

STRATEGI PENGENDALIAN FUNGSI RUANG PERUMAHAN BUMI TAMALANREA PERMAI (BTP)

Muhammad Arsyal

Mahasiswa Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota

Muh.arsyal@gmail.com

ABSTRAK

Perumahan Bumi Tamalanrea Permai adalah perumahan yang mulai dikembangkan pada tahun 1990 dengan berbagai ukuran, luas dan jumlah rumah yang berbeda. Namun setelah beberapa tahun kemudian Perumnas Bumi Tamalanrea Permai dibangun, maka terlihat adanya perubahan luas dan fungsi ruang yang semula hanya sebagai rumah tinggal berubah menjadi rumah sekaligus tempat kegiatan usaha perdagangan, kesehatan dan pelayanan jasa, yang menyebar pada setiap blok perumahan dan cenderung tidak terkendali. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah (1) Untuk menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan fungsi ruang di pada blok C, G dan I di perumahan BTP (2) Untuk menjelaskan strategi pengendalian terhadap terjadinya perubahan fungsi ruang pada blok C, G dan I di perumahan BTP. Metode penelitian yang dilakukan, menggunakan metode survey, dengan pendekatan analisis skala likert dan SWOT. Populasi penelitian meliputi masyarakat pada blok C, G dan I Perumahan Bumi Tamalanrea Permai (BTP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan fungsi ruang pada blok C,G dan I di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai yaitu aspek ekonomi dengan indikator peluang usaha dan aspek sosial dengan indikator pengetahuan masyarakat terhadap peraturan tata ruang (2) Dari hasil analisis SWOT, alternatif strategi yang digunakan pada lokasi penelitian adalah strategi W-T, yaitu Strategi yang didasarkan pada kegiatan meminimalkan kelemahan yang ada serta menghindari ancaman. Strategi pengendalian terhadap terjadinya perubahan fungsi ruang yaitu (1) Perlu dilakukan sosialisasi peningkatan pengetahuan masyarakat/pelaku ekonomi mengenai manfaat dan tujuan pengendalian fungsi ruang perumahan BTP (2) Pemberlakuan Insentif dan Disinsentif sesuai peraturan yang berlaku.

Kata Kunci : *perubahan fungsi ruang, aspek sosial, aspek ekonomi, insentif, disinsentif*

A. PENDAHULUAN

Kota Makassar merupakan kota terbesar keempat di Indonesia dan terbesar di Kawasan Timur Indonesia memiliki luas areal 175,79 km² yang secara umum merupakan salah satu kota metropolitan. Sebagai pusat pelayanan di KTI, Kota Makassar berperan sebagai pusat perdagangan dan jasa, pusat kegiatan industri, pusat kegiatan pemerintahan, simpul jasa angkutan barang dan penumpang baik darat, laut maupun udara dan pusat pelayanan pendidikan dan kesehatan yang dituntut akan pemenuhan kebutuhan pada ruang. Untuk mendukung peran kota Makassar sebagai pusat pelayanan KTI diperlukan kawasan-kawasan perumahan dan pemukiman yang dapat memenuhi kebutuhan wisma masyarakat kota Makassar.

Kecamatan Tamalanrea merupakan salah satu kecamatan di kota Makassar yang termasuk dalam kawasan bandara terpadu yang memiliki. Luas kecamatan Tamalanrea adalah 31,84 km². Kecamatan tamalanrea merupakan gerbang kota makassar dilihat dari peruntukannya sebagai kawasan bandara terpadu. Kawasan bandara terpadu memiliki magnet yang kuat ditinjau dari aksesibilitas sehingga memicu timbulnya perubahan-perubahan fungsi ruang yang tidak terkendali. Kawasan perumahan yang

merupakan kawasan pendukung dari kawasan utama bandara terpadu merupakan kawasan yang sangat penting sehingga memiliki harga lahan yang semakin naik. Seiring dengan pertumbuhan penduduk di Kecamatan Tamalanrea, semakin banyak pula permasalahan yang timbul. Salah satunya perumahan dan pemukiman, alih fungsi ruang di kawasan permukiman telah banyak terjadi hal ini disebabkan kurangnya pemahaman masyarakat dan ketegasan pemerintah dalam hal peraturan tata ruang.

