

STUDI PERUBAHAN FUNGSI RUANG DI KORIDR NUSA LOKA, BSD CITY

Muhammad Rafi Akram¹⁾, Regina Suryadjaja^{2)*}

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, muhammad.345180009@stu.untar.ac.id

^{2)*}Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, reginas@ft.untar.ac.id

*Penulis Korespondensi: reginas@ft.untar.ac.id

Masuk: 08-02-2023, revisi: 20-02-2023, diterima untuk diterbitkan: 10-04-2023

Abstrak

Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu kota madya yang berada di Provinsi Banten, yang merupakan salah satu kota penyangga DKI Jakarta. Perkembangan yang terjadi di Kota Tangerang Selatan ini sudah cukup pesat. Salah satu perkembangannya yaitu sektor perumahan, dan sektor perumahan yang terdapat di Perumahan Nusa Loka. Objek studi pada penelitian ini yaitu pada sepanjang Jalan Utama koridor perumahan Nusa Loka, Jalan Kalimantan sampai dengan jalan Batam. Koridor perumahan Nusa Loka BSD ini memiliki kriterianya masing-masing berdasarkan kegiatan yang ada di koridor jalan tersebut, mulai dari perdagangan dan jasa atau komersial hingga terdapat perkantoran. Dalam tugas akhir ini, koridor Nusa Loka BSD yang berada di Jl.Kalimantan, Kelurahan Rawa Mekar Jaya menjadi objek studi pada penelitian ini, karena belakangan ini mengalami perkembangan perubahan penggunaan lahan yang seharusnya perumahan menjadi komersial, namun dalam hal ini tidak di iringi kondisi fisik koridornya itu sendiri. Yang membuat koridor ini berubah dari hunian ke komersial dikarenakan adanya kewenangan bukan dari pihak pengelola tetapi sudah menjadi kewenangan dari Pemerintah Kota Tangerang Selatan, sampai pengendalian pada penggunaan lahan pada RTRW tidak diatur secara spesifik tentang kegiatan usaha dan kriteria lainnya yang lebih mendalam. Tugas akhir ini akan berfokus pada studi perubahan fungsi di koridor Nusa Loka BSD.

Kata kunci: Perumahan; Nusa Loka BSD; koridor; RTRW

Abstract

South Tangerang City is one of the municipalities in Banten Province, which is one of the supporting cities for DKI Jakarta. The developments that have taken place in the City of South Tangerang have been quite rapid. One of the developments is the housing sector, and the housing sector in Nusa Loka Housing, and in this study the object of study is along the Main Street of the Nusa Loka BSD housing corridor, such as Jl. Kalimantan-Jl. Batam. The Nusa Loka BSD residential corridor, and this location has its own criteria based on the activities in the road corridor, ranging from trading and services or commercial to having offices. In this final project, the Nusa Loka BSD corridor located on Jl.Kalimantan, Rawa Mekar Jaya Village is the object of study in this research, because recently there has been a change in land use that should have been residential to commercial, but in this case it was not accompanied by physical conditions. the corridor itself. What makes this corridor change from residential to commercial is because the authority is not from the management but has become the authority of the South Tangerang City Government, so that control over land use in the RTRW is not specifically regulated regarding business activities and other more in-depth criteria. This final project will focus on the study of changes in function in the Nusa Loka BSD corridor.

Keywords: Housing; Nusa Loka BSD; corridor; RTRW

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

BSD *City* merupakan salah satu kota terencana di Indonesia yang terletak di kecamatan Serpong, kota Tangerang Selatan, Banten. BSD *City* merupakan salah satu kota satelit yang menunjang dari Kota Jakarta, pada awalnya ditujukan untuk menjadi kota mandiri, di mana semua fasilitas disediakan di Kota Tangerang Selatan ini, terdapat kawasan industri, perkantoran, perdagangan, pendidikan, wisata, sekaligus perumahan.

Pada saat ini perumahan Nusa Loka tersebut menjadi Kawasan yang sangat strategis karena memiliki tingkat ekonomi yang cukup tinggi di BSD *City* yang dilalui oleh jalur utama transportasi di Kota Tangerang Selatan. Sejalan dengan perkembangan sebagai akibat dari pertambahan penduduk perubahan sosial, ekonomi dan budayanya serta interaksinya dengan kota-kota lain dan daerah di sekitarnya. Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang semakin bertambah dan semakin padat bangunan-bangunannya dan wilayah terbangun terutama pemukiman yang cenderung semakin luas serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi.

