

# Perkembangan Morfologi Guna Lahan di Kawasan Periphery Kota Makassar

## Studi Kasus: Kawasan Pendidikan Tinggi Universitas Hasanuddin

Sitti Adliyani<sup>1)</sup>, Bambang Heryanto<sup>2)</sup>, Ihsan<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

<sup>2)</sup> Lab. Perencanaan dan Perancangan Wilayah, Pariwisata dan Mitigasi Bencana, Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

<sup>3)</sup> Lab. Perencanaan dan Perancangan Kota, Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

---

### ABSTRACT

The existence of public services is a strong factor in development area centrifugally. One type of public services in Makassar Periphery Area is Hasanuddin University Educational District. Development of large district of education will be followed by increasing of resident and activity support amount that influence the developing built-up area. Development of the built-up area was analyzed by spatially, descriptive and binary regression methods. Factors affecting the development of the built-up area were the presence of attractive elements such as campus, infrastructure and facilities, strategic location, and the cheap land prices. The growth forms of the built-up area are grid and linear pattern with some buildings used for housing, government facilities, office facilities and educational facilities. Linear pattern lies through the street faced by the buildings used as trade and service facilities. The impacts of built-up area development are the increasing of building density, kinship society, land value and building's physical condition.

**Keywords: urban morphology, land use, periphery, built-up area, activity support.**

---

### PENDAHULUAN

Sebagian kota di Indonesia mengalami permasalahan untuk memenuhi kebutuhan ruang yang terus meningkat. Adanya migrasi penduduk ke kota dan pertambahan penduduk karena proses alami menyebabkan terjadinya kepadatan penduduk. Kepadatan penduduk yang diikuti dengan pertambahan kebutuhan ruang untuk tempat tinggal dan pembangunan fasilitas umum akan menyebabkan kenaikan kebutuhan ruang pada daerah perkotaan. Sebagian besar kebutuhan ruang yang tidak dapat dibangun di dalam kota baik karena kelangkaan ruang maupun karena harga lahan yang tidak terjangkau, maka secara alamiah terjadi pemilihan alternatif dalam memenuhi kebutuhan ruang untuk tempat tinggal dan kedudukan fungsi-fungsi lain dengan membangun di bagian daerah pinggiran kota (Yunus, 2005:57).

Lee dalam Yunus (2005:62) mengemukakan bahwa salah satu faktor yang mempunyai pengaruh kuat terhadap proses perkembangan ruang secara sentrifugal adalah faktor pelayanan umum (*public services*). Dalam penelitian ini yang menjadi faktor pendorong terjadinya pertumbuhan kawasan terbangun adalah keberadaan pelayanan umum berupa pendidikan tinggi yaitu Kawasan Pendidikan Tinggi Universitas Hasanuddin Tamalanrea.

Pembangunan kawasan pendidikan yang besar akan diikuti pula oleh peningkatan jumlah penduduk dan perkembangan kawasan terbangun. Keberadaan pendidikan tinggi akan menarik kegiatan penunjang lainnya. Penduduk setempat, baik penduduk asli maupun pendatang banyak yang memanfaatkan peluang bisnis baru untuk memperoleh tambahan penghasilan antara lain hunian seperti rumah kost dan bangunan untuk fungsi perdagangan dan jasa. Pembangunan bangunan untuk hunian dan untuk fungsi

perdagangan dan jasa tersebut menyebabkan perkembangan kawasan terbangun di sekitarnya. Sehubungan dengan adanya isu permasalahan perkembangan kawasan terbangun di wilayah *periphery* Kota Makassar yang diakibatkan oleh adanya Kawasan Pendidikan Tinggi Universitas Hasanuddin Tamalanrea tersebut, maka peneliti mengkaji fenomena Perkembangan Morfologi Guna Lahan di Kawasan *Periphery* Kota Makassar, khususnya di Kawasan Pendidikan Tinggi Universitas Hasanuddin Tamalanrea.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pengertian Morfologi Kota

Morfologi kota dapat diartikan sebagai ilmu yang mempelajari produk bentuk-bentuk fisik kota secara logis. Morfologi merupakan pendekatan dalam memahami bentuk logis sebuah kota sebagai produk perubahan sosial-spasial (Weishaguna, 2003).

### Aspek Fisik Kota

Menurut Branch dalam Aleksander (2010), pemahaman kota secara analitis dapat dikaji dari tiga sudut pandang yaitu:

#### 1. Kota secara fisik

Beberapa unsur-unsur fisik perkotaan adalah:

- a. Bangunan-bangunan sebagai tempat perlindungan manusia dalam bertahan hidup (bangunan rumah).
- b. Topografi yang mempengaruhi unsur lainnya.
- c. Struktur/bangunan selain rumah, yaitu jembatan, jaringan utilitas umum, fasilitas umum dan sosial.
- d. Jalur transportasi dan utilitas kota yang merupakan pembentuk pola penggunaan lahan.
- e. Ruang terbuka dan vegetasi kota.

#### 2. Kota secara sosial

Kota merupakan tempat aktivitas bagi sekelompok orang untuk meningkatkan produktivitasnya, mengaktualisasikan potensinya serta kegiatan-kegiatan positif lainnya.

#### 3. Kota secara ekonomi

Secara ekonomi kota harus bisa memiliki fungsi untuk menghasilkan penghasilan yang cukup melalui produksi barang dan jasa, untuk

mendukung kehidupan penduduknya dan untuk keberlangsungan hidup kota itu sendiri.

