

## Faktor Ketidakesesuaian Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan Letjend Hertasning Perspektif Pengguna Lahan

Agsha Dewantara<sup>\*</sup>, Ernawati Hendrakusumah

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

<sup>\*</sup>agshadewantara@gmail.com, erkoes18@gmail.com

**Abstract.** The road corridor of lieutenant hertasning, located between the two sub-district, densities of the makassar city district, in directions of the geared space pattern asa medium-density settlement and education center Its reality developed asa trading and market area. The purpose of this study is to identify Spaces and parcels that do not fit with the directives of space patterns and identify the discrepancy factor in the land-use corridor of lieutenant hertasning street. Superstructures to map areas of land use and kapling that do not match with directions for space patterns and multiple regression analysis to identify the factors that most influence the mismatch of land use based on a perspective of the manta society. Analysis shows that there was a discrepancy in the land use in the jalar corridor Lieutenant hertasning in 2011 before the town of makassar in 2011-2031 had 11.68 hectares and 93 inappropriate capling 148 kapling As of 2021, there was an increase in land use 1395 hectares and 165 lapels did not fit and 76 appropriate capers whereas At the end of multiple regression analysis, it shows that the most significant key driving factors influence communities to make use of unsuited land that is unaccessibility of the RTRW, then the means and accessibility while the constraint in using space against direction is a cost in development, then taxes and land value.

**Keywords:** *non-conformance, utilization, land, land user perspective.*

**Abstrak.** Koridor Jalan Letjend Hertasning yang terletak di antara dua kecamatan yaitu Kecamatan Rappocini dan Kecamatan Panakkukang Kota Makassar, dalam arahan pola ruang diarahkan sebagai kawasan permukiman berkepadatan sedang dan kawasan pusat pendidikan namun pada realitanya berkembang sebagai kawasan perdagangan dan pertokoan. Tujuan penelitian ini untuk mengidentifikasi luasan lahan dan kapling yang tidak sesuai dengan arahan pola ruang dan mengidentifikasi faktor ketidakesuain pemanfaatan lahan di koridor Jalan Letjend Hertasning perspektif pengguna lahan.dengan menggunakan metode analisis spasial superimpose untuk memetakan luasan penggunaan lahan dan kapling yang tidak sesuai dengan arahan pola ruang dan analisis regresi berganda untuk mengidentifikasi faktor yang paling berpengaruh terhadap ketidakesesuaian pemanfaatan lahan berdasarkan perspektif masyarakat. Hasil analisis menunjukkan bahwa terjadi ketidakesuaian pemanfaatan lahan di koridor Jalan Letjend Hertasning pada tahun 2011 sebelum adanya RTRW Kota Makassar Tahun 2011-2031 sebesar 11,68 Hektar dan 93 kapling yang tidak sesuai dan sesuai sebanyak 148 kapling sedangkan pada tahun 2021 terjadi peningkatan ketidakesuain pemanfaatan lahan sebesar 13,95 Hektar dan sebanyak 165 kapling tidak sesuai dan 76 kapling yang sesuai sedangkan pada hasil analisis regresi berganda menunjukkan bahwa faktor pendorong utama yang paling signifikan mempengaruhi masyarakat memanfaatkan lahan tidak sesuai yaitu ketidaktahuan terhadap RTRW, kemudian sarana dan aksesibilitas sedangkan faktor kendala dalam memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan arahan adalah biaya dalam pembangunan, kemudian pajak dan nilai lahan.

**Kata Kunci:** *ketidakesuain, pemanfaatan, lahan, perspektif pengguna lahan.*

## A. Pendahuluan

Ketidaksesuaian pemanfaatan lahan atau lazimnya disebut sebagai perubahan lahan yang tidak sesuai adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsi semula sesuai menjadi tidak sesuai seperti yang di rencanakan menjadi fungsi lain. Kota Makassar sudah mengalami fenomena pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan arahan RTRW Kota Makassar Tahun 2011-2031 salah satunya di Kooridor Jalan Letjen Hertasning yang terletak di antara Kecamatan Rappocini dan Kecamatan Panakkukang Kota Makassar, dimana dalam RTRW Kota Makassar pola ruang koridor di arahkan sebagai regional kawasan permukiman terpadu dengan tingkat kepadatan yang sedang, namun pada Kooridor Jalan Hertasning ini berkembang menjadi kawasan perdagangan dan jasa berupa rumah makan, pertokoan, hotel.