Perumahan Bumi Tamalanrea Permai adalah perumahan yang mulai dikembangkan pada tahun 1990 dengan berbagai ukuran, luas dan jumlah rumah yang berbeda, sesuai dengan tipenya mulai dari tipe 36, 45, 54 dan tipe 70. Tipe-tipe perumahan tersebut diperuntukkan hanya sebagai rumah tinggal, namun setelah beberapa tahun kemudian Perumnas Bumi Tamalanrea Permai dibangun, maka terlihat adanya perubahan luas dan fungsi ruang yang semula hanya sebagai rumah tinggal berubah menjadi rumah sekaligus tempat kegiatan usaha perdagangan, kesehatan dan pelayanan jasa, yang menyebar pada setiap blok perumahan dan cenderung tidak terkendali.

Berangkat dari hal tersebut di atas, maka dengan melakukan perbandingan sebuah rencana teknik terhadap implementasinya. Membutuhkan suatu penilaian (evaluasi) sebagai suatu kontrol didalam proses perencanaan tersebut. Dimana suatu proses penyediaan sarana dan prasarana permukiman sosial ini tidak dapat merubah kondisi masyarakat, dan secara fisik perkembangan permukiman ini tidak mengalami perubahan artinya masih merupakan dilema permasalahan yang tidak terpecahkan.

Proses evaluasi ini merupakan suatu masukan (input) didalam perencanaan kedepan khususnya perencanaan fungsi ruang. Yang mana suatu proses pengaturan (penataan) ruang yang lebih berkesinambungan dan berdaya guna bagi masyarakat, lingkungan, dan keberadaannya di dalam kawasan kota Makassar sendiri.

Penelitian ini bertujuan Untuk menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan fungsi ruang di pada blok C, G dan I di perumahan BTP dan Untuk menjelaskan strategi pengendalian terhadap terjadinya perubahan fungsi ruang pada blok C, G dan I di perumahan BTP.

B. METODE PENELITIAN

1. Lokasi dan Waktu

Penelitian ini merupakan studi kasus yang dilakukan di Perumahan BTP, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar. Pemilihan lokasi tersebut didasarkan atas wilayah perumahan BTP yang peruntukannya sebagai kawasan permukiman sedangkan pada kenyataannya sebagian kawasan telah beralih fungsi menjadi komersil. Hal ini mengindikasikan terjadinya perubahan fungsi ruang.

Penelitian dilakukan pada blok C, G dan I. Pemilihan lokasi dilakukan karena wilayah tersebut merupakan wilayah yang mengalami perubahan fungsi ruang yang tinggi di Perumahan BTP.

Proses pengumpulan data primer dan sekunder dilakukan pada bulan Desember 2013.

2. Jenis dan Sumber Data

Data kualitatif berupa kebijakan pemerintah menyangkut kawasan perumahan, kondisi fisik wilayah studi, amenities (kondisi jaringan utilitas, fasilitas dan pelayanan), sosial ekonomi masyarakat dan Perilaku masyarakat.

Data kuantitatif berupa data jumlah pertambahan penduduk.

Data Primer yang bersumber dari survey atau pengamatan langsung ke lapangan atau kawasan penelitian seperti kondisi eksisting dan penggunaan lahan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat.

Data Sekunder yang bersumber dari dinas/ instansi ataupun lembaga-lembaga terkait.

3. Metode Analisis

Analisis yang digunakan untuk menjawab tujuan pada penelitian ini terdiri dari:

Untuk rumusan masalah pertama yaitu penyebab perubahan fungsi ruang di perumahan BTP menggunakan Analisis Kuantitatif. Pengumpulan data yang berupa angka atau numerik, dan dianalisis dengan metode perhitungan. Data yang terjaring melalui hasil penelitian, diolah dan dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif-kuantitatif dengan menggunakan pendekatan tabulasi silang (Crosstabulation). Data yang terkumpul dilakukan kategorisasi dengan skala likert. Skala Likert adalah suatu skala psikometrik yang umum digunakan dalam kuesioner, dan merupakan skala yang paling banyak digunakan dalam riset berupa survei. Nama skala ini diambil dari nama Rensis Likert, yang menerbitkan suatu laporan yang menjelaskan penggunaannya. Sewaktu menanggapi pertanyaan dalam skala Likert, responden menentukan tingkat persetujuan mereka terhadap suatu pernyataan dengan memilih salah satu dari pilihan yang tersedia. Skala Likert juga adalah skala yang digunakan untuk mengukur persepsi, sikap atau pendapat seseorang atau kelompok mengenai sebuah peristiwa atau fenomena sosial, berdasarkan definisi operasional yang telah ditetapkan oleh peneliti. Disediakan lima pilihan skala yaitu sangat berpengaruh, berpengaruh, kurang berpengaruh, tidak berpengaruh dan sangat tidak berpengaruh.