### Pola Pemanfaatan Ruang Kota

Pola pemanfaatan ruang kota adalah bentuk yang menggambarkan ukuran, fungsi, dan karakteristik kegiatan. Ditinjau dari pola pemanfaatan ruangnya, kota atau kawasan perkotaan secara garis besar terdiri dari (Iwan Kustiwan, 2011):

1. Kawasan terbangun adalah ruang dalam kawasan permukiman perkotaan yang mempunyai ciri dominasi penggunaan lahan secara terbangun atau lingkungan binaan untuk memwadhahi kegiatan perkotaan. Jenis-jenis pemanfaatan ruang kawasan terbangun kota antara lain: kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa (komersial), kawasan perkantoran, kawasan industri, kawasan tidak terbangun/Ruang Terbuka Hijau (RTH).
2. Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah ruang-ruang dalam kota atau wilayah yang lebih luas baik bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang/jalur dimana dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka yang pada dasarnya tanpa bangunan.

### Tata Guna lahan

Tata guna lahan perkotaan adalah suatu istilah yang digunakan untuk menunjukkan pembagian dalam ruang dari peran kota: kawasan tempat tinggal, kawasan tempat bekerja dan kawasan rekreasi (Jayadinata, 1999:125). Anthony J. Catanese (1986:317) mengatakan bahwa penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh manusia, aktifitas dan lokasi, dimana hubungan ketiganya sangat berkaitan, sehingga dapat dianggap sebagai siklus perubahan penggunaan lahan.

### Perkembangan Kota

Perkembangan suatu kota dapat diindikasikan dari pertambahan jumlah penduduk dan perkembangan perekonomiannya. Pertambahan penduduk alami maupun migrasi dan perkembangan kegiatan usaha penduduk mengakibatkan semakin meningkatnya kebutuhan berbagai fasilitas dan sarana pelayanannya seperti perumahan, pelayanan sosial, dan sebagainya. (Sujarto dalam Aleksander, 2010).

1. Perkembangan Spasial secara Fisikal

Ditinjau dari prosesnya, perkembangan spasial secara fisikal terbagi menjadi dua macam bentuk perkembangan yaitu (Yunus, 2005):

- a. Proses perkembangan spasial secara horizontal
  - 1) Proses perkembangan spasial sentrifugal (*centrifugal spatial development*). Proses ini merupakan suatu proses bertambahnya ruang kekotaan yang berjalan ke arah luar dari daerah kekotaan yang sudah terbangun dan mengambil tempat di daerah pinggiran kota.
  - 2) Proses perkembangan spasial sentripetal (*centripetal spatial development*). Proses perkembangan spasial sentripetal adalah suatu proses penambahan bangunan-bangunan kekotaan yang terjadi di bagian dalam kota. Proses ini terjadi pada lahan-lahan yang masih kosong di bagian dalam kota, baik berupa lahan yang terletak di antara bangunan-bangunan yang sudah ada, maupun pada lahan-lahan terbuka lainnya.
- b. Proses perkembangan spasial secara vertikal
 

Merupakan proses penambahan ruang kota dengan menambahkan jumlah lantai bangunan pada bangunan tertentu sehingga luas lantai bangunan akan semakin luas seiring dengan bertambah banyaknya lantai bangunan tersebut.

2. Proses Perembetan Kota (urban sprawl)

Bentuk-bentuk ekspresi spasial dari proses perkembangan spasial sentrifugal dapat dibagi menjadi tiga (Iwan Kustiwan, 2011:6.42) yaitu:

- a. Perembetan konsentris (*concentric development/low density continous development*)



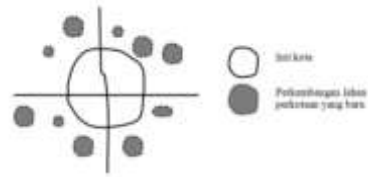
**Gambar 1.** Perembetan Konsentris  
Sumber: Iwan Kustiwan, 2011

- b. Perembetan memanjang (*ribbon development/linear development/axial development*).



**Gambar 2.** Perembetan Linier  
Sumber: Iwan Kustiwan, 2011

- c. Perembetan yang meloncat (*leap frog development/checkerboard development*).



**Gambar 3.** Perembetan Meloncat  
Sumber: Iwan Kustiwan, 2011

3. Faktor Penentu Perkembangan Kota

Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kota menurut Branch (1995:37) adalah:

- a. Fisik kota
 

Keadaan geografis, berpengaruh terhadap fungsi dan bentuk kota. Kota sebagai simpul distribusi, misalnya terletak di simpul jalur transportasi di pertemuan jalur transportasi regional atau dekat pelabuhan laut.

  - 1) Topografi/tapakmenjadi faktor pembatas bagi perkembangan suatu kawasan karena kondisi fisik ini tidak dapat berkembang kecuali dalam keadaan labil.
  - 2) Fungsi kota, kota yang memiliki aktivitas dan fungsi yang beragam biasanya secara ekonomi akan lebih kuat dan berkembang pesat dibanding dengan kota yang memiliki satu fungsi.
  - 3) Sejarah dan kebudayaan, penduduk kota memiliki komitmen untuk menjaga dan melindungi bangunan atau tempat bersejarah lainnya dari perambahan perkembangan lahan yang tidak sesuai. Meskipun lokasinya berada di tengah kota, bangunan atau tempat tersebut akan senantiasa dilestarikan selamanya.
  - 4) Unsur-unsur umumseperti jaringan jalan, penyediaan air bersih dan jaringan penerangan listrik yang berkaitan dengan kebutuhan masyarakat.
- b. Faktor fisik eksternal
  - 1) Fungsi primerdan sekunder kota yang tidak terlepas dan keterkaitan dengan daerah lain apakah daerah itu dipandang secara makro (nasional dan internasional) maupun secara mikro (regional). Keterkaitan ini menimbulkan arus pergerakan yang tinggi memasuki kota secara kontinyu.