Di Indonesia telah diatur dalam UU Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.41/PRT/M/2007 tentang pedoman teknis pemanfaatan kawasan budidaya. Peraturan-peraturan tersebut mengatur sedemikian rupa tentang pemanfaatan ruang dan lahan. Ketidaksesuaian pemanfaatan ini juga dipengaruhi oleh adanya pusat perbelanjaan di kecamatan Panakkukang berupa Mall Panakkukang yang mempengaruhi kegiatan ruang pada wilayah sekitarnya. Dari salah satu fenomena yang terdapat di koridor Jalan Letjend Hertasning tersebut, yaitu belum diketahui faktor apa yang mempengaruhi pengguna lahan memanfaatkan lahan tidak sesuai arahan pola ruang, mengapa penelitian ini mengambil perspektif pengguna lahan karena dalam aturan penataan ruang sendiri pengguna lahan atau masyarakat memiliki hak keterlibatan dalam penyusunan aturan pemanfaatan ruang karena menyangkut kebijakan publik yang akan berdampak kepada pengguna lahan itu sendiri tertuang pada PP nomor 68 tahun 2010 tentang bentuk dan tata cara peran masyarakat dalam penataan ruang dan juga pada UU nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang, dan sebagai masukan kepada pemerintah Kota Makassar dalam menentukan kebijakan publik terutama dalam menyusun kebijakan dan aturan dalam penyusunan RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) Kota Makassar. Berdasarkan permasalahan yang melatar belakangi penelitian ini, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “faktor yang berpengaruh terhadap ketidaksesuaian pemanfaatan lahan pada Koridor Jalan Letjend Hertasning berdasarkan perspektif pengguna lahan” dengan pertanyaan penelitiannya sebagai berikut:

1. Lahan kapling mana yang mengalami ketidaksesuaian pemanfaatan lahan beserta luasannya di koridor Jalan Letjend Hertasning?
2. faktor apa yang paling berpengaruh terhadap ketidaksesuaian pemanfaatan lahan di koridor Jalan Letjen Hertasning dilihat dari perspektif pengguna lahan?

## B. Metodologi Penelitian

Peneliti menggunakan metode *mix method* dengan teknik analisis spasial menggunakan pendekatan kualitatif dan analisis regresi berganda dengan pendekatan kuantitatif. Populasi yang dipilih dalam penelitian ini adalah jumlah kapling penggunaan lahan pada tahun 2021 dengan jumlah 241 kapling.

Dengan teknik pengambilan sampel yaitu *Purposive Sampling* dari hasil analisis superimpose pemanfaatan lahan tahun 2021 diambil sampel penelitian sebanyak 165 kapling pemanfaatan lahan yang tidak sesuai sedangkan variabel ditentukan dari hasil kajian teoritis ditentukan variabel sarana, aksesibilitas, nilai lahan, pengetahuan terhadap RTRW, pajak, biaya pembangunan. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuesioner, observasi, dan studi pustaka.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Hasil Analisis Superimpose

Berikut adalah hasil penelitian rumusan masalah lahan kapling mana yang mengalami ketidaksesuaian pemanfaatan lahan beserta luasannya di koridor Jalan Letjend Hertasning akan di analisis menggunakan analisis spasial dengan teknik superimpose. Hasil analisis dapat dilihat pada tabel 1 dan tabel 2.

**Tabel 1.** Hasil Analisis Spasial Superimpose Guna Lahan Tahun 2011 Dan Pola Ruang

No	Pemanfaatan Lahan	Pola Ruang	Sebelum RTRW	Sesuai RTRW	Berubah Tidak Sesuai RTRW	Keterangan
1	jalan	5,85	5,85	5,85	0,00	Sesuai pola ruang
2	kesehatan	0,74	0,81	0,71	0,10	Tidak sesuai pola ruang
3	lahan kosong	0,00	4,47	0,00	4,38	Tidak sesuai pola ruang
4	pemukaman	0,00	0,07	0,00	0,07	Tidak sesuai pola ruang
5	pendidikan	0,28	0,20	0,19	0,22	Tidak sesuai pola ruang
6	perdagangan dan pertokoan	0,57	4,91	0,48	4,20	Tidak sesuai pola ruang
7	peribadatan	0,27	0,96	0,13	0,83	Tidak sesuai pola ruang
8	perkantoran	7,84	8,18	6,57	1,61	Tidak sesuai pola ruang
9	permukiman	15,55	5,56	5,45	0,11	Tidak sesuai pola ruang
10	rth	3,12	3,22	3,14	0,16	Tidak sesuai pola ruang
<b>Total Luasan</b>		<b>34,22</b>	<b>34,22</b>	<b>22,55</b>	<b>11,68</b>	
<b>Luas Objek Penelitian</b>				<b>34,22</b>		

