

ANALISA PERTUMBUHAN KOTA DAN PERUBAHAN FUNGSI LAHAN DI KELURAHAN SIDOMULYO BARAT, PEKANBARU

Afdi Gustiawan, Rian Trikomara, dan Manyuk Fauzi

Abstract

Physical development of urban areas need to be carefully planned, to maintain balance in the pattern of spatial development of an area. Optimization of spatial patterns and considering the potential and capability of an area can make the city will be able to grow and develop rapidly and may reduce the bad impact of development. The purpose of this research is to examine the growth rate of urban and land use changes on West Sidomulyo Village, Tampan district, Pekanbaru, Using Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota, P.U and then compare the results with the urban spatial plan of Pekanbaru 2006, Building Permit Data from City Planning Service of Pekanbaru and population data of West Sidomulyo from 2006 to 2010. The result indicate that Base Coverage in the West Sidomulyo still much to deviate from urban spatial plan of Pekanbaru 2006. Every year, 45% of building have Base Coverage that do not fit with the Base Coverage permit. For the Floor Area Ratio and tall of building overall suitable with the spatial plan of Pekanbaru. For the number of public facilities and social facilities on the West Sidomulyo from 2006-2010 overall been able to serve the needs of the entire population on the area.

Keyword : Urban Spatial Plan, Building Permit Data, Base Coverage, Floor Area Ratio, Tall of Building

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat menjadikan kebutuhan ruang semakin tidak terbatas. Aktivitas masyarakat baik dari segi ekonomi, sosial, maupun yang lainnya dari waktu ke waktu berdampak pada meningkatnya kebutuhan penggunaan lahan. Fenomena ini berkembang di wilayah perkotaan dan menjadikan eksplorasi ruang yang kurang terkendali. Meskipun banyak ruang yang sudah diatur dalam berbagai bentuk kebijakan, namun tidak semua bentuk perkembangan keruangan terwadahi, apalagi dengan keberadaan lahan yang bersifat statis dan harga lahan yang semakin tinggi memicu persaingan dan konflik dalam memanfaatkan ruang (Yulita, 2009).

Kelurahan Sidomulyo Barat secara bertahap telah mengalami perkembangan yang cukup signifikan dalam beberapa tahun terakhir, baik dari peningkatan jumlah penduduk maupun perkembangan kota yang berimplikasi pada penggunaan lahan dan kebutuhan penyediaan sarana dan prasarana penunjang. Diperlukan adanya upaya pengaturan terhadap perubahan pemanfaatan lahan sebagai instrumen pengarah dan

pengendali fisik kota, untuk menghindari berbagai persoalan yang mungkin timbul pada masa datang.

Permasalahan Penelitian

Permasalahan yang akan ditangani melalui penelitian ini adalah pertumbuhan dan perubahan fungsi lahan yang terjadi, kesesuaian antara Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dengan kondisi di lapangan, serta ketersediaan fasilitas umum standar terhadap kebutuhan masyarakat di Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Pekanbaru selama tahun 2006- 2010.

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa besar perubahan fungsi, menganalisa kesesuaian Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan ketinggian bangunan di lapangan dengan RTRW Pekanbaru, dan menganalisa kesesuaian ketersediaan fasilitas umum standar pada Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Pekanbaru.

Tinjauan Teori

Lahan

Lahan merupakan tempat atau lokasi berdirinya suatu kegiatan (Sanggono, 1993). Lahan juga merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup manusia karena menjadi masukan utama yang diperlukan untuk aktifitas manusia (Kustiawan, 1997).

Perubahan pemanfaatan 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. Pendapat lain menyebutkan bahwa konversi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumberdaya alam dari satu penggunaan ke penggunaan yang lain (Kustiawan, 1997).