2) Sarana dan prasarana transportasi yang lancar, semakin baik sarana transportasi ke kota maka semakin berkembang kota tersebut, baik transportasi udara, laut dan darat. Transportasi meningkatkan aksesibilitas dari potensi-potensi sumber daya alam dan luas pasar (Nasution, 2004:14).

c. Faktor sosial

1) Faktor kependudukan, kesempatan kerja yang tersedia seiring dengan perkembangan industrialisasi menyebabkan semakin meningkatnya penduduk kota industri (Lesley E. White, dalam Tri Joko, 2002:34).

2) Kualitas kehidupan bermasyarakat, semakin padatnya penduduk kota maka semakin menurunnya pola-pola kemasyarakatan karena lingkungan kehidupan yang mengutamakan efisiensi ekonomis telah menimbulkan berbagai segi degradasi sosial.

d. Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi yang berpengaruh dan menentukan di dalam pengembangan dan perkembangan kota dapat dikemukakan tiga hal pokok yaitu: organisasi yang terdiri dari pola penggunaan lahan serta harga lahan (P.B. Desai; Ashish, 1965 dalam Tri Joko, 2002:35).

Menurut Sujarto (1989) faktor-faktor perkembangan dan pertumbuhan yang bekerja pada suatu kota dapat mengembangkan dan menumbuhkan kota pada suatu arah tertentu. Ada tiga faktor utama yang sangat menentukan pola perkembangan dan pertumbuhan kota:

- a. Faktor manusia, yaitu menyangkut segi-segi perkembangan penduduk kota baik karena kelahiran maupun karena migrasi ke kota. Segi-segi perkembangan tenaga kerja, perkembangan status sosial dan perkembangan kemampuan pengetahuan dan teknologi.
- b. Faktor kegiatan manusia, yaitu menyangkut segi-segi kegiatan kerja, kegiatan fungsional, kegiatan perekonomian kota dan kegiatan hubungan regional yang lebih luas.
- c. Faktor pola pergerakan, yaitu sebagai akibat dari perkembangan yang disebabkan oleh kedua faktor perkembangan penduduk yang disertai dengan perkembangan fungsi

kegiatannya akan menuntut pola perhubungan antara pusat-pusat kegiatan tersebut.

4. Perkembangan Kawasan Periphery

Alasan tumbuhnya wilayah pinggiran kota, yaitu:

- a. Meningkatnya pelayanan transportasi.
- b. Bertambahnya penduduk wilayah pinggiran yang disebabkan migrasi dari kawasan perkotaan maupun dari kawasan pedesaan.
- c. Meningkatnya taraf kehidupan penduduk di wilayah pinggiran kota.
- d. Gerakan pendirian bangunan dibantu oleh pemerintah setempat.

Ruswurm dalam Yunus (2004:131), mengatakan bahwa, faktor-faktor utama yang mempengaruhi perkembangan pinggiran kota yakni:

- a. Pertumbuhan penduduk (*population growth*);
- b. Persaingan memperoleh lahan (*competition for land*);
- c. Hak-hak kepemilikan (*property right*);
- d. Kegiatan "developers" (*developers activities*);
- e. Perencanaan (*planning controls*);
- f. Perkembangan teknologi (*technological development*);
- g. Lingkungan fisik (*physical environment*).

5. Transformasi Fisikal Wilayah Periphery

Transformasi fisikal terkait dengan bentuk-bentuk/gejala kemanusiaan yang bersifat maujud/*tangible*. Terkait dengan konsepsi morfologi kota, hal pokok yang selalu digunakan sebagai bahan pembahasan (Hinderink dan Sterkenburg, 1975; Smailes 1981; Yunus, 2005), yaitu:

- a. Karakteristik bentuk pemanfaatan lahan (*land use characteristics*)  
Upaya membedakan bentuk pemanfaatan lahan non-kekotaan dan bentuk pemanfaatan lahan kekotaan, karena transformasi bentuk pemanfaatan lahan di wilayah *periphery* adalah transformasi bentuk pemanfaatan lahan non-*urban* menjadi bentuk pemanfaatan lahan *urban* dengan segala variasinya.
- b. Karakteristik bangunan (*building characteristics*)  
Bangunan yang dimaksudkan tidak hanya meliputi bangunan untuk permukiman/tempat

tinggal semata, namun juga meliputi bangunan yang dimanfaatkan untuk mengakomodasikan kegiatan manusia. Upaya untuk memahami karakteristik bangunan dapat bertitik tolak dari berbagai tinjauan antara lain: luas bangunan, tinggi bangunan, kondisi material bangunan, tampilan arsitektural bangunan, proses pembangunan itu sendiri, kepemilikan bangunan, tata letak bangunan, status bangunan, fungsi bangunan, kepadatan bangunan, orientasi pemanfaatan bangunan dan karakteristik lainnya.

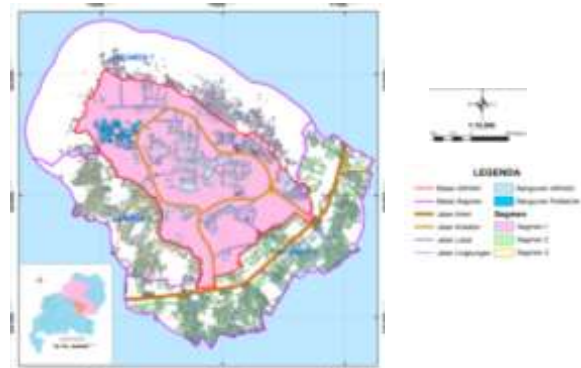
- c. Karakteristik permukiman (*settlement characteristics*) ditekankan pada performa spasial dari kesatuan tempat tinggal yang di dalamnya terdapat bangunan-bangunan, baik untuk tempat tinggal maupun bukan. Fasilitas tempat tinggal termasuk jaringan air minum, jaringan listrik, sanitasi, bangunan untuk kantor pemerintah setempat dan lain sejenisnya merupakan bagian yang menyatu dengan performa permukiman.
- d. Karakteristik sirkulasi (*circulation characteristics*). Secara spesifik sirkulasi terfokus pada pembahasan mengenai prasarana dan sarana transportasi yang menunjang terciptanya gerakan penduduk dan barang.