Sumber: Data Penelitian yang Sudah Diolah, 2022.

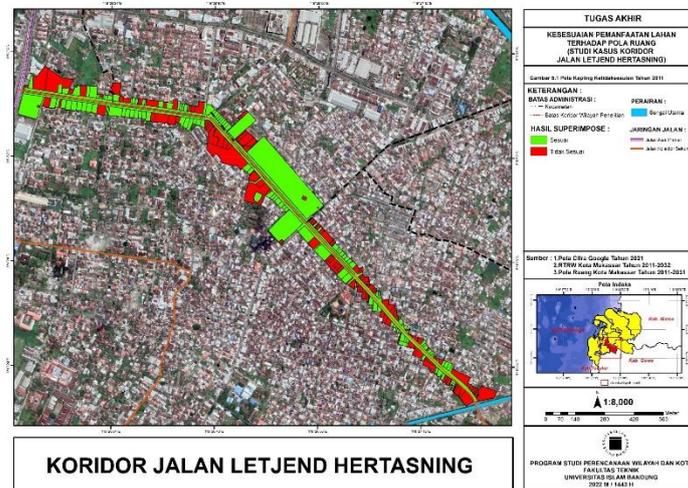
**Tabel 2.** Jumlah Kapling Pemanfaatan Lahan Tahun 2011

No	Pemanfaatan Lahan 2011	Jumlah	Total Kapling
1	Sesuai	148	241
2	Tidak Sesuai	93	

Sumber: Data Penelitian yang Sudah Diolah, 2022.

Dari hasil analisis spasial dengan teknik superimpose dihasilkan, bahwa terjadi ketidaksesuaian pemanfaatan lahan di koridor Jalan Letjend Hertasning pada tahun 2011 sebelum adanya RTRW Kota Makassar tahun 2011-2031 sektor lahan kosong sebelum adanya arahan pemanfaatan ruang RTRW pola ruang memiliki luas 4,47 hektar pada arahnya tidak ada arahan sebagai lahan kosong namun setelah ada RTRW pola ruang jumlah luasan lahan kosong berkurang menjadi 4,38 hektar terjadi ketidaksesuaian, kemudian terdapat pemukiman dengan luas 0,7 hektar yang tidak sesuai dengan arahan RTRW pola ruang, sektor pendidikan pada arahnya sebesar 0,28 hektar pada tahun 2011 sebelum adanya RTRW memanfaatkan sebesar 0,2 hektar setelah ada RTRW pola ruang terjadi pemanfaatan yang sesuai sebesar 0,19 hektar dan berubah tidak sesuai sebesar 0,22 hektar terjadi ketidaksesuaian, sektor perdagangan dan pertokoan pada arahnya sebesar 0,57 hektar pada tahun 2011 sebelum adanya RTRW memanfaatkan sebesar 4,91 hektar setelah ada RTRW pola ruang terjadi pemanfaatan yang sesuai sebesar 0,48 hektar dan berubah tidak sesuai sebesar 4,20 hektar terjadi ketidaksesuaian,

