fasilitas Perkantoran

No	Fasilitas Perkantoran	Jumlah
1	Instansi Pemerintah	21

2	Swasta	6
3	Militer	3
TOTAL		30

Sumber: Analisis Penulis 2019

### Permukiman

Fungsi bangunan terakhir dalam wilayah penelitian adalah fungsi rumah tinggal. Fungsi ini secara keseluruhan adalah yang paling dominan namun lokasinya bukan pada pinggiran jalan. Rumah tinggal ini selain sebagai rumah tinggal saja, ada juga yang mengfungsikan sebagai rumah kos/asrama yaitu kebanyakan terdapat pada kelurahan Ranomea, Bitung dan Pondang. Fungsi sebagai rumah kos ini ditunjang dengan lokasinya yang dekat dengan area perkantoran serta sekolah, sehingga pemanfaatannya dapat dikatakan ditujukan bagi para pekerja serta siswa.

### B. Perubahan Luas Lahan

Dalam penelitian ini, titik awal yang digunakan sebagai titik awal perubahan luas lahan terbangun adalah tahun 2008, tahun 2010 dan tahun 2018. Dalam kurun waktu 10 tahun luas lahan terbangun mengalami peningkatan. Pada tahun 2008 luas lahan terbangun 16.33 ha, meningkat pada tahun 2010 menjadi 21.01 ha dan pada tahun 2018 menjadi 23.72 ha.

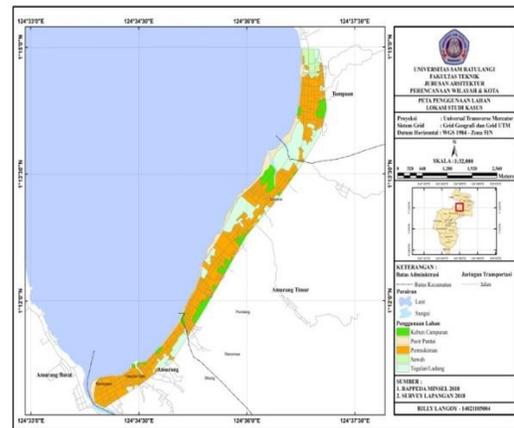
### Perubahan Fungsi Lahan Zona 1

Berdasarkan penjelasan di atas bahwa yang menjadi fokus penelitian pada koridor jalan Boulevard Amurang berada pada 2 kecamatan yaitu kecamatan Amurang Timur dan Amurang. Untuk mengetahui lebih jelas perubahan fungsi yang terjadi maka dibagi berdasarkan 2

jalan yang ada yaitu Boulevard Amurang di Kecamatan Amurang dan Kecamatan Amurang Timur

Wilayah yang masuk di dalam zona 1 adalah Ranomea, Pondang dan Lopana. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di zona 1 dalam jangka dari tahun 2008 sampai 2018 adalah jenis perubahan lahan kosong menjadi komersil, lahan kosong menjadi hunian, lahan kosong menjadi pendidikan dan komersil menjadi komersil lainnya.

Perubahan penggunaan lahan yang paling dominan di zona 1 adalah lahan kosong menjadi komersil dengan luas lahan yang berubah seluas 2.18 ha, lalu lahan kosong menjadi hunian seluas 0.15 ha, yang ketiga adalah lahan kosong menjadi pendidikan seluas 0.05 ha, hunian menjadi komersil seluas 0.03 ha dan komersil menjadi komersil lainnya seluas 0.02 ha. Jumlah perubahan penggunaan lahan di zona 1 seluas 2.43 ha.



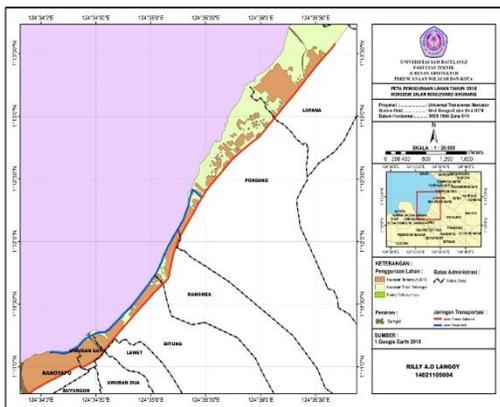
Gambar 4 Peta Perubahan Fungsi Lahan Zona 1  
Sumber: Hasil Analisis 2019

### Perubahan Fungsi Lahan Zona 2

Wilayah yang masuk di dalam zona 2 adalah Ranoyapo, Uwuran 1, Bitung. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di zona adalah jenis perubahan lahan kosong menjadi komersil, lahan kosong

menjadi hunian, lahan kosong menjadi pendidikan.