Dalam menganalisis rumusan masalah yang kedua yaitu Strategi pengendalian fungsi ruang di perumahan BTP akan digunakan Analisis SWOT. Adapun penjelasan tentang analisis ini Analisis SWOT adalah instrumen yang digunakan untuk melakukan analisis strategis. Menurut Robert Simbolon, (1999), analisis SWOT merupakan suatu alat yang efektif dalam membantu menstrukturkan masalah, terutama dengan melakukan analisis atas lingkungan strategis, yang lazim disebut sebagai lingkungan internal dan lingkungan eksternal..

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Spasial

Berdasarkan data yang diperoleh dari Perum Perumnas tahun 2013 diketahui jumlah kavling di lokasi penelitian yakni Blok C 310 unit, Blok G 175 dan Blok I 375 unit, jumlah penghuni tiap rumah 2 – 9 jiwa. Perubahan atau penambahan fungsi bangunan yang terjadi pada blok perumahan tersebut yakni pada blok C 13 kavling, blok G 21 kavling dan blok I 25 kavling. Kondisi geologi Kecamatan Tamalate meliputi Jenis tanah yang ada dibagian permukaan Kecamatan Tamalate yaitu jenis tanah Aluvial. Jenis tanah yang ada di Kecamatan Tamalate merupakan jenis tanah yang sangat padat dan sangat susah untuk menyerap air sampai kelapisan yang ada dibawahnya. Hal ini menyebabkan air yang mengalir atau genangan air yang ada dipermukaan tanah hanya sedikit yang mampu diserap. Kepadatan tanah tersebut turut mempengaruhi tingkat genangan.

Perumahan Bumi Tamalanrea Permai diperuntukkan hanya sebagai rumah tinggal, namun setelah beberapa tahun kemudian Perumnas Bumi Tamalanrea Permai dibangun, maka terlihat adanya perubahan luas dan fungsi ruang yang semula hanya sebagai rumah tinggal berubah menjadi rumah sekaligus tempat kegiatan usaha perdagangan, kesehatan, pelayanan jasa, dan sebagainya yang menyebar pada setiap blok perumahan dan cenderung tidak terkendali. Perubahan fungsi ruang yakni 61 terdiri dari 58 unit rumah yang berubah atau bertambah fungsinya, 2 kavling yang

Muhammad Arsyah, Strategi Pengendalian Fungsi Ruang Perumahan Bumi Tamalanrea Indah (BTP)

						Berpengaruh
--	--	--	--	--	--	-------------

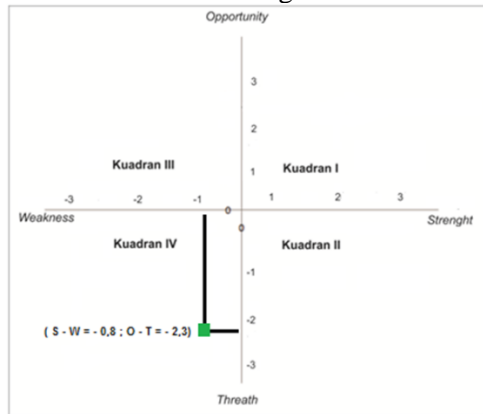
Dari hasil rekapitulasi penilaian kuesioner berdasarkan beberapa indikator yang ditampilkan dalam tabel diatas dengan akumulasi nilai responden yang didapat, maka dapat diketahui bahwa indikator peluang usaha memiliki nilai hasil crosstab sebesar 76,6 % sehingga termasuk dalam standar pengaruh dengan nilai 4 dengan kategori berpengaruh, indikator pengetahuan masyarakat tentang peraturan memiliki nilai hasil crosstab sebesar 65,6 % sehingga termasuk dalam standar pengaruh dengan nilai 4 dengan kategori berpengaruh, indikator jumlah anggota keluarga memiliki nilai hasil crosstab sebesar 58 % sehingga termasuk dalam standar pengaruh dengan nilai 3 dengan kategori kurang berpengaruh dan indikator estetika memiliki nilai hasil crosstab sebesar 57,4 % sehingga termasuk dalam standar pengaruh dengan nilai 3 dengan kategori kurang berpengaruh. Berdasarkan hasil analisis dengan menggunakan ArcGIS. Wilayah banjir dengan kondisi tingkat kerawanan banjir rendah (aman) mempunyai luasan + 0,46 Km² atau 1,93 % dari luas wilayah Kecamatan Tamalate. Luasan banjir dengan kondisi tingkat kerawanan banjir sedang (waspada) mencapai + 5,76 Km² atau sekitar 24,14 % dari luas wilayah Kecamatan Tamalate. Kondisi tingkat kerawanan tinggi (berbahaya) mempunyai luasan + 18,07 Km² atau sekitar 73,93 % dari luas wilayah Kecamatan Tamalate.