sektor peribadatan pada arahnya sebesar 0,27 hektar pada tahun 2011 sebelum adanya RTRW termanfaatkan sebesar 0,96 hektar setelah ada RTRW pola ruang terjadi pemanfaatan yang sesuai sebesar 0,13 hektar dan berubah tidak sesuai sebesar 0,83 hektar terjadi ketidaksesuaian, sektor perkantoran pada arahnya sebesar 07,84 hektar, pada tahun 2011 sebelum adanya RTRW termanfaatkan sebesar 8,18 hektar setelah ada RTRW pola ruang terjadi pemanfaatan yang sesuai sebesar 6,57 hektar dan berubah tidak sesuai sebesar 1,61 hektar terjadi ketidaksesuaian, sektor permukiman pada arahnya sebesar 15,55 hektar, pada tahun 2011 sebelum adanya RTRW termanfaatkan sebesar 5,56 hektar setelah ada RTRW pola ruang terjadi pemanfaatan yang sesuai sebesar 5,45 hektar dan berubah tidak sesuai sebesar 0,11 hektar terjadi ketidaksesuaian, pada sektor ruang terbuka hijau (RTH) pada arahnya sebesar 3,12 hektar, pada tahun 2011 sebelum adanya RTRW termanfaatkan sebesar 3,22 hektar setelah ada RTRW pola ruang terjadi pemanfaatan yang sesuai sebesar 3,14 hektar dan berubah tidak sesuai sebesar 0,16 hektar terjadi ketidaksesuaian, sedangkan jumlah kapling yang sesuai arahan pemanfaatan lahan 148 kapling dan tidak sesuai 93 kapling dapat dilihat pada gambar 1 Peta hasil analisis superimpose.



Gambar 1 Peta hasil analisis superimpose

Tabel 3. Hasil Analisis Spasial Superimpose Guna Lahan Tahun 2021 Dan Pola Ruang

No	Pemanfaatan Lahan	Pola Ruang	Sesuai RTRW	Berubah Tidak Sesuai RTRW	Keterangan
1	jalan	5,85	5,85	0,00	Sesuai pola ruang
2	kesehatan	0,74	0,71	0,10	Tidak sesuai pola ruang
3	lahan kosong	0,00	0,00	3,16	Tidak sesuai pola ruang
4	pemukaman	0,00	0,00	0,07	Tidak sesuai pola ruang
5	pendidikan	0,28	0,19	0,21	Tidak sesuai pola ruang
6	perdagangan dan pertokoan	0,57	0,56	7,59	Tidak sesuai pola ruang
7	peribadatan	0,27	0,13	0,73	Tidak sesuai pola ruang

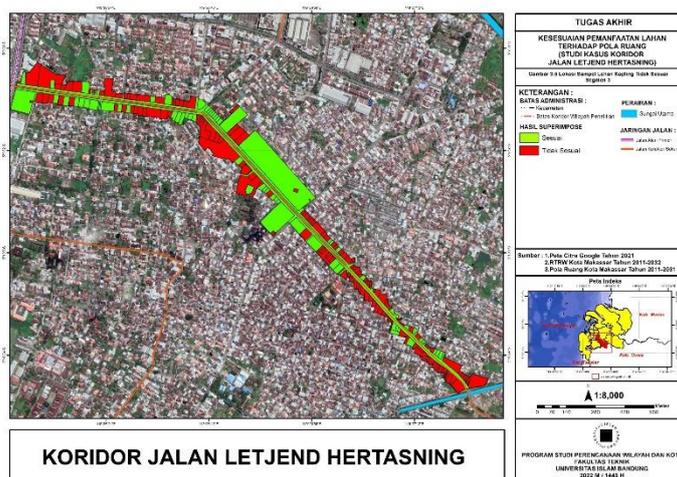
8	perkantoran	7,84	6,57	2,00	Tidak sesuai pola ruang
9	permukiman	15,55	3,13	0,02	Tidak sesuai pola ruang
10	rth	3,12	3,12	0,06	Tidak sesuai pola ruang
<b>Total Luasan</b>		<b>34,22</b>	<b>20,27</b>	<b>13,95</b>	
<b>Luas Objek Penelitian</b>		<b>34,22</b>			

Sumber: Data Penelitian yang Sudah Diolah, 2022.

**Tabel 4.** Jumlah Kapling Pemanfaatan Lahan Tahun 2021

No	Pemanfaatan Lahan 2021	Jumlah	Total Kapling
1	Sesuai	76	241
2	Tidak Sesuai	165	

Sumber: Data Penelitian yang Sudah Diolah, 2022.