Perubahan penggunaan lahan yang paling dominan di zona 2 adalah lahan kosong menjadi komersil seluas 5.23 ha, lalu jenis perubahan lahan kosong menjadi pendidikan seluas 0.45 ha, jenis perubahan yang terakhir yaitu lahan kosong menjadi hunian seluas 0.24 ha dan lahan kosong menjadi peribadatan seluas 0.23 ha, jumlah lahan yang berubah penggunaannya seluas 6.13 ha



Gambar 5 Peta Perubahan Fungsi Lahan Zona II  
Sumber: Hasil Analisis 2019

### C. Perubahan Fungsi Bangunan Perubahan Fungsi Bangunan zona 1

Pada kecamatan Amurang Timur wilayah kelurahan dan desa yang masuk di koridor ini adalah kelurahan Ranomea kelurahan Pondang Lopana. Perubahan fungsi yang terjadi di koridor ini dalam jangka waktu dari tahun 2008 sampai 2018 pada tahun 2008 masih banyak lahan kosong yang belum dibangun, pada tahun 2010 lahan kosong sudah ada yang mulai dilakukan pembangunan lalu pada tahun 2018 lahan kosong sudah ada perubahan dalam bentuk lahan tak terbangun menjadi komersial, lahan tak terbangun menjadi fasilitas umum dan fasilitas sosial, menjadi permukiman.

### Perubahan Fungsi Bangunan zona 2

Pada Kecamatan Amurang wilayah yang masuk di koridor ini adalah Kelurahan Bitung, Kelurahan Uwuran Satu, dan Kelurahan Ranoiapo. Perubahan fungsi yang terjadi di koridor ini dalam jangka waktu dari tahun 2005 sampai 2016 adalah perubahan dalam bentuk tanah kosong menjadi komersial, tanah kosong menjadi fasilitas umum dan fasilitas sosial, permukiman menjadi komersial, permukiman menjadi komersial sekaligus permukiman serta komersial menjadi komersial lain.

### D. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan Perkembangan Penduduk

Perkembangan penduduk merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan. Hal ini menyebabkan kebutuhan lahan meningkat sebagai akibat langsung dari pemenuhan kebutuhan permukiman. Peningkatan kebutuhan lahan untuk permukiman sudah tentu di ikuti oleh tuntutan kebutuhan lahan untuk prasarana dan sarana serta fasilitas yang lain.

Berdasarkan dari Badan Pusat Statistik Kecamatan Amurang dan Kecamatan Amurang Timur (BPS) pertumbuhan penduduk dari tahun 2008 sampai pada tahun 2018 di Kecamatan Amurang dan Amurang Timur mengalami peningkatan. Pada tahun 2008 jumlah penduduk kecamatan AMurang dan Amurang Timur sebanyak 25.257 jiwa, pada tahun 2010 mengalami peningkatan menjadi 29.830, pada tahun 2018 meningkat menjadi 35.737.

### Daya Dukung Lahan

Kawasan sepanjang koridor jalan Boulevard di Amurang secara geografis merupakan suatu kawasan yang strategis karena memiliki dataran landai datar selain itu juga merupakan ibu kota kabupaten Minahasa Selatan.

Kawasan sepanjang koridor Jalan

Boulevard Amurang yang ada di Kecamatan Amurang termasuk kawasan yang tingkat kepadatan bangunannya cukup tinggi, ini ditandai dengan perubahan fungsi yang paling dominan yaitu permukiman menjadi perdagangan jasa sedangkan koridor Jalan Boulevard yang berada di Kecamatan Amurang Timur memiliki tingkat kepadatan yang rendah sehingga memungkinkan untuk terjadi pembangunan.

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

### Prasarana dan Sarana

Kondisi fisik prasarana dan sarana serta utilitas kota secara kuantitas merupakan jaminan bahwa suatu lokasi memiliki potensi untuk berkembang. Maka dalam penelitian ini, ketersediaan prasarana dan sarana serta utilitas kota menjadi parameter yang mendorong perubahan penggunaan lahan.

Potensi berkembangnya suatu lahan dapat dipicu oleh kondisi dan ketersediaan prasarana dan sarana yang mendorong meningkatnya permintaan dan investasi, sehingga jumlah prasarana dan sarana serta utilitas kota berbanding lurus dengan peningkatan lahan terbangun suatu wilayah serta perubahan penggunaan lahan.

Tersedianya fasilitas umum dan sosial yang memadai juga mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di lokasi ini. Fasilitas-fasilitas sosial yang tersedia di lokasi ini berdasarkan hasil observasi yaitu fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, dan

perkantoran. Pada lokasi penelitian terdapat juga fungsi bangunan sebagai fasilitas sosial yaitu fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan (Sekolah), fasilitas perkantoran dan fasilitas peribadatan.

### Aksesibilitas

Di lokasi penelitian juga, ditemukan alasan perubahan fungsi lahan yaitu kemudahan untuk menjangkau fasilitas perkotaan.