Keterbatasan Lahan dan harga lahan yang tinggi di kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan komersial di pusat kota mengakibatkan invasi fungsi komersial ke kawasan perumahan, salah satunya dimana kawasan sekitar Perumahan Nusa Loka yaitu pada koridor utama Jl. Kalimantan. Perubahan pemanfaatan ruang tersebut secara bertahap telah merubah kawasan dari dominasi perumahan menjadi kegiatan komersial sehingga banyak rumah pada perumahan tersebut mengubah pemanfaatan fungsi ruangnya, perubahan pemanfaatan fungsi lahan tersebut seperti menjadi Kos-kosan, Ruko, Warnet, Rumah Makan, Toko, Bengkel Kendaraan, Kantor Swasta, dan perdagangan dan jasa komersial lainnya yang mempunyai implikasi yang berbeda dari guna lahan sebelumnya (kawasan perumahan).

Rumusan Permasalahan

Perumahan Nusa Loka BSD *City* merupakan perumahan yang dikelola oleh BSD *City* di kota Tangerang Selatan mempunyai letak yang strategis. Perubahan fungsi ruang yang terjadi di perumahan Nusa Loka BSD *City* dikarenakan lokasi bangunan rumah tinggal yang berada di jalan utama perumahan memiliki nilai yang ekonomis dan strategis yang semula fungsi hunian berubah menjadi komersial dan dapat berakibat menimbulkan faktor-faktor terganggunya kegiatan hunian dan lalu lintas serta estetika di kawasan tersebut.

Tujuan

Mengetahui perubahan pemanfaatan ruang di koridor utama Jl. Kalimantan – Jl. Batam Nusa Loka; Mengetahui persepsi masyarakat di sekitar koridor di koridor utama Jl. Kalimantan – Jl. Batam Nusa Loka; Adapun sasaran dari studi ini adalah untuk mengetahui seberapa besar perubahan dari pemanfaatan tata ruang pada hunian ke Komersial pada Koridor utama di Jl. Kalimantan – Jl. Batam pada Perumahan Nusa Loka.

2. KAJIAN LITERATUR

Pemanfaatan Ruang

Ruang menurut Undang-undang Republik Indonesia nomor 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara termasuk ruang didalam bumi sebagai suatu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Perkembangan Spasial Secara Horizontal

Perkembangan spasial secara horizontal dilakukan dengan melakukan perluasan terhadap

wilayah perkotaan. Perkembangan spasial secara horizontal mengakibatkan perubahan fungsi lahan di pinggiran kota sehingga akan berdampak pada kehadiran ruang terbuka hijau yang akan semakin berkurang dengan terjadinya perkembangan secara horizontal ini.

Koridor

Koridor Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan lorong yang menghubungkan gedung satu dengan gedung yang lain dan dalam pengertian lain merupakan tanah (jalan) sempit yang menghubungkan daerah terkurung.

Klasifikasi Tenant

Menurut Neo dan Wing (2005, p.51), klasifikasi tenant dapat dibedakan berdasarkan beberapa hal seperti type of store, size and operation requirement, type of merchandise. Klasifikasi ini ditentukan oleh berbagai faktor diantaranya adalah area, kategori produk, banyaknya variasi produk yang dijual, maupun posisi dari store bersangkutan.

Alih Fungsi Lahan

Lestari (2009) mendefinisikan alih fungsi lahan atau lazimnya disebut sebagai konversi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri.

3. METODE

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di kawasan koridor utama Perumahan Nusa loka BSD City Jl.Kalimantan, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Serpong, Tangerang Selatan. Penelitian dilakukan selama 10 bulan dimulai dari bulan Maret sampai dengan Desember 2022.



Gambar 1. Lokasi Penelitian
Sumber: Google Maps, 2022

Metode Pengumpulan Data

Data Primer, yang dibutuhkan pada penelitian ini adalah data mengenai kondisi eksisting, dimana data tersebut disajikan dari hasil survey lapangan secara langsung, dokumentasi dan observasi wilayah dari objek studi serta hasil wawancara terhadap pengelola, instansi terkait, serta masyarakat perumahan Nusa Loka BSD City.

Data Sekunder, Data sekunder merupakan data yang didapatkan dari berbagai sumber yang terkait dengan penelitian yang dilakukan seperti dokumen, buku, jurnal maupun yang bersumber dari internet.