**Gambar 1** Peta hasil analisis superimpose

Dari hasil analisis spasial dengan teknik superimpose dihasilkan, bahwa terjadi ketidaksiain pemanfaatan lahan di koridor Jalan Letjend Hertasing pada tahun 2021 setelah adanya RTRW Kota Makassar tahun 2011-2031 terdapat lahan kosong dengan luas 3,16 hektar, sektor kesehatan pada arahan RTRW sebesar 0,74 hektar yang sesuai seluas 0,71 dan tidak sesuai seluas 0,10 hektar, sektor pendidikan pada arahan RTRW seluas 0,28 hektar yang sesuai seluas 0,19 dan tidak sesuai seluas 0,21 hektar, sektor perdagangan dan pertokoan pada arahan RTRW seluas 0,57 hektar yang sesuai seluas 0,56 dan tidak sesuai seluas 7,59 hektar, sektor peribadatan pada arahan RTRW seluas 0,27 hektar yang sesuai seluas 0,13 dan tidak sesuai seluas 0,73 hektar, sektor perkantoran pada arahan RTRW seluas 7,84 hektar yang sesuai seluas 6,57 dan tidak sesuai seluas 2,00 hektar, sektor permukiman pada arahan RTRW seluas 15,55 hektar yang sesuai seluas 3,13 dan tidak sesuai seluas 0,02 hektar, sektor ruang terbuka hijau (RTH) pada arahan RTRW seluas 13,12 hektar yang sesuai seluas 13,12 dan tidak sesuai seluas 0,06, Hektar. Jumlah pemanfaatan lahan yang kaplingnya sesuai dengan arahan sebanyak 76 kapling sedangkan yang tidak sesuai sebanyak 165 kapling. Dapat dilihat pada gambar 2.

**Hasil Analisis Regresi Berganda**

### 1. Pengujian Simultan (Uji-F)

Uji simultan atau uji F dalam penelitian ini digunakan untuk menguji apakah model yang disusun peneliti dapat diterima dan dilanjutkan ke analisis data selanjutnya, Data pengambilan keputusan dalam uji model ini yaitu  $F_{hitung} > F_{tabel} = 2,150$  yang diperoleh dari rumus FINV pada excel.

**Tabel 5.** Uji Simultan (Uji-F)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	310.763	6	51.794	15.124	.000 <sup>b</sup>
	Residual	541.1	158	3.425		
	Total	851.863	164			
a. Dependent Variable: POLARUANGTIDAKSESUAI						
b. Predictors: (Constant), BIAYAPEMBANGUNAN, SARANA, PAJAK, AKSESIBILITAS, NILAILAHAN, KETIDAKTAHUANRTRW						

Sumber: Data Penelitian yang Sudah Diolah, 2022.

Dari hasil uji F ditemukan bahwa biaya pembangunan, aksesibilitas, pajak, sarana, nilai lahan, ketidaktahuan terhadap RTRW, secara bersama-sama berpengaruh positif dan pola ruang atau pemanfaatan lahan di koridor jalan Letjend Hertasning, Berdasarkan pada tabel menunjukkan bahwa hasil pengujian model diperoleh nilai  $F_{hitung} (15,124) > F_{tabel} (15,124)$ , sehingga hasil tersebut menunjukkan bahwa data yang digunakan dalam penelitian ini sesuai dan memenuhi kriteria model, bahwa nilai  $F_{hitung} > F_{tabel}$  yang berarti biaya pembangunan, aksesibilitas, pajak, sarana, nilai lahan, ketidaktahuan terhadap RTRW, berpengaruh signifikan secara simultan terhadap pola ruang tidak sesuai atau pemanfaatan lahan tidak sesuai di koridor jalan Letjend Hertasning, Maka dapat diartikan bahwa hipotesis diterima.

### 2. Analisis Data Penelitian

Analisis regresi linear berganda digunakan dalam penelitian ini dengan tujuan untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat, Perhitungan komputer dalam analisis regresi linear berganda yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan bantuan program komputer SPSS for Windows versi 23,0, Ringkasan hasil pengolahan data dengan menggunakan program SPSS tersebut adalah sebagai berikut :

**Tabel 5.** Hasil Uji Analisis Regresi Linier Berganda

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients
		B	Std. Error	Beta
1	(Constant)	-0.718	1.449	
	SARANA	0.101	0.048	0.135
	AKSESIBILITAS	0.146	0.06	0.161
	NILAILAHAN	0.025	0.056	0.03
	KETIDAKTAHUANRTRW	0.442	0.087	0.423
	PAJAK	0.054	0.055	0.067
	BIAYAPEMBANGUNAN	0.193	0.099	0.164

a. Dependent Variable : POLA RUANG TIDAK SESUAI

Sumber: Data Penelitian yang Sudah Diolah, 2022.