Yang dimaksud dengan kemudahan menjangkau fasilitas perkotaan yaitu karena lokasi usaha berdekatan dengan fasilitas-fasilitas perkotaan yang ada di sekitarnya, kemudahan ini dapat dikatakan akan saling melengkapi dan saling memberikan keuntungan.

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



Gambar 6 Fasilitas Perkotaan yang Mudah di Jangkau dari Lokasi Penelitian  
Sumber: Hasil Analisis, 2019

### Ekonomi

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

Berdasarkan hasil wawancara responden melihat besarnya peluang membuka usaha sehingga dapat meningkatkan tingkat pendapatan dan kesejahteraan hidup. Tingkat pendapatan dapat mendorong responden untuk meningkatkan penghasilannya dengan cara memberdayakan bangunan untuk kepentingan usaha.

Jawaban-jawaban yang diberikan responden berbeda-beda namun secara keseluruhan responden ingin menyampaikan bahwa usaha yang dijalankan adalah karena melihat peluang ekonomi yang tinggi.

Wawancara dengan seorang responden nomor 4 yang bertujuan untuk membuka usaha dengan alasan yaitu untuk meningkatkan pendapatan dengan menjadikan teras rumah untuk dijadikan usaha. Memang jenis usaha seperti rumah makan banyak ditemukan di lokasi ini, namun kebutuhan konsumen akan usaha ini cukup besar sehingga peluang ekonomi juga masih cukup besar untuk membuka usaha rumah makan. Responden selanjutnya dengan alasan yang sama, responden nomor 8 memperluas bagian depan rumah untuk dijadikan warung yang menyediakan kebutuhan sehari-hari. Responden melihat sudah banyak perumahan-perumahan baru yang dibangun di sekitar lokasi ini membuat informan berpikir bahwa semakin banyak juga masyarakat yang tinggal disekitar lokasi ini dan peluang akan usaha ini juga cukup menjanjikan bagi responden karena usaha yang dia jalankan menyediakan kebutuhan sehari-hari. Responden mengatakan bahwa semenjak membuka usaha ini penghasilan informan menjadi meningkat.

Adapun wawancara dengan responden nomor 2 yang memiliki usaha fotokopy yang sudah lebih dari 8 tahun dia jalankan, responden mengatakan alasan untuk membuka usaha ini yaitu responden

melihat peluang usaha karena di lokasi ini usaha berada disekitar lokasi perkantoran sehingga merupakan suatu keuntungan bagi responden untuk menjalankan usaha ini karena persaingan usaha sejenis masih kurang dan konsumen yang membutuhkan hanya berpusat di lokasi usaha ini.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Perubahan penggunaan lahan koridor Jalan Boulevard Amurang meliputi perubahan luas lahan dan fungsi bangunan perubahan tersebut cenderung meningkat setiap tahunnya, yaitu perubahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun sebesar 7.39 ha atau sebesar 18.27%. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di koridor Jalan Boulevard Amurang yang paling dominan adalah perdagangan jasa dan kawasan perkantoran.

Jenis perubahan fungsi yang terjadi yaitu perubahan fungsi dari tanah kosong menjadi perdagangan jasa, hunian menjadi perdagangan jasa, hunian menjadi perdagangan jasa sekaligus hunian, dan perdagangan jasa menjadi perdagangan jasa lainnya.

Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di Koridor Jalan Boulevard Amurang adalah penduduk, aksesibilitas, prasarana dan sarana, daya dukung lahan, ekonomi.

### Saran

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

masyarakat.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Bintarto, 1989. *Interaksi Desa - Kota dan Permasalahannya*. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM.
- Hardjowigeno, Sarwono dan Widiatmaka. 2007. *Evaluasi kesesuaian lahan dan perencanaan tataguna lahan*. Yogyakarta: Gadjah mada Universitas Press.
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah Bandung*. Penerbit ITB.
- Peraturan Daerah Minahasa Selatan No 3 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Minahasa Selatan Tahun 2014-2034
- Suryantoro, Agus. 2002. “*Penggunaan Lahan dengan Foto Udara di Kota Yogyakarta*”. Disertasi. UGM Yogyakarta
- Lean dan Goodall (1976). “*Komponen Penggunaan Lahan*”.
- Chapin dan Kaiser 1979.
- Sugandhy 1999. “*Perubahan Penggunaan Lahan*”.
- Shandy (1957). “*Klasifikasi Penggunaan Lahan*.”
- Bourne, 1982. “*Penyebab Terjadinya Perubahan Penggunaan Lahan*”.
- Josal Tambajong<sup>1</sup>, Windy Mononimbar, ST, MT<sup>2</sup>, Verry Lahamendu, ST, MT<sup>3</sup>. “*Identifikasi Perubahan Penggunaan Lahan di Koridor Jalan Trans Sulawesi di Amurang*.”