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Menurut Undang-Undang R.I. Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (2007), Rencana Tata Ruang adalah ketetapan struktur ruang dan pola ruang yang merupakan hasil proses perencanaan tata ruang. Tujuan penataan ruang adalah:

1. Mencapai optimasi dan sinergi pemanfaatan sumberdaya secara berkelanjutan bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat dan ketahanan nasional;
2. Menciptakan keserasian dan keseimbangan antara lingkungan dan sebaran kegiatan;
3. Misi meningkatkan daya guna dan hasil guna pelayanan atas pengembangan dan pengelolaan ruang;
4. Mewujudkan keseimbangan dan keserasian perkembangan antarbagian wilayah kota serta antarsektor dalam rangka mendorong pelaksanaan otonomi daerah;

5. Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah, dan oleh Pemerintah atau pemerintah provinsi untuk bangunan gedung fungsi khusus, kepada pemilik bangunan gedung untuk kegiatan meliputi:

1. Pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung;
2. Rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/ pengurangan; dan
3. Pelestarian/pemugaran.

Koefisien Dasar Bangunan

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dapat dimengerti secara sederhana adalah nilai persen yang didapat dengan membandingkan luas lantai dasar dengan luas kavling. Dilihat dari artinya, KDB merupakan angka koefisien perbandingan antara luas bangunan lantai dasar dengan luas tanah kavling atau blok peruntukan. Secara matematis, untuk menentukan angka KDB bangunan rumah dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Angka KDB} = \frac{\text{Luas bangunan lantai dasar}}{\text{Luas tanah atau blok}} \times 100\% \dots\dots\dots(1)$$

Koefisien Lantai Bangunan

Jika KDB hanya melibatkan luasan lantai dasar, maka KLB melibatkan seluruh lantai yang didesain termasuk lantai dasar itu sendiri. Cara perhitungannya tetap sama yaitu membandingkan luasan seluruh lantai dengan luas kavling yang ada.

Secara matematis, untuk menentukan angka KLB bangunan rumah dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Angka KLB} = \frac{\text{Luas keseluruhan lantai}}{\text{Luas lahan}} \dots\dots\dots(2)$$

Ketinggian Bangunan

Ketinggian bangunan adalah jumlah lantai yang diijinkan oleh pemerintah daerah di area tersebut yang dapat dibangun. Ketinggian bangunan ini sebenarnya hanya untuk menciptakan *skyline* lingkungan yang diharapkan. Analisa ketinggian bangunan dilakukan dengan melihat ketinggian bangunan yang tertera di IMB lalu membandingkannya dengan RTRW Pekanbaru.

Pengembangan dan Penyediaan Fasilitas Pelayanan Standar

Secara umum fasilitas dapat diartikan sebagai tempat berkumpulnya orang, mesin, material dan sebagainya untuk melayani kebutuhan masyarakat di suatu

wilayah. Penyediaan fasilitas perlu diperhatikan agar pelayanan di wilayah tersebut dapat berjalan dengan baik.

Rumus yang digunakan untuk menghitung jumlah fasilitas ialah :

$$\text{Fasilitas} = \frac{\text{Jumlah penduduk}}{\text{Jumlah penduduk yang dapat dilayani}} \times 100\% \dots\dots\dots(3)$$

$$\text{Lahan} = \text{Jumlah fasilitas} \times \text{luas lahan yang dapat dilayani} \dots\dots\dots(4)$$

METODA PENELITIAN

Penelitian dilakukan pada Kelurahan Sidomulyo Barat dengan luas wilayah lebih kurang 13,69 km², dengan jumlah penduduk pada tahun 2010 sejumlah 42.627 penduduk dan kepadatan tiap km² yaitu 3.114 penduduk.

Batas-batas wilayah Kelurahan Sidomulyo Barat sebagai berikut:

1. Sebelah Utara berbatas dengan Kelurahan Delima;
2. Sebelah Selatan berbatas dengan Kabupaten Kampar;
3. Sebelah Barat berbatas dengan Kelurahan Buah Karya;
4. Sebelah Timur berbatas dengan Kecamatan Marpoyan Damai.