Dari hasil tersebut apabila ditulis dalam bentuk standardized dari persamaan regresinya adalah sebagai berikut :

$$Y = -0,718 + 0,101 X1 + 0,146 X2 + 0,025 X3 + 0,442 X4 + 0,054 X5 + 0,193 X6$$

Model persamaan persamaan regresi Standardized Coefficients, nilai koefisiennya sebagai berikut:

- Konstanta -0,718 berarti bahwa Pola Ruang Tidak Sesuai akan tetap konstan sebesar -0,718 jika tidak ada pengaruh dari faktor ketidaksesuain pemanfaatan lahan variable Sarana (X1), Aksesibilitas (X2), Nilai lahan (X3), Ketidaktahuan terhadap RTRW (X4), Pajak (X5), Biaya Pembangunan (X6).
- Koefisien regresi X1 sebesar 0,101 memberikan arti bahwa Sarana (X1) berpengaruh positif terhadap Pola Ruang Tidak Sesuai (Y), Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya sarana maka akan terjadi peningkatan Pola Ruang Tidak Sesuai.
- Koefisien regresi X2 sebesar 0,146 memberikan arti bahwa Aksesibilitas (X2) berpengaruh positif terhadap Pola Ruang Tidak Sesuai (Y), Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya Aksesibilitas maka akan terjadi peningkatan Pola Ruang Tidak Sesuai.
- Koefisien regresi X3 sebesar 0,025 memberikan arti bahwa Nilai lahan (X3) berpengaruh positif terhadap Pola Ruang Tidak Sesuai (Y), Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya Nilai lahan maka akan terjadi peningkatan Pola Ruang Tidak Sesuai.
- Koefisien regresi X4 sebesar 0,442 memberikan arti bahwa Ketidaktahuan Terhadap RTRW (X4) berpengaruh positif terhadap Pola Ruang Tidak Sesuai (Y), Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya Ketidaktahuan Terhadap RTRW maka akan terjadi peningkatan Pola Ruang Tidak Sesuai.
- Koefisien regresi X5 sebesar 0,054 memberikan arti bahwa Pajak (X5) berpengaruh positif terhadap Pola Ruang Tidak Sesuai (Y), Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya Pajak maka akan terjadi peningkatan Pola Ruang Tidak Sesuai.
- Koefisien X3 sebesar 0,193 memberikan arti bahwa Biaya Pembangunan (X2) berpengaruh positif terhadap Pola Ruang Tidak Sesuai (Y), Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya Biaya Pembangunan maka akan terjadi peningkatan pemanfaatan lahan tidak sesuai.

3. Hasil Uji Parsial (Uji-t)

Uji t dilakukan untuk mengetahui pengaruh masing-masing atau secara parsial variabel independent faktor ketidaksesuain pemanfaatan lahan perspektif pengguna lahan (sarana, aksesibilitas, nilai lahan, ketidaktahuan terhadap RTRW, pajak, biaya pembangunan) terhadap variabel dependen (Pola Ruang tidak sesuai), Sementara itu secara parsial pengaruh dari keenam variabel independent tersebut terhadap pola ruang tidak sesuai.

**Tabel 6.** Hasil Uji Parsial (Uji-t)

Model		T	Sig.
1	(Constant)	-0.496	0.621
	SARANA	2.085	0.039
	AKSESIBILITAS	2.443	0.016
	NILAILAHAN	0.448	0.655
	KETIDAKTAHUANRTRW	5.087	0.000

	<b>PAJAK</b>	0.987	0.325
	<b>BIAYAPEMBANGUNAN</b>	1.948	0.053

Sumber: Data Penelitian yang Sudah Diolah, 2022.