**PEMBAHASAN**

**Gambaran Umum Kota Makassar**

Kota Makassar merupakan Ibu Kota Provinsi Sulawesi Selatan. Secara geografis, Kota Makassar berada pada 119°18'30,18" - 119°32'31,03" BT dan 5°00'18" - 5°14'6,49" LS serta terletak di Pantai Barat Pulau Sulawesi. Kota Makassar memiliki luas areal 175,77 km<sup>2</sup> yang meliputi 14 kecamatan dan 142 kelurahan.

Penelitian dilakukan di sekitar Kawasan Pendidikan Tinggi UNHAS Tamalanrea yang berada di wilayah Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar dengan tujuan untuk melihat dampak keberadaan Kawasan Pendidikan Tinggi Universitas Hasanuddin Tamalanrea terhadap perkembangan kawasan terbangun di sekitarnya. Wilayah penelitian dibatasi pada jarak 400 meter dari pagar terluar kampus Universitas Hasanuddin Tamalanrea. Jarak 400 meter tersebut diambil berdasarkan skala minimal untuk berjalan kaki (Gambar 4).



**Gambar 4.** Peta Lokasi Penelitian dan Pembagian Segmen  
Sumber: Citra Satelit 2013

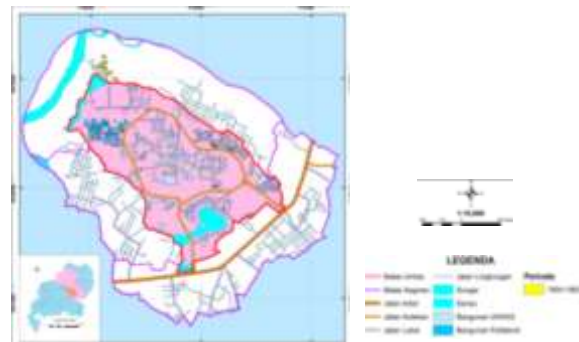
**Bentuk Perkembangan Kawasan Terbangun di Sekitar Kawasan Pendidikan Tinggi Universitas Hasanuddin Tamalanrea**

1. Perkembangan Kawasan Terbangun per Periode

Tabel 1. Perkembangan Kawasan Terbangun per Periode

Periode	Jumlah Bangunan			
	Segmen 1	Segmen 2	Segmen 3	Total
1954-1963	46	2	0	48
1964-1973	4	110	1	115
1974-1983	48	428	17	493
1984-1993	28	319	376	723
1994-2003	165	435	196	796
2004-2013	315	505	463	1283

Sumber: Hasil Analisis



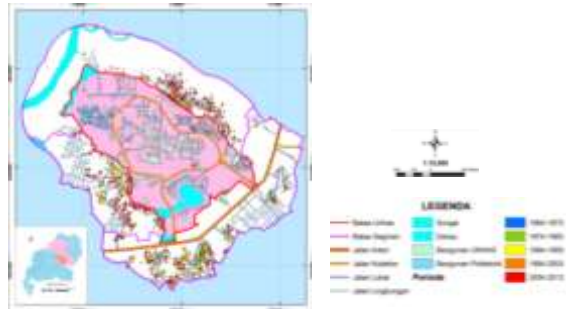
**Gambar 5.** Perkembangan Kawasan Terbangun Periode 1954-1963



**Gambar 6.** Perkembangan Kawasan Terbangun Periode 1964-1973



Gambar 7. Perkembangan Kawasan Terbangun 1974-1983



Gambar 11. Perkembangan Fungsi Campur 1



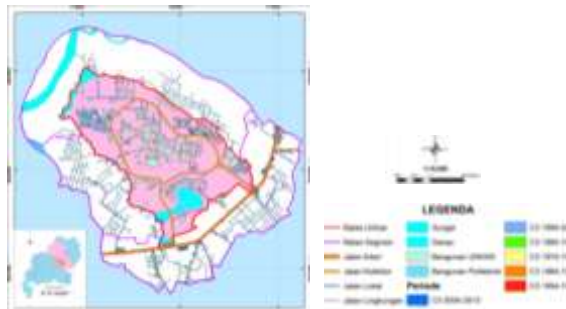
Gambar 8. Perkembangan Kawasan Terbangun 1984-1993



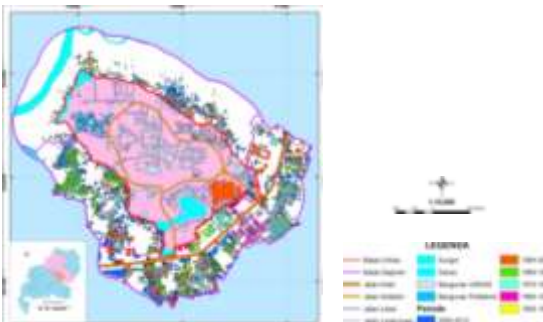
Gambar 12. Peta Perkembangan Fungsi Campur 2