3. Strategi pengendalian Perubahan Fungsi Ruang pada Lokasi Penelitian

Perumahan Bumi Tamalanrea Permai merupakan salah satu perumahan terbesar yang ada di Kota Makassar, sampai saat ini masih terus membangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kota Makassar. Dalam pengembangannya perlu adanya strategi yang baik dalam mendukung fungsi ruang yang ditetapkan agar tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan terhadap fungsi ruang. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pengembangan yaitu faktor internal berupa kekuatan (Strengths) dan kelemahan (Weakness), sedangkan faktor eksternal berupa peluang (Opportunity) dan ancaman (Threats).

Faktor kekuatan (Strengths) dengan jumlah skor hasil perhitungan dari Bobot dan Riset/Nilai yaitu 16,4, sedangkan untuk kelemahan (Weakness) dengan jumlah skor pembobotan adalah 17,6. Maka hasil perhitungan dari kedua factor tersebut yaitu $16,4 - 17,6 = -0,8$ (S-W). . Faktor Peluang (Opportunity) dengan jumlah skor hasil perhitungan dari Bobot dan Riset/Nilai yaitu 15,8, sedangkan untuk Ancaman (Threats) dengan jumlah skor pembobotan adalah 17,5. Maka hasil perhitungan dari kedua factor tersebut yaitu $15,8 - 17,5 = -2,3$ (O-T).

Grafik 1. Kuadran Analisis SWOT Pengendalian Perubahan Fungsi Ruang



Dari grafik analisis SWOT diatas menunjukkan bahwa Pengendalian Perubahan Fungsi Ruang di Perumahan BTP berada pada kuadran IV (negatif, negatif). Maka rekomendasi strategi yang diberikan adalah Strategi W-T.

Tabel 2. Matriks Analisis SWOT

Internal Eksternal	Kekuatan (S)	Kelemahan (W)
	Strategi S-O	Strategi W-O
Peluang (O)	<ul style="list-style-type: none"> - Pembangunan perumahan BTP kedepannya harus berbasis ekonomi untuk memanfaatkan posisi BTP yang strategis. - Pengawasan dan penindakan atas perubahan fungsi ruang 	<ul style="list-style-type: none"> - Pengembangan Pusat perdagangan dan jasa di perumahan BTP. - Perlu adanya konsolidasi pihak-pihak terkait terhadap rencana tata ruang.
Ancaman (T)	Strategi S-T	Strategi W-T
	<ul style="list-style-type: none"> - Mengubah perubahan fungsi ruang yang telah terjadi kepada fungsi ruang yang telah di rencanakan. - Penyediaan ruang untuk menampung berbagai aktifitas kegiatan ekonomi penduduk. 	<ul style="list-style-type: none"> - Perlu dilakukan sosialisasi peningkatan pengetahuan masyarakat/pelaku ekonomi mengenai manfaat dan tujuan pengendalian fungsi ruang perumahan BTP. - Pemberlakuan Insentif dan Disinsentif sesuai peraturan yang berlaku.

Sesuai dari grafik analisis SWOT diatas menunjukkan bahwa strategi pengendalian fungsi ruang perumahan BTP menggunakan Strategi W-T, maka rekomendasi strategi yang digunakan, sebagai berikut

- a. Perlu dilakukan sosialisasi peningkatan pengetahuan masyarakat/pelaku ekonomi mengenai manfaat dan tujuan pengendalian fungsi ruang perumahan BTP. Adapun strateginya yaitu :
 - 1) Menggencarkan sosialisasi manfaat dan tujuan pengendalian fungsi ruang ke seluruh lapisan masyarakat untuk meningkatkan pengetahuan tentang RTR.