Pengujian dengan membandingkan nilai  $t_{hitung} > t_{tabel}$  sebesar 1,980 (nilai ini diperoleh dari MsExcel =TINV(5%,165) dan nilai signifikan  $< 0,025$  maka hipotesis diterima, Berdasarkan pertimbangan tabel tersebut diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

- Sarana berpengaruh positif dan signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan di koridor Jalan Letjend Hertasning Perspektif pengguna lahan, pada tabel tersebut, untuk Sarana (X1) dengan Nilai  $t_{hitung} (2,085) > t_{tabel} (1,980)$  serta nilai signifikannya  $(0,039) < (0,025)$  sehingga terbukti bahwa variabel sarana berpengaruh positif dan signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan maka pada tingkat kekeliruan 5% dinyatakan untuk hipotesis pertama bahwa  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak.
- Aksesibilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan di koridor Jalan Letjend Hertasning Perspektif pengguna lahan, pada tabel tersebut, untuk aksesibilitas (X2) dengan Nilai  $t_{hitung} (2,443) > t_{tabel} (1,980)$  serta nilai signifikannya  $(0,016) < (0,025)$  sehingga terbukti bahwa variabel aksesibilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan maka pada tingkat kekeliruan 5% dinyatakan untuk hipotesis pertama bahwa  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak.
- Nilai lahan berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan di koridor Jalan Letjend Hertasning Perspektif pengguna lahan, pada tabel tersebut, untuk nilai lahan (X3) dengan Nilai  $t_{hitung} (0,448) > t_{tabel} (1,980)$  serta nilai signifikannya  $(0,655) < (0,025)$  sehingga terbukti bahwa variabel nilai lahan berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan maka pada tingkat kekeliruan 5% dinyatakan untuk hipotesis pertama bahwa  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak.
- Ketidaktahuan terhadap RTRW berpengaruh positif dan signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan di koridor Jalan Letjend Hertasning Perspektif pengguna lahan, pada tabel tersebut, untuk ketidaktahuan terhadap RTRW (X4) dengan Nilai  $t_{hitung} (5,087) > t_{tabel} (1,980)$  serta nilai signifikannya  $(0,000) < (0,025)$  sehingga terbukti bahwa variabel ketidaktahuan terhadap RTRW berpengaruh positif dan signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan maka pada tingkat kekeliruan 5% dinyatakan untuk hipotesis pertama bahwa  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak.
- Pajak berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan di koridor Jalan Letjend Hertasning Perspektif pengguna lahan, pada tabel tersebut, untuk pajak (X5) dengan Nilai  $t_{hitung} (0,987) > t_{tabel} (1,980)$  serta nilai signifikannya  $(0,325) < (0,025)$  sehingga terbukti bahwa variabel pajak berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan maka pada tingkat kekeliruan 5% dinyatakan untuk hipotesis pertama bahwa  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak.

Biaya Pembangunan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan di koridor Jalan Letjend Hertasning Perspektif pengguna lahan, pada tabel tersebut, untuk biaya pembangunan (X6) dengan Nilai  $t_{hitung} (1,948) > t_{tabel} (1,980)$  serta nilai signifikannya  $(0,053) < (0,025)$  sehingga terbukti bahwa variabel biaya pembangunan berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap faktor ketidaksesusian pemanfaatan lahan maka pada tingkat kekeliruan 5% dinyatakan untuk hipotesis pertama bahwa  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak.

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis spasial ditemukan kondisi perwujudan pemanfaatan ruang tahun 2011 sebelum adanya RTRW Kota Makassar Tahun 2011-2031 pemanfaatan lahan yang sesuai arahan pola ruang sebesar 22,55 hektar dan terdapat pemanfaatan lahan yang berubah tidak sesuai RTRW sebesar 11,68 hektar dengan jumlah kapling yang tidak sesuai sebanyak 93 Kapling dan yang sesuai arahan pemanfaatan ruang sebesar 148 kapling. Pemanfaatan lahan pada tahun 2021 setelah ada RTRW Kota Makassar tahun 2011-2031 dengan dua kondisi yaitu pemanfaatan lahan yang sesuai RTRW Kota Makassar seluas 20,27 hektar dan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai sebesar 13,95 hektar jumlah kapling yang tidak sesuai sebanyak 165 kapling dan sesuai dengan arahan pemanfaatan lahan sebesar 76 kapling. Terjadi kenaikan ketidaksesuaian pemanfaatan lahan.