Gambar 9. Perkembangan Kawasan Terbangun 1994-2003



Gambar 13. Peta Perkembangan Fungsi Campur 3



Gambar 10. Perkembangan Kawasan Terbangun 2004-2013



Gambar 14. Peta Perkembangan Fungsi Rumah Tinggal

2. Perkembangan Bangunan Berdasarkan Fungsi per Periode

Tabel 2. Jumlah Bangunan per Periode

Tahun	Campur 1	Campur 2	Campur 3	Rumah Tinggal	Perdagangan dan Jasa
1954-1963	0	2	2	42	0
1964-1973	2	0	3	5	0
1974-1983	99	11	32	198	0
1984-1993	182	20	51	165	11
1994-2003	310	34	110	166	53
2004-2013	448	44	113	250	76

Sumber: Hasil Analisis, 2013



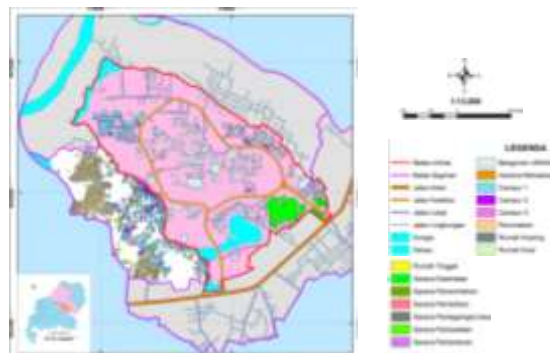
Gambar 15. Perkembangan Fungsi Perdagangan dan Jasa



Gambar 16. Peta Fungsi Bangunan Segmen 1



Gambar 17. Peta Fungsi Bangunan Segmen 2



Gambar 18. Peta Fungsi Bangunan Segmen 3

**Faktor-faktor Penyebab Perkembangan Kawasan Terbangun**

1. Adanya magnet atau penarik berupa kawasan pendidikan tinggi

Peningkatan jumlah hunian dan perubahan fungsi bangunan dari hunian menjadi perdagangan dan jasa dipengaruhi oleh adanya Kampus UNHAS Tamalanrea. Kampus UNHAS memberikan dampak terjadinya pertumbuhan aktivitas pendukung di sekitarnya seperti jasa fotokopi, pengetikan, percetakan (print) dokumen, rumah makan, warung, rumah kost dan fungsi campuran di sekitar kampus.

**Tabel 3.** Jumlah Bangunan di Setiap Segmen

Jumlah Bangunan	Segmen 1	Segmen 2	Segmen 3
Campur 1	297	430	315
Campur 2	29	39	43
Campur 3	26	233	52
Rumah Tinggal	231	473	123
Rumah Kost	13	40	15
Perumahan	8	221	496
Rumah Kosong	7	11	16
Asrama Mahasiswa	-	4	4
Sarana Pendidikan	2	71	-
Sarana Perdagangan/Jasa	4	128	10
Sarana Peribadatan	4	17	4
Sarana Kesehatan	-	3	-
Sarana Pemerintahan	-	96	-
Sarana Perkantoran	-	64	-
TOTAL	621	1.830	1.078

Sumber: Hasil Analisis

**Tabel 4.** Data Jumlah Mahasiswa UNHAS dan Fungsi Hunian

Tahun	Jumlah Mahasiswa	Campur 1	Campur 2	Campur 3	Perdagangan dan Jasa	Rumah Tinggal
2013	4764	32	2	12	19	19
2012	5281	65	5	8	9	32
2011	4253	1	0	0	0	0
2010	3882	72	3	4	10	40
2009	4438	107	6	35	28	41
2008	5411	0	0	1	1	6
2007	5778	35	6	10	5	18
2006	4548	177	12	37	17	62
2005	4023	1	0	3	1	4
2004	3605	1	0	0	0	5
2003	2963	49	4	25	17	46
2002	1361	1	0	1	3	0
2001	612	165	3	46	26	52
2000	405	45	4	8	5	12

Sumber: Hasil Analisis

**2. Lokasi Strategis**

Adanya pertemuan beberapa jalan lokal dengan Jalan Perintis Kemerdekaan yang dinilai strategis menyebabkan perkembangan sarana perdagangan

dan jasa di sekitar pertemuan Jalan Perintis Kemerdekaan dengan Jalan Bung, Jalan Perintis Kemerdekaan VI, Jalan Perintis Kemerdekaan IV, Jalan Perintis Kemerdekaan VII.

**Dampak Pertumbuhan Kawasan Terbangun**

1. Dampak Spasial

a. Kepadatan Bangunan

Jumlah seluruh bangunan di lokasi penelitian sebanyak 3542 bangunan dengan luas lahan 274 Ha. Kepadatan rumah rata-rata adalah 13 unit bangunan/Ha.

**Tabel 5.** Kepadatan Bangunan

SEGMENT	Luas wilayah (Ha)	Jumlah Bangunan	Kepadatan Bangunan
Segmen 1	93	621	7 Unit /Ha Sangat Rendah
Segmen 2	121	1830	15 Unit/Ha Rendah
Segmen 3	60	1078	18 Unit/Ha Rendah
TOTAL	274	3529	40 Unit/Ha

Sumber: Hasil Analisis



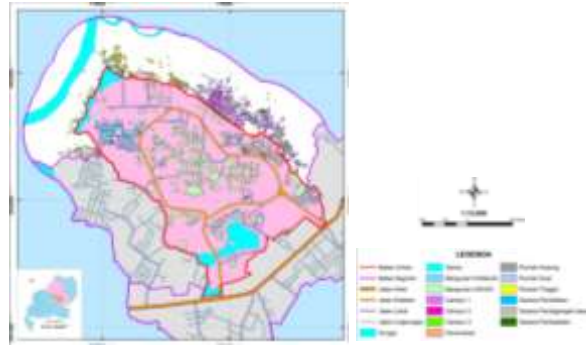
**Gambar 19.** Peta Kepadatan Bangunan

b. Bentuk Pertumbuhan Kawasan Terbangun

Secara umum terdapat tiga bentuk pertumbuhan kawasan terbangun di sekitar kampus Universitas Hasanuddin Tamalanrea, yaitu pola grid, linier sepanjang jalan, dan menyebar tidak tertata.