Teknik Pengumpulan data

Survei Lapangan, Metode pengumpulan data yang diperoleh dengan cara survei atau observasi secara langsung pada objek studi.

Wawancara, suatu kejadian atau suatu proses interaksi antara pewawancara dan sumber informasi atau orang yang diwawancarai melalui komunikasi langsung baik dengan pemerintah, pengelola dan masyarakat sekitar.

Teknik Pengumpulan Data Sekunder, Data sekunder didapatkan dari berbagai sumber baik dari internet maupun dari instansi terkait.

Teknik Pengolahan Data

Analisis Kebijakan, menggunakan peraturan-peraturan pemerintah yang terkait dengan objek studi untuk dijadikan sebagai landasan dan penelitian.

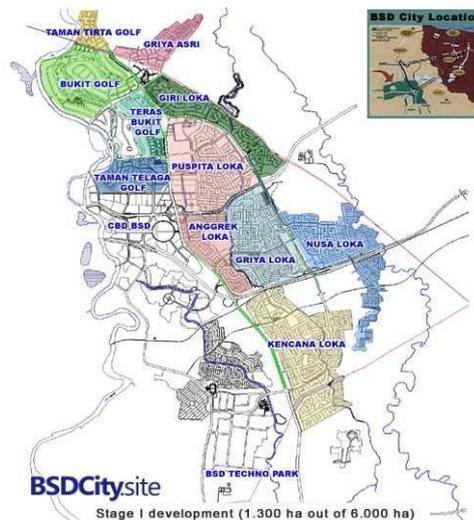
Analisis Lokasi, mengetahui karakteristik maupun kondisi di sekitar lokasi objek studi diantaranya penggunaan lahan, aksesibilitas dan karakteristik lingkungan sehingga dapat diketahui masalah dan potensi pada lokasi objek studi dan sekitarnya.

Analisis Perubahan Pemanfaatan Ruang, mengetahui seberapa besar perubahan yang terjadi pada lokasi objek studi, yaitu di Koridor Jalan Kalimantan pada Perumahan Nusa Loka.

Analisis Persepsi Masyarakat Dan Pelaku Usaha, mengetahui pendapat masyarakat dan pelaku usaha terhadap perubahan fungsi ruang di koridor Nusa Loka BSD City.

4. DISKUSI DAN HASIL

Lokasi objek studi merupakan suatu Kawasan Koridor yang berada di Jalan Kalimantan dari Perumahan Nusa Loka BSD City. Perumahan Nusa Loka merupakan salah satu perumahan yang menjadi bagian dari BSD City yang berada di kawasan Serpong, Tangerang Selatan. Perumahan Nusa Loka ini mempunyai luas sebesar 7,8 hektar.



Gambar 2. Master Plan BSD
Sumber: Blogger.google, 2022

Nusa Loka BSD City ini masuk kedalam proyek pembangunan BSD City pada tahap 1 yang dimana pada tahap 1 ini terdapat 11 proyek perumahan yang akan di bangun di tahap 1 BSD City, yaitu Taman Tirta Golf, Griya Asri, Bukit Golf, Teras Bukit Golf, Giri Loka, Taman Telaga Golf, Puspita

Loka, Anggrek Loka, Griya Loka, Kencana Loka dan Nusa Loka. BSD tahap satu ini dibangun pada tahun 1998 dan pada tahun 2003 BSD tahap 1 diserahkan ke Pemerintah meliputi sarana dan prasarana. Lokasi objek studi berada di Koridor Perumahan Nusa Loka BSD City di Jl. Kalimantan – Jl. Sumatera sepanjang 1,3 km.