Berdasarkan analisis regresi berganda, pada hasil penelitian ditemukan bahwa variabel independent yaitu ketidaktahuan terhadap RTRW sebagai faktor yang paling berpengaruh utama dan paling signifikan menjadi faktor pendorong masyarakat memanfaatkan lahan tidak sesuai dengan arahan pemanfaatan lahan dan faktor pendorong selanjutnya yaitu sarana dan aksesibilitas sedangkan faktor kendala pengguna lahan dalam memanfaatkan lahannya tidak sesuai dengan arahan adalah biaya pembangunan merupakan faktor utama yang menjadi kendala pengguna lahan dalam memanfaatkan lahannya kemudian nilai lahan dan pajak menjadi faktor yang tidak signifikan dalam mempengaruhi pengguna lahan dalam memanfaatkan lahannya tidak sesuai dengan arahan pemanfaatan lahan RTRW.

#### Acknowledge

Penulis juga menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini tidak dapat terselesaikan dengan baik tanpa dukungan dari berbagai pihak yang sudah membantu. Oleh karenanya, dengan rasa tulus dan ikhlas penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Kedua orang tua saya Ayahanda Agus Salim dan Ibunda Hasbiah yang telah memberikan semangat, motivasi, doa dan materi selama penyusunan skripsi, serta kepada saudara-saudariku Adik Asha Permadani, Kemal Mahendra, dan Ghani Al Rasyid yang telah memberikan semangat dan motivasi dalam menyusun skripsi.
2. Kepada Bapak Dr.Hani Burhanudin, Ir., M.T selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Islam Bandung.
3. Kepada Ibu Dr.Hj. Ernawati Hendrakusumah, Dra.,M.SP selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan senantiasa memberikan dukungan serta sabar dalam mendampingi penyusunan tugas akhir hingga selesai.
4. Kepada staff pengajar Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, terutama staf lab SPssr.
5. Rekan-rekan Angkatan 2017 Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, terutama kepada Muh Satria Faldi Fazary, Reza Pahlevi, Muh Baihaqi, yang senantiasa memberikan bantuan dan dukungan.
6. Rekan-rekan di Kota Makassar Hanif zahfran S.T, Muh Iqra S.T, Hery Gumelar S.E, dan Rizka Annisa Dewi Purnomo yang telah menjadi teman diskusi dan memberikan semangat.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tentunya masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi sistematika penulisan dan isinya. Oleh karena itu, dengan indra dan hati yang terbuka penulis sangat mengharapkan kritik dan saran demi penyempurnaan skripsi ini kedepannya. Besar harapan penulis penelitian ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

#### Daftar Pustaka

- [1] Muqafa, A, (2016), Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan pertanian di Kabupaten Demak.
- [2] Pemikiran, J, H., Dewi, Y, K., & Harianto, S, (2022), Jurnal Sosialisasi Dampak Sosial Ekonomi Alih Fungsi Lahan Perkotaan ( Studi Kasus Pembangunan Jalan HOS Cokroaminoto Menjadi Kawasan Wisata ) Jurnal Sosialisasi, 9, 20–30.
- [3] Rahayu, S., & Eko, T, (2012), Perubahan Penggunaan Lahan dan Kesesuaiannya terhadap RDTR di Wilayah Peri-Urban Studi Kasus: Kecamatan Mlati, *Jurnal Pembangunan*

- Wilayah Kota*, 8(4), 330–340.
- [4] sangadah, khotimatus, & Kartawidjaja, J, (2020), Analisis dampak alih fungsi lahan situ kuru terhadap pola permukiman penduduk kelurahan cempaka, Kec Ciputat, *Orphanet Journal of Rare Diseases*, 21(1), 1–9.
- [5] Soma, A, S, (2021), Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Pola Ruang Di Daerah Aliran Sungai Bialo, *Agroplanta: Jurnal Ilmiah Terapan Budidaya Dan Pengelolaan Tanaman Pertanian Dan Perkebunan*, 10(1), 1–8, <https://doi.org/10.51978/agro.v10i1.225>.
- [6] Umar, F, P, (2016), Perubahan Fungsi Pemanfaatan Ruang Di Kelurahan Mogolaing Kota Kotamobagu, *Spasial*, 3(3), 156–163.
- [7] A. Mubarakah and E. Hendrakusumah, “Pengaruh Alih Fungsi Lahan Perkebunan terhadap Ekosistem Lingkungan,” pp. 1–16, 2022.