1) Segmen 1

Bentuk pertumbuhan kawasan terbangun di Segmen 1 terbagi menjadi dua yaitu pola mengelompok dan tersebar tidak tertata. Bangunan-bangunan yang mengelompok umumnya adalah bangunan rumah tinggal penduduk asli yang terdapat di Jalan Kerabat dan Jalan Sepakat. Sedangkan pola menyebar tidak tertata terdapat di daerah pondokan yang terletak di Jalan Sepakat, Jalan Sahabat, Jalan Damai dan sebagian permukiman penduduk asli yang terletak di Jalan Kerabat.



**Gambar 20.** Peta Pola Perkembangan Bangunan Segmen 1



**Gambar 21.** Peta Pola Perkembangan Bangunan Segmen 2



**Gambar 22.** Peta Pola Perkembangan Bangunan Segmen 3

2) Segmen 2

Bentuk pertumbuhan kawasan terbangun di Segmen 2 terdiri dari pola grid, mengelompok, linier dan tersebar tidak tertata.

Pola grid dapat dilihat pada fungsi bangunan berupa perumahan dan beberapa sarana berupa sarana pemerintahan, sarana perkantoran dan sarana pendidikan. Pola mengelompok dapat dilihat pada permukiman penduduk asli yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan XII. Bangunan sarana perdagangan dan jasa memiliki pola linier memanjang mengikuti Jalan Perintis Kemerdekaan. Pola ini terbentuk karena bangunan-bangunan dengan fungsi



perdagangan cenderung mengikuti jaringan jalan yang dinilai strategis. Sedangkan pola menyebar tidak merata di daerah pondokan dan permukiman penduduk seperti di Jalan Perintis Kemerdekaan VIII lorong 1 dan 2, Jl Perintis Kemerdekaan IV, Jalan Perintis Kemerdekaan VI, dan Jl. Bung. Pola ini terbentuk karena bangunan-bangunan tersebut dikembangkan secara individu oleh masyarakat sehingga bentuk dan pola permukiman relatif tidak teratur.

### 3) Segmen 3

Bentuk pertumbuhan kawasan terbangun di Segmen 3 terdiri dari pola grid dan tersebar tidak tertata. Pola grid dapat dilihat pada fungsi bangunan berupa perumahan. Pola menyebar tidak merata dan berkelompok dapat ditemui di di daerah pondokan yang terletak di Jalan Poltek dan Jalan Perintis Kemerdekaan VII.

## 2. Dampak Sosial

Dampak sosial dari perkembangan kawasan terbangun di sekitar kawasan pendidikan tinggi Universitas Hasanuddin Tamalanrea dapat dilihat dari interaksi masyarakat antarsegmen. Interaksi masyarakat antarsegmen yang erat terjadi antara penduduk asli yang bermukim di Segmen 1 dan Segmen 2. Sistem kekerabatan yang erat tersebut terjadi karena masyarakat tersebut pernah tinggal dalam satu permukiman yaitu Perkampungan Kera-kera yang terletak dalam kawasan kampus Universitas Hasanuddin.



Gambar 23. Kekerabatan Masyarakat Antar segmen

## 3. Dampak Ekonomi

### a. Nilai NJOP

NJOP lahan di sekitar Kawasan pendidikan Tinggi Universitas Hasanuddin dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6. NJOP Lahan

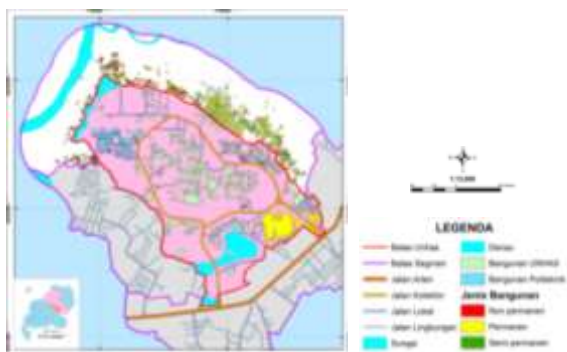
No	Alamat	Tahun	NJOP
<b>SEGMENT 1</b>			
1.	Jl. Kera-kera	2005	36.000
		2006	36.000
		2007	48.000
		2008	48.000
		2009	64.000
		2012	200.000
		2013	243.000
2.	Jl. Sepakat	2005	36.000
		2006	36.000
		2007	48.000
		2008	48.000
		2009	64.000
		2010	64.000
		2011	82.000
2012	82.000		
2013	103.000		
3.	Jl. Sahabat	2012	200.000
		2013	243.000
<b>SEGMENT 2</b>			
4.	Jl. Tamalanrea Raya	2013	285.000
5.	Jl. Perintis Kemerdekaan XIV	2013	285.000
6.	Jl. Perintis Kemerdekaan XII	2013	285.000
7.	Jl. Perintis Kemerdekaan (kompleks pertokoan) Jl. Perintis Kemerdekaan	2013	802.000
		2011	160.000
		2012	243.000
2013	285.000		
8.	Jl P. Kemerdekaan VIII	2011	128.000
		2013	464.000
9.	Jl. P. Kemerdekaan VI  Jl. P. Kemerdekaan VI blk	2011	200.000
		2013	243.000
		2011	285.000
		2013	335.000
10.	Jl. P. Kemerdekaan IV	2011	285.000
		2013	394.000
11.	Jl. Bung	2011	200.000
		2013	243.000
12.	Jl. P. Kemerdekaan XI	2005	103.000
		2006	128.000
		2007	103.000
		2008	160.000
		2009	160.000
		2010	243.000
		2011	243.000
		2012	464.000
2013	537.000		
<b>SEGMENT 3</b>			
12.	Jl. Perintis Kemerdekaan VII	2005	82.000
		2006	82.000
		2007	103.000
		2008	103.000
		2009	128.000
		2010	128.000
		2012	200.000
2013	243.000		
13.	BTN Asal Mula	2012	243.000
		2013	285.000
14.	Jl. Poltek	2013	243.000