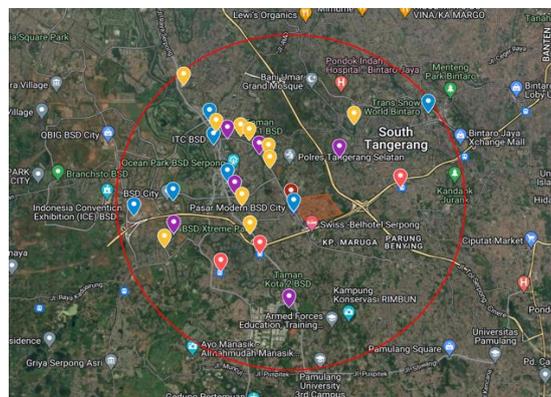


Gambar 3. Peta Objek Studi Batas Lahan
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Lokasi objek studi ini memiliki luas lahan 4,2 ha yang berada di Jl. Kalimantan – Jl. Sumatera. Dan memiliki Batas wilayah objek studi adalah sebagai berikut : Batas Utara, perumahan warga Nusa Loka Jl. Kalimantan VI; Batas Timur, pertigaan antara Jalan Kalimantan, Jalan Irian dan Jalan Batam; Batas Selatan, perumahan warga Nusa Loka Jl. Sulawesi; Batas Barat, pertigaan Jalan Letnan Sutopo. Pada lokasi objek studi pada penggunaan lahannya sendiri diperuntukan sebagai hunian tetapi pada kondisi eksistingnya terdapat berbagai macam penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan yang seharusnya, banyaknya bangunan pada lokasi objek studi ini yang mengalami perubahan penggunaan lahan dari penggunaan lahan yang sudah diperuntukan.

Proximity

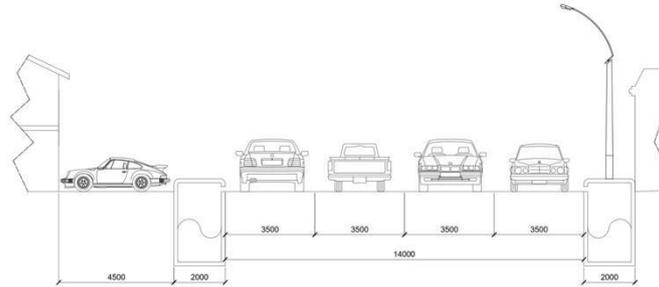
Dalam radius 5 Km dari lokasi objek studi, terdapat beberapa pengembangan perumahan dan superblock AEON MALL, The Breeze BSD City, Teras Kota dan Kawasan Perumahan Nusa Loka BSD City. Selain itu, terdapat 3 stasiun kereta dengan Stasiun Rawa Buntu yang memiliki akses langsung ke koridor melalui Jl. Griya Loka.



Gambar 4. Peta Aksesibilitas
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Koridor Jl. Kalimantan, Nusa Loka BSD ini merupakan bagian struktur ruang wilayah objek studi. Koridor ini berada di perumahan Nusa Loka BSD City yang mempunyai lokasi strategis seperti

koridor ini berdekatan dengan Jl. Letnan Sutopo yang merupakan akses tol menuju Jakarta Selatan. ROW eksisting dari jalan ini adalah 14 m di wilayah objek studi.



Gambar 4. Potongan Jl. Kalimantan Nusa Loka BSD
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Titik Perkembangan Koridor

Dalam kurun waktu kurang lebih 10 hingga 15 tahun terakhir. Berikut adalah beberapa titik perkembangan yang terdapat di sepanjang koridor objek studi beserta perubahannya dari tahun ke tahun



Gambar 5. Peta Titik Perkembangan Koridor
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Titik 1

Titik 1 telah mengalami 3 kali perubahan penggunaan lahan. Pada tahun 2012 masih merupakan hunian, namun pada 2017 berubah menjadi usaha kecil dan tahun 2022 berubah menjadi bengkel.



Gambar 6. Titik 1 Bengkel Mobil
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Titik 2

Titik 2 telah mengalami 3 kali perubahan penggunaan lahan. Pada tahun 2012 sudah menjadi kios kecil, namun di 2017 menjadi tempat bimbil dan di 2022 sudah menjadi bengkel motor

pasar ciputat di kecamatan ciputat, pasar ciputat permai di kecamatan ciputat, pasar jombang di kecamatan ciputat, pasar bintaro sektor 2 di kecamatan ciputat timur, pasar jengkol di kecamatan setu, pasar serpong di kecamatan serpong, pasar gedung hijau di kecamatan serpong utara; Pusat perbelanjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi, pengembangan perdagangan skala regional kota berupa perdagangan grosir dan pasar besar ditetapkan di kecamatan serpong, kecamatan ciputat, kecamatan ciputat timur, kecamatan pamulang dan kecamatan pondok aren, dan pengembangan kawasan perdagangan berbentuk rumah toko di sepanjang jalan arteri sekunder dan jalan kolektor sekunder.