- 2) Mengkoordinasikan antara pemberi izin usaha dan pemberi izin membangun bangunan agar usaha yang nantinya berjalan sesuai dengan RTR.
- b. Pemberlakuan Insentif dan Disinsentif sesuai peraturan yang berlaku.
 - 1) Kebijakan Insentif

Arahan insentif pada masyarakat diantaranya keringanan pajak, pemberian kompensasi, imbalan, sewa ruang, turun saham, penyediaan infrastruktur, kemudahan dalam prosedur perizinan dan atau pemberian penghargaan.
 - 2) Kebijakan Disinsentif

Adapun arahan disinsentif ini terbagi dua yaitu disinsentif kepada pemerintah daerah seperti pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, serta penalti, dan disinsentif pemerintah kepada masyarakat seperti pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

D. PENUTUP

Dari hasil penelitian mengenai perubahan fungsi ruang di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan fungsi ruang pada blok C,G dan I di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai yaitu aspek ekonomi dengan indikator peluang usaha dan aspek sosial dengan indikator pengetahuan masyarakat terhadap peraturan tata ruang.
2. Dari hasil analisis SWOT, alternatif strategi yang digunakan pada lokasi penelitian adalah strategi W-T, yaitu Strategi yang didasarkan pada kegiatan meminimalkan kelemahan yang ada serta menghindari ancaman. Strategi pengendalian terhadap terjadinya perubahan fungsi ruang yaitu :
 - a. Perlu dilakukan sosialisasi peningkatan pengetahuan masyarakat/pelaku ekonomi mengenai manfaat dan tujuan pengendalian fungsi ruang perumahan BTP. Adapun strateginya yaitu :
 - b. Menggencarkan sosialisasi manfaat dan tujuan pengendalian fungsi ruang ke seluruh lapisan masyarakat untuk meningkatkan pengetahuan tentang RTR.
 - c. Mengkoordinasikan antara pemberi izin usaha dan pemberi izin membangun bangunan agar usaha yang nantinya berjalan sesuai dengan RTR.
3. Pemberlakuan Insentif dan Disinsentif sesuai peraturan yang berlaku.
 - 1) Kebijakan Insentif

Arahan insentif pada masyarakat diantaranya keringanan pajak, pemberian kompensasi, imbalan, sewa ruang, turun saham, penyediaan infrastruktur, kemudahan dalam prosedur perizinan dan atau pemberian penghargaan.
 - 2) Kebijakan Disinsentif

Adapun arahan disinsentif ini terbagi dua yaitu disinsentif kepada pemerintah daerah seperti pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, serta penalti, dan disinsentif pemerintah kepada masyarakat seperti pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

DAFTAR PUSTAKA

- Baja S., 2012, *Perencanaan Tata Guna Lahan dalam Pengembangan Wilayah*. Yogyakarta : Andi.
- Direktorat Jenderal Penataan Ruang. 2006. *Ruang Terbuka Hijau Sebagai Unsur Utama Tata Ruang Kota*. Departemen Pekerjaan Umum. Jakarta.
- Sjaifoel, Ellyta. Tesis Arsitektur: *Kajian Perubahan Fisik Rumah Tinggal pada Permukiman Perumnas Martubung Medan*. Universitas Sumatra Utara. Medan 2008
- Hasni., 2008, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Edisi Kedua. Jakarta : Rajagrafindo Persada.
- Harjanti, Astriana. *Skripsi Perencanaan Wilayah dan Kota: Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman menjadi Komersial di Kawasan Kemang Jakarta Selatan*. UNDIP. Semarang 2002
- Jayadinata J.T, 1999, *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Edisi Ketiga. Bandung : ITB.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2008 *Tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan*
- Sitanggang H 1999, *Perencanaan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan Jakarta
- Sujarto Djoko, 1994, *Pengembangan Perumahan dan Permukiman*, ITB Bandung
- Sugiyono. 2003. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung. Pusat Bahasa Depdiknas.
- Tanjung, Bahdin, Nur & Ardial, 2005, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jakarta : Kencana
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 *Tentang Perumahan Dan Permukiman*
- Undang-undang No. 26 Tahun 2007 *Tentang Penataan Ruang*
- Usop, T.B. 2003. *Evaluasi Rencana Teknik Ruang Kawasan Khusus Permukiman Flamboyan Bawah Danau Seha Kota Palangkaraya*. Tesis tidak diterbitkan. Semarang Pascasarjana Universitas Diponegoro.
- Muhajir, Mohammad Aftaf. Skripsi Geografi: *Pola Spasial Perubahan Fungsi Bangunan di Jalan Utama Kota Depok*, Jawa Barat. UI. Depok 2012
- Muta'ali, Lutfi, 2013, *Penataan Ruang Wilayah dan Kota (Tinjauan Normatif-Teknis)*. Bandung : UGM