Kegiatan ekonomi masyarakat yang berkembang di sekitar Kawasan Pendidikan Tinggi Universitas Hasanuddin Tamalanrea menjadi penyebab

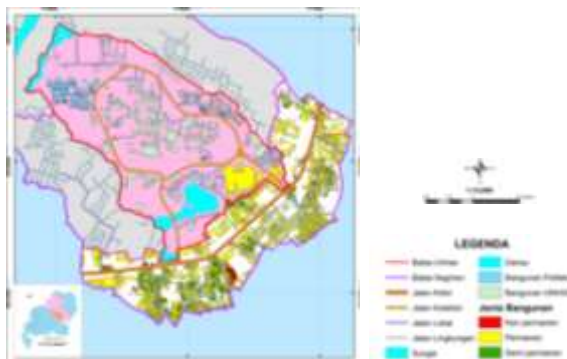
meningkatnya kebutuhan lahan dan kenaikan nilai lahan. Adapun dampak ekonomi dari perkembangan kawasan terbangun di sekitar kawasan pendidikan tinggi Universitas Hasanuddin Tamalanrea yaitu semakin meningkatnya nilai lahan di sekitar kampus. Peningkatan nilai lahan tersebut dapat dilihat dari kenaikan NJOP dari tahun ke tahun.

**b. Jenis Bangunan**

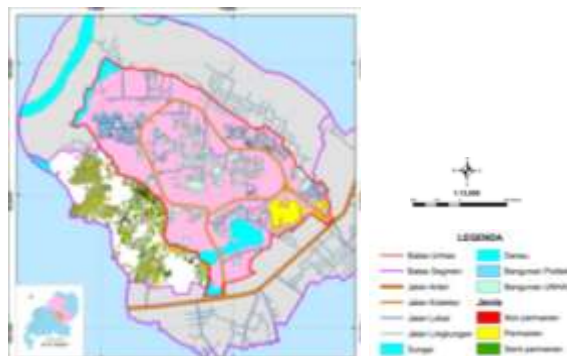
Kondisi fisik bangunan di sekitar kampus dapat digolongkan menjadi 3 jenis bangunan yaitu bangunan permanen, semi permanen dan non permanen.



**Gambar 24.** Peta Jenis Bangunan Segmen 1



**Gambar 25.** Peta Jenis Bangunan Segmen 2

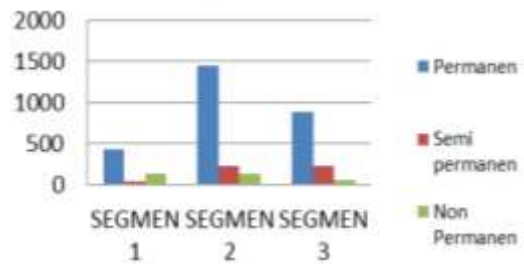


**Gambar 26.** Peta Jenis Bangunan Segmen 3

**Tabel 7.** Jenis Bangunan

Jumlah Bangunan	Segmen 1	Segmen 2	Segmen 3	Total
Permanen	436	1453	887	2.776
Semi permanen	50	231	231	512
Non Permanen	135	146	57	338

Sumber: Hasil Analisis



**Gambar 27.** Diagram Jumlah Bangunan berdasarkan Jenis Bangunan

Dari tabel dan diagram sebelumnya dapat disimpulkan bahwa jumlah terbesar bangunan permanen terdapat di Segmen 2 yaitu 1.453 unit bangunan dan untuk bangunan semi permanen jumlah terbesar terdapat di Segmen 2 dan Segmen 3 yaitu masing-masing sebanyak 231 unit bangunan. Sedangkan bangunan non permanen jumlah terbesar terdapat di Segmen 2 yaitu sebanyak 146 unit bangunan.

Faktor utama yang menyebabkan masih adanya bangunan semi permanen dan non permanen di sekitar Kawasan Pendidikan Tinggi Universitas Hasanuddin adalah karena faktor keterbatasan kemampuan ekonomi para pemiliknya. Tingkat penghasilan yang rendah menyebabkan masyarakat tidak memiliki kemampuan untuk membangun atau memperbaiki rumah dengan kondisi yang layak.

**KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil kajian terkait perkembangan morfologi guna lahan di kawasan *periphery* Kota Makassar, maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Bentuk pertumbuhan kawasan terbangun di sekitar kampus Universitas Hasanuddin Tamalanrea, terbagi menjadi 3 pola yaitu pola grid, linier sepanjang jalan, dan menyebar tidak

- tertata. Fungsi hunian memiliki pola grid dan menyebar tidak tertata. Pola grid terdapat di segmen 2 dan segmen 3 dengan fungsi bangunan berupa perumahan dan beberapa sarana berupa sarana pemerintahan, sarana perkantoran dan sarana pendidikan. Sedangkan pola menyebar tidak merata dan berkelompok dapat ditemui di jalan-jalan atau gang-gang sempit di daerah pondokan. Sedangkan fungsi bangunan berupa sarana perdagangan dan jasa memiliki pola linier memanjang mengikuti Jalan Perintis Kemerdekaan. Pola ini terbentuk karena bangunan-bangunan dengan fungsi perdagangan tersebut cenderung mengikuti jaringan jalan yang dinilai strategis.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan terbangun di sekitar kawasan pendidikan tinggi UNHAS Tamalanrea antara lain:
    - a. Adanya magnet atau penarik berupa kawasan pendidikan tinggi
 