Dalam penelitian ini, lokasi objek studi yang merupakan koridor di Perumahan Nusa Loka, yaitu yang berada di Kecamatan Serpong, bahwa dalam RTRW Kota Tangerang Selatan 2012-2032 Pasal 48 seperti diatas bahwa pengembaga perdagangan skala regional kota berupa perdagangan grosir dan pasar besar ditetapkan di Kecamatan Serpong, serta pegembangan kawasan perdagangan berbentuk rumah toko di sepanjang jalan arteri sekunder dan jalan kolektor sekunder. Kecamatan Serpong merupakan kecamatan pada lokasi objek studi, dan di dalam RTRW Kota Tangerang Selatan 2012-2032 bahwa Kecamatan serpong diperbolehkan untuk pengembangan kawasan perdagangan berbentuk rumah toko di sepanjang jalan arteri sekunder dan jalan kolektor sekunder.

Pada Pasal 49 disebutkan bahwa kawasan peruntukan perkantoran sebagaimana meliputi kawasan peruntukan perkantoran pemerintah dan perkantoran swasta. Kawasan peruntukan perkantoran pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan di: Kecamatan Ciputat; Kecamatan Setu; Kecamatan Serpong; Kantor Kecamatan tersebar di setiap Kecamatan; Kantor Kelurahan tersebar di setiap Kelurahan. Kawasan peruntukan perkantoran swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan di: Kecamatan Pondok Aren; Kecamatan Serpong; Kecamatan Serpong Utara; Kecamatan Ciputat; Kecamatan Pamulang. Dalam penelitian ini, lokasi objek studi yang merupakan koridor di Perumahan Nusa Loka, yaitu yang berada di Kecamatan Serpong, bahwa dalam RTRW Kota Tangerang Selatan 2012-2032 Pasal 49, dilihat seperti diatas Kecamatan Serpong diperuntukan sebagai kawasan perkantoran tetapi pada lokasi objek studi yaitu Perumahan Nusa Loka hanya diperuntukan sebagai perumahan.

Pada lokasi objek studi yang berada di Kecamatan Serpong ditujukan juga untuk pengembangan kawasan perdagangan berbentuk rumah toko di sepanjang jalan arteri sekunder dan jalan kolektor sekunder, serta pengembangan perdagangan skala regional kota yaitu terdapat pasar serpong. Untuk perkantoran Kecamatan Serpong diperuntukan sebagai kawasan perkantoran tetapi pada lokasi objek studi yaitu Perumahan Nusa Loka tidak diperuntukan sebagai perkantoran.

Analisis Perubahan Pemanfaatan Ruang

Kondisi perubahan pemanfaatan ruang di koridor Jl. Kalimantan – Jl. Batam yang pada awalnya hunian menjadi komersial. Di koridor Jl Kalimantan – Jl. Batam ini terdapat 80 hunian dan pada kondisi sekarang sudah 36 hunian menjadi komersial. di koridor ini terbagi 6 blok, Berikut adalah tabel perubahan hunian ke komersial kondisi sekarang:



Gambar 11. Perubahan Di Koridor Nusa Loka
Sumber: Olahan penulis, 2022

Tabel 1. Perubahan Penggunaan Lahan

Tabel Perubahan Penggunaan Koridor pada Jalan X dan Y		
Jenis Kegiatan	Jumlah Berubah	% Perubahan
Apotik/Lab Kesehatan	4	5%
Restoran/tempat makan	13	16%
Retail/Indomaret/Alfamart	5	6%
Bengkel/otomotif	4	5%
Salon Kecantikan/Barbershop	2	3%
Pet House	2	3%
Elektronik	2	3%
Service	2	3%
Toko Bangunan	2	3%
Jumlah Perubahan Penggunaan Lahan	36	45%
Rumah tinggal (Rumah yang tidak berubah)	44	55%
Total	80	100%

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Catatan: Jumlah Perubahan setiap kelompok adalah hasil survey; % Perubahan merupakan Perbandingan antara kelompok berubah dibandingkan jumlah rumah sesuai rencana; Jumlah Rumah tinggal sesuai rencana, merupakan jumlah rumah sesuai rencana sebelum terjadi Perubahan. Lokasi objek studi merupakan koridor pada Jalan Kalimantan yang berada di Perumahan Nusa Loka Tangerang Selatan, pada koridornya sendiri diperuntukan sebagai perumahan tetapi pada kondisi eksisting saat ini telah terjadi perubahan penggunaan lahan, bisa dilihat dari tabel diatas bahwa 45% pada koridor ini sudah menjadi komersial, tetapi 55% pada koridor ini belum mengalami perubahan da masih menjadi bangunan rumah.

Analisis Persepsi Masyarakat Dan Pelaku Usaha

Dalam penelitian ini sudah dilakukannya wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada 10 responden yang tinggal di Nusa Loka dan 5 responden yang memiliki usaha di Koridor Nusa Loka BSD Jl. Kalimantan memperoleh hasil sebagai berikut :

Tabel 2. Profil Responden Wawancara

	Masyarakat	Pelaku Usaha
Profil	Usia: 20-30 tahun 40% 30-50 tahun 20% 51-70 tahun 40% Pekerjaan: Karyawan swasta 40% Wirausaha 20% Lainnya 40% Status Pernikahan: Menikah 60% Belum menikah 40%	Usia: 20-30 tahun 20% 40-50 tahun 40% 50-70 tahun 40%
Lama Tinggal/Usaha	15-20 tahun	5-15 tahun
Keuntungan	Keuntungan dari perubahan fungsi lahan adalah mudah mengakses fasilitas kebutuhan sehari-hari. Masyarakat bisa lebih menghemat ongkos karena tempat lebih terjangkau dari rumah.	Keuntungan dari perubahan fungsi lahan adalah bisa berwirausaha sendiri untuk meningkatkan perekonomian keluarga serta membuka lapangan pekerjaan baru untuk masyarakat sekitar yang membutuhkan pekerjaan.
Kekurangan dari perubahan lahan	Masyarakat mengeluhkan dengan banyaknya tempat komersil sekarang banyak terjadi kemacetan. Selain terjadi kemacetan, banyak kendaraan-kendaraan yang parkir sembarangan di bahu jalan, karena sebagian tempat komersil tidak menyediakan lahan parkir. Selain itu, penghuni yang ada disekitar juga merasakan kebisingan karena ramainya kendaraan.	Para pelaku usaha menilai tidak ada masalah dengan perubahan fungsi lahan.
Relokasi	Masyarakat setuju dengan adanya relokasi tempat komersil untuk dijadikan satu tempat sesuai dengan regulasi peraturan setempat.	Para pelaku usaha tidak setuju dengan adanya relokasi tempat-tempat komersil karena lokasi yang ada saat ini sudah sangat strategis untuk dijadikan tempat usaha.

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Pekerjaan masyarakat rata-rata adalah karyawan swasta dan wirausaha. Masyarakat tinggal di sekitar Nusa Loka sekitar 15-20 tahun dan pelaku usaha sudah mendirikan usahanya juga sekitar 5-15 tahun. Keuntungan dari perubahan fungsi lahan adalah mudahnya mengakses fasilitas kebutuhan masyarakat sehari-hari. Selain itu dengan banyaknya tempat komersil pelaku usaha bisa meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar dan membuka lapangan pekerjaan baru. Walaupun perubahan fungsi lahan memiliki keuntungan, adapun kekurangan dari perubahan fungsi lahan tersebut yaitu banyak terjadi kemacetan yang disebabkan oleh ramainya masyarakat yang berkunjung ke tempat komersil untuk memenuhi kebutuhan. Selain kemacetan, lahan parkir yang disediakan oleh tempat usaha juga tidak ada sehingga kendaraan harus parkir di bahu jalan dan trotoar. Kendaraan yang ramai juga membuat kebisingan di sekitar lingkungan perumahan warga. Dalam hal relokasi masyarakat menghendaki agar tempat usaha dipindahkan ke tempat yang lebih baik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Melihat dari hasil diskusi dan penelitian yang sudah dibuat, pada lokasi objek studi yaitu Koridor Jalan Kalimantan yang berada di Perumahan Nusa Loka, pada kondisi eksistingnya sendiri pada saat ini, telah terjadi banyaknya perubahan pada penggunaan lahan pada lokasi objek studi ini, yang seharusnya perumahan atau permukiman, pada saat ini telah berubah menjadi lahan usaha, dan persepsi yang sudah diambil dari wawancara terhadap masyarakat tentang adanya pelaku usaha yang melakukan perubahan lahan di koridor Perumahan Nusa Loka ini yaitu, Sebagian besar masyarakat memang sudah membeli rumah di Perumahan Nusa Loka, karena saat itu harga rumah masih murah dan lingkungan yang masih sepi, sehingga nyaman untuk dijadikan tempat tinggal karena saat itu memang fungsi lahan hanya untuk hunian bukan tempat komersil, tetapi sebagian masyarakat mempunyai persepsi bahwa dengan adanya perubahan fungsi lahan, masyarakat banyak yang terbantu karena adanya fasilitas penunjang untuk memudahkan kebutuhan sehari-hari yang dibutuhkan oleh masyarakat yang tinggal di lokasi objek studi. Lokasi yang strategis membuat masyarakat mudah untuk mengakses jalan yang tidak jauh dari kompleks perumahan, sedangkan untuk persepsi masyarakat yang merupakan pelaku usaha yang melakukan perubahan lahan yang seharusnya perumahan dan menjadi komersil, yaitu Perubahan fungsi lahan membawa dampak yang baik untuk masyarakat dan pelaku usaha karena saling membutuhkan. Dalam hal ini masyarakat memiliki akses yang lebih terjangkau untuk mobilitas sehari-hari dan pelaku usaha juga dapat menyongsong kebutuhan masyarakat. Pada perubahan penggunaan lahan yang terjadi pada objek studi terdapat pro dan kontra yang terjadi pada masyarakat.

Saran

Pada perubahan penggunaan lahan pada objek studi yaitu koridor di jalan kalimantan pada perumahan nusa loka, harus adanya peraturan yang baru tentang perubahan lahan yang terjadi pada objek studi, yang seharusnya perubahan berubah menjadi perdagangan dan jasa, sehingga berubah juga peruntukan untuk lahan yang menjadi perubahan tersebut dengan adanya perubahan peraturan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan dan adanya peraturan atau kebijakan yang (mengharuskan) dalam penyediaan lahan parkir untuk pelaku usaha, agar tidak memakan badan jalan untuk dijadikan parkir yang mengakibatkan kemacetan pada jalan kalimantan. Pada lokasi objek studi yaitu koridor pada perumahan nusa loka yang berada pada Jl. Kalimantan harus diperhatikan lagi oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan dan pada bangunan pada koridor tersebut dapat di relokasi ke tempat yang seharusnya menjadi peruntukan perdagangan dan jasa sehingga tidak mengganggu dalam penggunaan lahan yang seharusnya menjadi perumahan, dan pada jalan kalimantan tersebut sering terjadi kemacetan karena adanya perubahan penggunaan lahan tersebut menjadi perdagangan dan jasa terlebih lagi banyak pelaku usaha tersebut yang belum adanya parkir kendaraan yang memadai sehingga memakan badan jalan dan menyebabkan kemacetan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bishop, K. R. (1989). *Designing Urban Corridors*. Dalam *American Planning*. Washington DC.
- Budiharjo, E. (1998). *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni.
- Catanese, Anthony, J., & Snyder, J. C. (1988). *Perencanaan Kota*. Penerbit Erlangga.
- Indonesia, R. (2011). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Indonesia, R. (2007). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*. Dalam *Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*.
- Kostof, S. (1991). *The City Shaped*. Dalam *Urban Patterns and Meanings Through History*. London: Little Brown and Company.

- Lynda, Neo, W. K., & Wing, T. K. (2005). *Orientasi Cepat Seputar Bisnis Ritel Modern di Asia*. PT Bhuana Ilmu Populer.
- Lestari, T. (2009). *Dampak Konversi Lahan Pertanian Bagi Taraf Hidup Petani*. Bogor: Skripsi, Institut Pertanian Bogor.
- Mallingreau, & Rosalia. (1981). *Land Use/Land Cover Classification in Indonesia*. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM Yogyakarta.
- Soegijoko. (1997). *Bunga Rampai Perencanaan Pembangunan di Indonesia*. Bandung: Yayasan Soegijanto Soegijoko.
- Soegijoko. (1997). *Bunga Rampai Perencanaan Pembangunan di Indonesia*. Bandung: Yayasan Soegijanto Soegijoko.
- Yolanda, A., & Kusumawati, W. (2014). Perubahan Pemanfaatan Ruang Koridor Durian Raya-Mulawarman Raya. Dalam *Ruang*, 2(2) (hal. 151-160).
- Yunus, H. S. (2000). *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Fakultas Geografi, Universitas Gadjah Mada.