Metode penelitian yang dipakai adalah metode penelitian kuantitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari BAPPEDA, Dinas Tata Kota, Badan Pusat Statistik (BPS) Kotamadya Pekanbaru, dan juga dari Kantor Camat Tampan. Data yang digunakan meliputi data Kecamatan Tampan dalam angka, data IMB (Izin Mendirikan Bangunan), data KDB (Koefisien Dasar Bangunan), data KLB (Koefisien Lantai Bangunan), dan data ketinggian Bangunan.

Langkah-langkah Penelitian

1. Mengumpulkan data luas wilayah, jumlah penduduk, jumlah fasilitas umum standar, data RTRW Pekanbaru dan data IMB di Kelurahan Sidomulyo Barat dari tahun 2006 hingga 2010.
2. Melakukan perhitungan jumlah fasilitas umum standar berdasarkan Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota (P.U), kemudian menetapkan kesesuaiannya dengan data jumlah fasilitas umum standar dari Badan Pusat Statistik (BPS) Pekanbaru.
3. Menganalisa data IMB untuk mengetahui jumlah bangunan, kemudian melakukan perhitungan pertumbuhan bangunan.
4. Menganalisa data IMB untuk mengetahui luas lantai bangunan, kemudian melakukan perhitungan persentase perubahan pemanfaatan lahan.
5. Melakukan perhitungan KDB berdasarkan data IMB Kelurahan Sidomulyo Barat, kemudian menetapkan kesesuaiannya dengan RTRW Pekanbaru.
6. Melakukan perhitungan KLB berdasarkan data IMB Kelurahan Sidomulyo Barat, kemudian menetapkan kesesuaiannya dengan RTRW Pekanbaru.
7. Menganalisa ketinggian bangunan berdasarkan data IMB Kelurahan Sidomulyo Barat, kemudian menetapkan kesesuaiannya dengan RTRW Pekanbaru.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Penyediaan Fasilitas Kelurahan Sidomulyo Barat

Berdasarkan perhitungan yang mengacu pada Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota, P.U, didapatkan jumlah fasilitas di Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan. Perbandingan jumlah fasilitas di Kelurahan Sidomulyo barat berdasarkan analisa perhitungan dengan jumlah fasilitas yang terdapat pada data Kecamatan Dalam Angka dari tahun 2006- 2010 dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 1. Jumlah fasilitas pendidikan di Kelurahan Sidomulyo Barat

No.	Tahun	TK		SD		SMP		SMA	
		Analisa	BPS	Analisa	BPS	Analisa	BPS	Analisa	BPS
1.	2006	2	6	2	4	0	1	1	2
2.	2007	2	6	3	4	0	1	2	2
3.	2008	2	9	3	5	0	1	2	2
4.	2009	2	7	3	5	0	1	2	2
5.	2010	1	7	4	5	0	1	0	2

(Sumber: Hasil Analisa)

Tabel 2. Jumlah fasilitas kesehatan di Kelurahan Sidomulyo Barat

No.	Tahun	Rumah Sakit		Balai Pengobatan		Puskesmas	
		Analisa	BPS	Analisa	BPS	Analisa	BPS
1.	2006	0	0	0	0	1	0
2.	2007	0	0	0	0	1	0
3.	2008	0	2	0	0	1	0
4.	2009	0	2	0	0	1	0
5.	2010	0	0	0	0	1	0

No.	Tahun	Apotik		Praktek Dokter	
		Analisa	BPS	Analisa	BPS
1.	2006	3	5	5	6
2.	2007	3	7	6	6
3.	2008	3	7	6	6
4.	2009	3	8	7	6
5.	2010	4	6	9	6

(Sumber: Hasil Analisa)

Tabel 3. Jumlah fasilitas perdagangan dan jasa di Kelurahan Sidomulyo Barat

No.	Tahun	Warung		Pertokoan		Hotel		Pasar	
		Analisa	BPS	Analisa	BPS	Analisa	BPS	Analisa	BPS
1.	2006	106	604	11	243	0	0	1	0
2.	2007	117	604	12	257	0	0	1	0
3.	2008	129	531	13	277	0	0	1	0
4.	2009	134	531	13	277	0	0	1	0
5.	2010	171	531	17	292	0	0	1	0

(Sumber: Hasil Analisa)

Tabel 4. Jumlah fasilitas perkantoran di Kelurahan Sidomulyo Barat

No.	Tahun	Kantor Pos	
		Analisa	BPS
1.	2006	0	0
2.	2007	0	0
3.	2008	0	0
4.	2009	0	0
5.	2010	0	0

(Sumber: Hasil Analisa)

Tabel 5. Jumlah Fasilitas Olahraga di Kelurahan Sidomulyo Barat

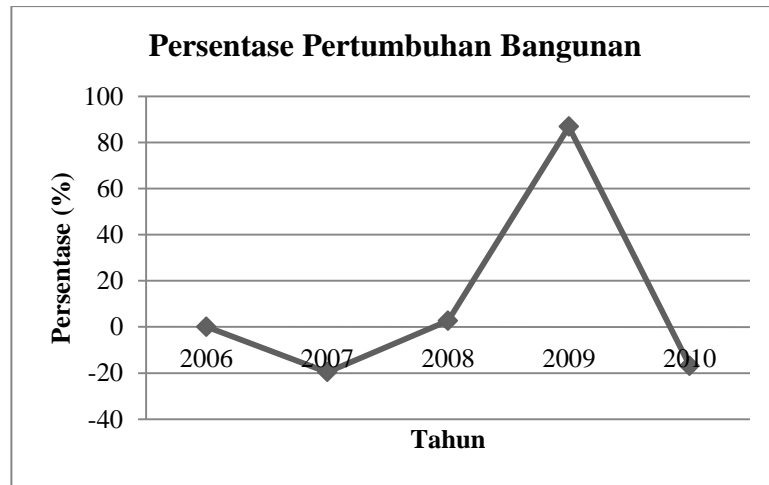
No.	Tahun	Gedung Olahraga	
		Analisa	BPS
1.	2006	1	2
2.	2007	1	2
3.	2008	1	3
4.	2009	1	3
5.	2010	1	3

(Sumber: Hasil Analisa)

Berdasarkan tabel jumlah fasilitas di atas terlihat bahwa sebagian besar fasilitas di Kelurahan Sidomulyo Barat sudah mampu melayani kebutuhan seluruh penduduk yang ada. Kekurangan fasilitas terjadi hanya pada jumlah puskesmas dan pasar.

Analisa Pertumbuhan Bangunan dan Perubahan Pemanfaatan Lahan Kelurahan Sidomulyo Barat

Berdasarkan perhitungan pertumbuhan bangunan di Kelurahan Sidomulyo Barat, telah didapat jumlah bangunan dan pertumbuhan bangunan dari tahun 2006 hingga tahun 2010 yang dapat dilihat pada grafik di bawah ini.

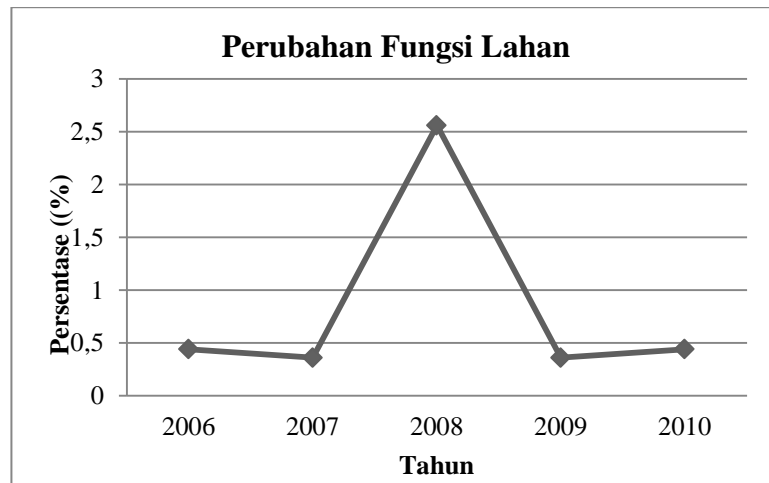


(Sumber : Hasil Analisa)

Gambar 1. Grafik persentase pertumbuhan bangunan di Kelurahan Sidomulyo Barat

Berdasarkan grafik di atas dapat terlihat pertumbuhan bangunan Kelurahan Sidomulyo Barat dari tahun ke tahun dengan rata-rata pertumbuhan 50 bangunan tiap tahunnya. Peningkatan pertumbuhan bangunan paling tinggi terjadi pada tahun 2009.

Perubahan pemanfaatan lahan dari tahun 2006 hingga tahun 2010 dapat dilihat pada grafik dibawah ini :



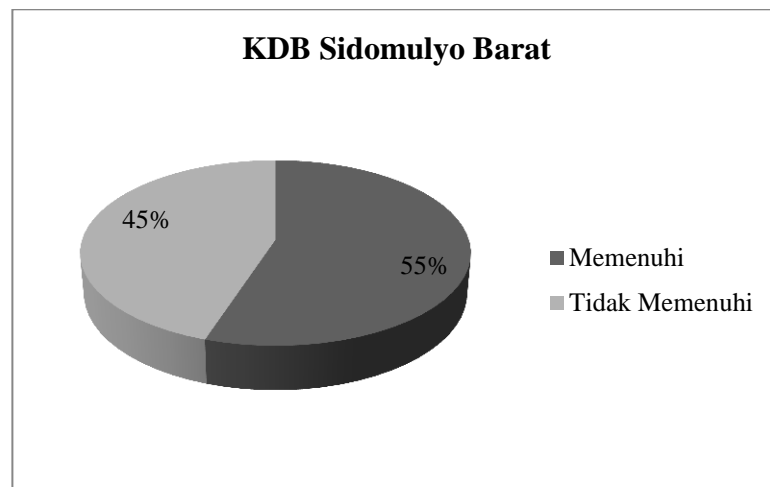
(Sumber : Hasil Analisa)

Gambar 2. Grafik persentase perubahan fungsi lahan di Kelurahan Sidomulyo Barat

Berdasarkan grafik di atas dapat terlihat persentase perubahan pemanfaatan lahan dari lahan kosong menjadi bangunan dengan rata-rata 0,114 km² tiap tahunnya. Peningkatan perubahan fungsi lahan paling tinggi terjadi pada tahun 2008.

Analisa Koefisien Dasar Bangunan

Perbandingan KDB yang memenuhi dan yang tidak memenuhi KDB izin di Kelurahan Sidomulyo Barat dari tahun 2006 hingga 2010, dapat dilihat pada diagram dibawah ini:



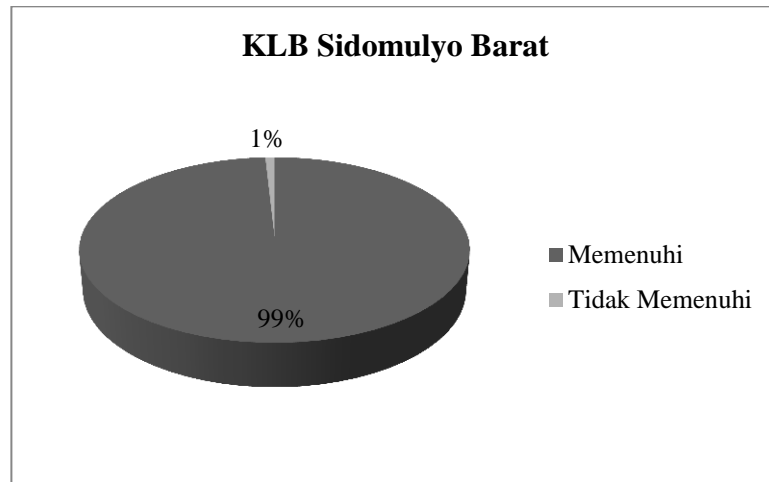
(Sumber: Hasil Analisa)

Gambar 3. Diagram KDB tahun 2006-2010 di Kelurahan Sidomulyo Barat

Berdasarkan diagram diatas dapat dilihat bahwa sebagian besar bangunan yang ada di Kelurahan Sidomulyo Barat sudah memenuhi nilai KDB maksimum yang diizinkan yaitu 40% - 50%. Akan tetapi bangunan yang tidak memenuhi KDB maksimum yang diizinkan juga tidak sedikit. Bangunan yang tidak memenuhi KDB izin tersebut jumlahnya 55% dari total jumlah bangunan yang tercatat di IMB tahun 2006-2010.

Analisa Koefisien Lantai Bangunan

Perbandingan KLB yang memenuhi dan yang tidak memenuhi KLB izin di Kelurahan Sidomulyo Barat dari tahun 2006 hingga 2010 dapat dilihat pada diagram dibawah ini:



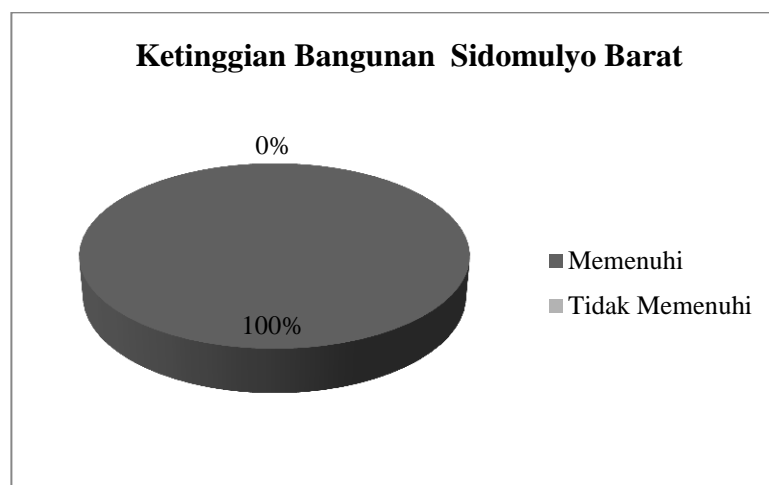
(Sumber: Hasil Analisa)

Gambar 4. Diagram KLB tahun 2006-2010 di Kelurahan Sidomulyo Barat

Berdasarkan diagram di atas dapat dilihat bahwa secara keseluruhan bangunan yang ada di Kelurahan Sidomulyo Barat sudah memenuhi nilai KLB maksimum yang diizinkan yaitu 3,0. Hanya 1% dari keseluruhan bangunan yang tidak memenuhi KLB yang diizinkan.

Analisa Ketinggian Bangunan

Perbandingan ketinggian bangunan yang memenuhi dan yang tidak memenuhi ketinggian izin di Kelurahan Sidomulyo Barat dari tahun 2006 hingga 2010, dapat dilihat pada diagram dibawah ini:



(Sumber: Hasil Analisa)

Gambar 5. Diagram ketinggian bangunan 2006-2010 Kelurahan Sidomulyo Barat

Berdasarkan diagram diatas dapat dilihat bahwa seluruh bangunan yang ada di Kelurahan Sidomulyo Barat sudah memenuhi nilai ketinggian bangunan maksimum yang diizinkan yaitu 16 lantai.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kesimpulan yang didapat dari penelitian ini sesuai dengan tujuan dan manfaat penelitian adalah sebagai berikut:

1. Terjadi peningkatan jumlah bangunan rata-rata 50 bangunan tiap tahunnya dari tahun 2006 hingga 2010. Peningkatan jumlah bangunan paling tinggi terjadi pada tahun 2009.
2. Terjadi perubahan lahan kosong menjadi bangunan sebesar 0,57 km² dari tahun 2006 hingga 2010 dengan rata-rata 0.114 km² tiap tahunnya atau 0,83% dari luas wilayah Sidomulyo Barat. Peningkatan paling tinggi terjadi pada tahun 2008.
3. Jumlah fasilitas umum standar yang ada di Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan secara garis besar sudah mampu melayani kebutuhan seluruh penduduk yang ada di Kelurahan Sidomulyo Barat. Hanya pada puskesmas dan pasar yang masih kekurangan fasilitas.
4. Bangunan yang memiliki KDB tidak sesuai dengan KDB izin RTRW Pekanbaru 2007-2026 berjumlah 45% dari total jumlah bangunan yang ada pada Surat Izin Mendirikan Bangunan tahun 2006-2010.
5. Bangunan di Kelurahan Sidomulyo Barat secara keseluruhan sudah sesuai dengan KLB yang diizinkan RTRW Pekanbaru tahun 2007-2026 yaitu 3 untuk jalan kolektor dan 3,5 untuk jalan arteri. Hanya 1% dari total bangunan tahun 2006-2010 yang tidak memenuhi KLB izin.
6. Bangunan di Kelurahan Sidomulyo Barat seluruhnya sudah sesuai dengan ketinggian bangunan yang diizinkan RTRW Pekanbaru tahun 2007-2026 yaitu 16 lantai untuk jalan kolektor dan 24 lantai untuk jalan arteri.

Saran

Saran yang diberikan untuk penulisan tugas akhir ini adalah :

1. Melihat banyaknya KDB yang tidak sesuai dengan KDB izin, diharapkan Dinas Tata Kota Pekanbaru serius dalam mengambil tindakan terhadap pelanggaran tersebut dan mengarahkan agar sesuai dengan RTRW yang telah ditetapkan.
2. Perlu dilakukan penelitian lebih lanjut terhadap Garis Sempadan Bangunan (GSB).
3. Perlu dilakukan penelitian lebih lanjut terhadap dampak yang ditimbulkan akibat perubahan fungsi lahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditionata. 2010. *Identifikasi Proses dan Dampak Perubahan Fungsi Perumahan menjadi Komersil di Koridor Wolter Mongonsidi dan Kawasan Pasar Santa, Kecamatan Kebayoran Baru*, Skripsi Jurusan Perencanaan Wilayah dan Tata Kota Fakultas Teknik. Jakarta : Universitas Indonusa Esa Unggul.
- Badan Pertanahan Nasional (BPN). 2006-2010. *SK IMB Wilayah Propinsi Riau Tahun 2006 – 2010*. Pekanbaru : Pemerintah Propinsi Riau.
- Badan Pusat Statistik (BPS). 2006-2010. *Kecamatan Tampan dalam Angka 2006-2010*. Pekanbaru: Badan Pusat Statistik
- Departemen Pekerjaan Umum. 1979. *Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota*. Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia.
- Putri, Lola Dwi. 2002. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan Bukit Raya Pekanbaru*. Skripsi Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik. Pekanbaru : Universitas Islam Riau.
- Rancangan Peraturan Daerah (ranperda). 2006. *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru*. Pekanbaru : Pemerintah Kota Pekanbaru
- Rancangan Peraturan Daerah (ranperda). 2007. *Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Riau Tahun 2007 – 2026*. Pekanbaru : Pemerintah Kota Pekanbaru.