Peningkatan jumlah mahasiswa dari tahun ke tahun menyebabkan permintaan hunian dan fungsi perdagangan dan jasa. Kampus Universitas Hasanuddin memberikan dampak terjadinya pertumbuhan aktivitas pendukung di sekitarnya seperti jasa fotokopi, pengetikan, percetakan (print) dokumen, rumah makan, warung, rumah kost dan fungsi campuran di sekitar kampus. Hal tersebut menyebabkan pertumbuhan kawasan terbangun.
    - b. Lokasi Strategis
 

Adanya pertemuan beberapa jalan lokal dengan Jalan Perintis Kemerdekaan yang dinilai strategis menyebabkan perkembangan sarana perdagangan dan jasa di sekitar pertemuan Jalan Perintis Kemerdekaan dengan Jalan Bung, Jalan Perintis Kemerdekaan VI, Jalan Perintis Kemerdekaan IV, Jalan Perintis Kemerdekaan VII.
    - c. Kelengkapan sarana
 

Adanya sarana kesehatan dan sarana perkantoran di sekitar Jalan Perintis Kemerdekaan juga ikut menarik pertumbuhan kawasan terbangun di wilayah sekitarnya. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya bangunan-bangunan aktivitas pendukung yang tumbuh di tepi Jalan Perintis Kemerdekaan seperti warung dan apotek, bengkel.
  3. Dampak perkembangan kawasan terbangun di sekitar kawasan pendidikan tinggi UNHAS Tamalanrea adalah:
    - a. Dampak Spasial
 

Bangunan di sekitar kampus yang semakin padat karena adanya pertumbuhan kawasan terbangun yang diakibatkan oleh semakin berkembangnya bangunan-bangunan penunjang aktivitas kampus.
    - b. Dampak Sosial
 

Dampak sosial dari perkembangan kawasan terbangun di sekitar kawasan pendidikan tinggi Universitas Hasanuddin Tamalanrea dapat dilihat dari interaksi masyarakat antarsegmen. Interaksi masyarakat antarsegmen yang erat terjadi antara penduduk asli yang bermukim di Segmen 1 dan Segmen 2. Sistem kekerabatan yang erat tersebut terjadi karena masyarakat tersebut pernah tinggal dalam satu permukiman yaitu Perkampungan Kera-kera yang terletak di dalam kawasan kampus Universitas Hasanuddin.
    - c. Dampak Ekonomi
 

Kegiatan ekonomi masyarakat yang berkembang di sekitar Kawasan Pendidikan Tinggi Universitas Hasanuddin Tamalanrea menjadi penyebab meningkatnya kebutuhan lahan dan kenaikan nilai lahan di sekitar kampus. Selain peningkatan nilai lahan, dampak ekonomi perkembangan kawasan terbangun juga dapat dilihat dari kondisi fisik bangunan. Kondisi fisik bangunan di sekitar kampus dapat digolongkan menjadi 3 jenis bangunan yaitu bangunan permanen, semi permanen dan non permanen.

Faktor utama yang menyebabkan masih adanya bangunan semi permanen dan non permanen di sekitar kampus Universitas Hasanuddin adalah karena faktor keterbatasan kemampuan ekonomi para pemiliknya. Tingkat penghasilan yang rendah menyebabkan masyarakat tidak memiliki kemampuan untuk membangun atau memperbaiki rumah dengan kondisi yang layak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Branch, Melville. 1996. *Pengantar & Penjelasan Kota Komprehensif*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Chandra Sherly. 2007. *Penerapan Unsur Perencanaan Kota Tata Guna Lahan*. Skripsi tidak diterbitkan. Medan: Program Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara.
- Daldjoeni, N. 1992. *Organisasi Keruangan dalam Teori dan Praktek*. Bandung: ITB.
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB.
- Joko, Tri, 2002. *Arah Perkembangan, Bentuk dan Struktur Fisik Keruangan Kota Pangkalan Bun-Kumai Kab. Kotawaringin Barat*. Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro.
- Kustiwan, Iwan. 2011. *Perencanaan Kota*. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Koestoer RH. 1997. *Perspektif Lingkungan Desa Kota, Teori dan Kasus*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press).
- Nasution, Nur, 2004. *Manajemen Transportasi*. Jakarta: PT. Ghalia Indonesia.
- Rahayu, Dewi. 2010. *Perubahan Fungsi Lahan dan Bangunan di Kawasan Perdagangan Kota Sengkang*. Makassar: Program Sarjana, Universitas Hasanuddin.
- Singarimbun, Masri dan Effendi Sofian, 1989. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES.
- Soetomo, Sugiono. 2005. *Urbanisasi dan Morfologi Proses Perkembangan Peradaban dan Wadah Ruang Fisiknya: Menuju Ruang Kehidupan yang Manusiawi*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Syahrul, Syahdwinda. 2013. *Identifikasi Perubahan Penggunaan Lahan Kawasan Suburban*. Makassar: Program Sarjana, Universitas Hasanuddin.
- Tarigan, R. 2006. *Perencanaan Pembangunan Wilayah (Edisi Revisi)*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Yunus, Hadi Sabari. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. *Manajemen Kota Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yusran, Aulia. 2006. *Kajian Perubahan Tata Guna Lahan pada Pusat Kota Cilegon*. Semarang: Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro.