

**TESIS**

**PERTUMBUHAN AREA PERKOTAAN DI SEKITAR KAMPUS  
PERGURUAN TINGGI**

**(Studi pada Area di sekitar Kampus Baru UNTAD di Kota Palu)**

**Deltri Dikwardi Eisenring**

**MPW 45 13 004**

**UNIVERSITAS**

**BOSOWA**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS BOSOWA**

**MAKASSAR**

**2017**

**PERTUMBUHAN AREA PERKOTAAN DI SEKITAR KAMPUS  
PERGURUAN TINGGI**  
(Studi pada Area di Sekitar Kampus Baru UNTAD di Kota Palu)

Disusun dan diajukan oleh:

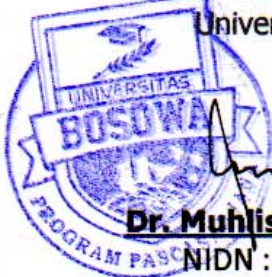
**DELTRI DIKWARDI EISENRING**  
Nomor Pokok: MPW 45 013 004

Menyetujui  
Komisi Pembimbing ,

**Prof. Dr. Ir. H. Tommy S.S. Eisenring, M.Si.**  
Pembimbing I

**Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si.**  
Pembimbing II

Direktur Program Pascasarjana  
Universitas Bosowa



**Dr. Muhlis Ruslan, SE, M.Si.**  
NIDN : 09 3108 6501

Ketua Program Studi  
Magister Perencanaan Wilayah dan Kota,

**Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si.**  
NIDN : 09 1301 7402

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah karya saya sendiri tidak pernah diajukan untuk memperoleh/mendapatkan gelar kesarjanaan pada suatu Perguruan Tinggi. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat orang lain yang pernah ditulis atau diterbitkan, selain secara tertulis diakui dalam karya ilmiah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila dalam Tesis saya ternyata mengandung unsur duplikasi (plagiat) dari Tesis orang lain/Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Perencanaan dengan penuh rasa tanggung jawab

Makassar, 2017

**DELTRI DIKWARDI EISENRING**

## ABSTRACT

The more students studied in the campus of UNTAD, the greater impact emerged on changes in the land utilization of an area which was resulting to the growth of residential areas, commercial areas in cities and also the developed industries in a certain area. This research aimed at identifying the development and growth patterns in the area of cities which were occurred because of the existence of campus as a new growth center in the city of Palu. This research used qualitative approach with in-depth interviews and quantitative approach with descriptive statistical analysis in order to know the impact of growth of residential and commercial area on urban activities and also the surveillance of map in the span of 5 years with the intention of recognizing the growth patterns which were formed in the campus area of UNTAD. The result of analysis and discussion was the relationship between UNTAD and other campuses was intertwined academically with the exchange of lecturers that led to the positive growth of other campuses in that area. The campus of UNTAD had an impact on the growth of residential and commercial areas, but there were also other factors that influence such as the Soekarno-Hatta street that led to the Pantoloan harbor where the commercial entrepreneurs took a great number of raw materials at factories near the harbor. The happened growth patterns in the area of UNTAD campus were 2, namely the pattern of commercial growth which followed the street and the pattern of residential growth that filled the land which was used to be the agricultural land.

**Keywords** : Campus, Urban Activities, Growth Patterns.

## ABSTRAK

Semakin besar dan semakin banyak mahasiswa yang belajar di Kampus UNTAD, akan lebih besar pengaruh yang ditimbulkan terhadap perubahan penggunaan lahan suatu kawasan yang berakibat pada tumbuhnya area permukiman, area komersil di perkotaan serta industri-industri yang berkembang pada suatu area tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perkembangan dan pola pertumbuhan area perkotaan yang terjadi karena adanya kampus perguruan tinggi sebagai pusat pertumbuhan baru di Kota Palu. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan wawancara mendalam dan pendekatan kuantitatif dengan analisis statistik deksriptif untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan area permukiman dan komersil pada aktivitas perkotaan serta pengamatan peta dengan rentang 5 tahun untuk mengetahui pola pertumbuhan yang terbentuk di area kampus UNTAD. Hasil analisis dan pembahasan adalah terjalin hubungan akademis antara UNTAD dengan perguruan tinggi lainnya dengan adanya pertukaran dosen yang berujung pada kemajuan pertumbuhan kampus lainnya di area tersebut. Kampus UNTAD berpengaruh pada pertumbuhan kawasan permukiman dan komersil tetapi ada faktor lain juga yang mempengaruhi yaitu Jalan Soekarno-Hatta yang mengarah ke pelabuhan pantoloan yang dimana para pengusaha komersil banyak mengambil bahan mentah di pabrik-pabrik dekat pelabuhan. Pola pertumbuhan di Kawasan Kampus UNTAD terdapat 2 pola pertumbuhan yang terjadi yaitu pola pertumbuhan komersil yang mengikuti jalan dan pola pertumbuhan permukiman yang meloncat mengisi lahan yang dulunya merupakan lahan pertanian.

**Kata kunci** : Perguruan Tinggi, Aktivitas Perkotaan, Pola Pertumbuhan.

## KATA PENGANTAR



Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberi kelancaran serta melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul " **PERTUMBUHAN AREA PERKOTAAN DI SEKITAR KAMPUS PERGURUAN TINGGI (Studi pada area di sekitar Kampus Baru UNTAD di Kota Palu)**". Tesis ini merupakan persyaratan akademik dalam menyelesaikan Program Pascasarjana Megister Perencanaan Wilayah Dan Kota, Universitas Bosowa Makassar. Tesis ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih:

1. Ayahanda dan Ibunda tersayang **Ir. Maryo Pitanda Eisenring, M.Si** dan **Dra. Agustin**, makasih atas segala kasih sayang, doa, bimbingan, nasehat, motivasi dan bantuan materil yang sangat besar yang tak dapat anda ukur serta begitu pula dengan kakak-adik penulis **Lili Laurina Eisenring, ST., M.Sc** dan **Abraham Akbar Eisenring, S.Pd.** Mereka merupakan kekuatan terbesar yang tak ternilai harganya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Bapak **Dr. Muhlis Ruslan, SE, M.Si.** selaku Direktur Program Pascasarjana Perencanaan Wilayah Dan Kota Universitas Bosowa Makassar.
3. Bapak **Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si,** selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Perencanaan Wilayah Dan Kota Universitas Bosowa Makassar.
4. Bapak **Prof. Dr. Ir. H. Tommy S.S. Eisenring, M.Si** selaku pembimbing I yang juga paman dari penulis sendiri, yang setiap harinya berdiskusi langsung dan memberi bimbingan, terutama sekali di dalam memberi pemahaman kepada penulis mengenai teori Pertumbuhan Kota dan konsep mengenai Aglomerasi Perkotaan dan Bapak **Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si,** selaku Pembimbing II yang penuh dengan kearifan, ketulusan dan kesabaran dalam meluangkan waktu untuk memberikan petunjuk dan bimbingan dari awal sampai akhir selesainya tesis ini.
5. Seluruh **Dosen pengajar** dan **Staf** pada Program Studi Pascasarjana Perencanaan Wilayah Dan Kota Universitas Bosowa Makassar.



6. Keluarga tercinta di Makassar **Prof. Dr. Ir. H. Tommy S.S. Eisenring, M.Si** dan **Andi Agusniati, S.Pd., M.Pd** beserta sepupu-sepupuku **Linggar Ismail Eisenring, ST., MSP** dan **Umar Diwarman Eisenring, ST., MSP** yang selalu menjadi inspirasi dan semangat bagi penulis.
7. Teman-teman **Vitate Archgraphic 06 Arsitektur Tadulako** yang selalu mendukung dan memberikan data dalam bentuk peta untuk penyelesaian studi ini.
8. **Unik Sastra Winata** yang selalu menemani dan menjadi motivasi penulis dalam menyelesaikan studi ini.
9. Teman-teman Program Pascasarjana Perencanaan Wilayah Dan Kota **Universitas Bosowa Makassar Angkatan 2013** yang telah membantu dalam menyelesaikan studi ini khususnya dalam survey lapangan.
10. Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya, harapan penulis, semoga tesis ini bermanfaat, baik terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu perencanaan wilayah dan kota, maupun bagi dunia praktis perencanaan wilayah dan kota, serta pengambilan kebijakan menyangkut perencanaan maupun pengembangan wilayah dan kota. Dan, agar tesis ini dapat bernilai ibadah serta mendapatkan ridho dari Allah Aza Wajalla.

Amin.

Makassar,

2017

**PENULIS**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN .....	iii
ABSTRAK .....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR GAMBAR .....	xvi

### I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Lingkup Penelitian .....	5
1. Lingkup Lokasi .....	5
2. Lingkup Subtansi .....	6
F. Sistematika Penulisan .....	7

### II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Pertumbuhan dan Perkembangan Kota .....	10
1. Pengertian dan Proses Terjadinya Pertumbuhan Wilayah .....	11
2. Faktor-faktor yang Memengaruhi Pertumbuhan Perkotaan .....	13
3. Pengertian Perkembangan Kota .....	15
4. Faktor-faktor yang Memengaruhi Perkembangan Perkotaan .....	16



B. Aglomerasi dan Efisiensi perkotaan .....	18
1. Pengertian Aglomerasi .....	18
2. Terjadinya Aglomerasi Perkotaan .....	20
3. Efisiensi Perkotaan Sebagai Determinan Bagi Terjadinya Aglomerasi.....	21
C. Perkembangan Kawasan Pinggiran.....	23
1. Pengertian Urban Sprawl .....	25
2. Proses Urban Sprawl .....	26
3. Perspektif Teori Struktur Inti Ganda Harris dan Ullman .....	30
4. Perspektif Teori Poros Babcock .....	32
D. Perguruan Tinggi .....	34
1. Peran dan Fungsi Perguruan Tinggi .....	34
2. Kampus Perguruan Tinggi Sebagai Determinan Pertumbuhan Area Perkotaan .....	35
E. Penelitian Sebelumnya .....	37
F. Pembahasan Teori dan Kerangka Pikir .....	37
G. Proposisi/Abstraksi Teori .....	42
<b>III. METODE PENELITIAN</b>	
A. Fokus dan <i>Locus</i> Penelitian .....	44
B. Pendekatan Penelitian .....	44
1. Pendekatan Untuk Mengetahui Sejauh Mana Kampus Baru UNTAD menjadi determinan bagi munculnya kampus-kampus perguruan tinggi .....	45
2. Pendekatan Untuk Mengetahui Sejauh Mana Kampus menjadi	

determinan bagi pertumbuhan area permukiman di sekitarnya ..	45
3. Pendekatan Untuk Mengetahui Sejauh Mana Kampus menjadi	
determinan bagi pertumbuhan area komersil di sekitarnya .....	46
4. Pendekatan Untuk Menyelidiki Penyebaran Fisik dan Pola Pertumbuhan	
Area Perkotaan di Area Kampus .....	46
C. Sampel dan Penyampelan .....	47
1. Untuk Mengetahui Determinasi Munculnya Konsentrasi Kampus	
Perguruan Tinggi .....	47
2. Untuk Mengetahui Sejauh Mana Kampus Menjadi Determinasi Bagi	
Pertumbuhan Area Permukiman di Sekitarnya .....	48
3. Untuk Mengetahui Sejauh Mana Kampus Menjadi Determinasi Bagi	
Pertumbuhan Tempat-tempat Kegiatan Komersil di Sekitarnya....	49
4. Untuk Mengetahui Perkembangan Penyebaran Fisik dan Pola	
Pertumbuhan di Sekitar Area Kampus .....	50
D. Metode Pengumpulan dan Analisis Data .....	51
1. Determinasi Munculnya Konsentrasi Kampus-kampus Perguruan	
Tinggi .....	51
2. Kampus Sebagai determinan Bagi Pertumbuhan Area Permukiman	
di Sekitarnya .....	52
3. Kampus Sebagai determinan Bagi Pertumbuhan Tempat-tempat	
Kegiatan Usaha di Sekitarnya .....	53
4. Penyebaran Fisik dan Pola Pertumbuhan di Sekitar Area Kampus	55
E. Perumusan Teori, Penarikan Kesimpulan dan Saran/Implikasi .....	55
1. Perumusan Teori .....	55

2. Penarikan Kesimpulan .....	56
3. Saran/Implikasi .....	56

#### **IV. DESKRIPSI UMUM DAERAH PENELITIAN**

A. Gambaran Umum Kota Palu .....	57
1. Tinjauan Historis .....	58
2. Kondisi Geografi dan Iklim.....	60
3. Topografi, Geologi dan Hidrografi.....	61
4. Administrasi dan Tata Guna lahan .....	63
5. Demografi dan Kepadatan Penduduk.....	64
B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	66
1. Sejarah Singkat Kecamatan Mantikulore .....	66
2. Keadaan Geografi Kecamatan Mantikulore .....	67
3. Demografi dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Mantikulore .....	69
4. Pendidikan Kecamatan Mantikulore .....	71

#### **V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Kampus Baru Untad Sebagai Determinan Pertumbuhan Area Perkotaan.....	73
1. Kampus Baru UNTAD sebagai Determinan munculnya Kampus-kampus Perguruan Tinggi lain .....	73
a) Keberadaan Kampus Baru UNTAD di kelurahan Tondo.....	73
b) Kampus-kampus Perguruan Tinggi lain di kelurahan Tondo..	75
c) Kampus baru UNTAD sebagai Determinan.....	79
d) Pembahasan dan Sintesis .....	88

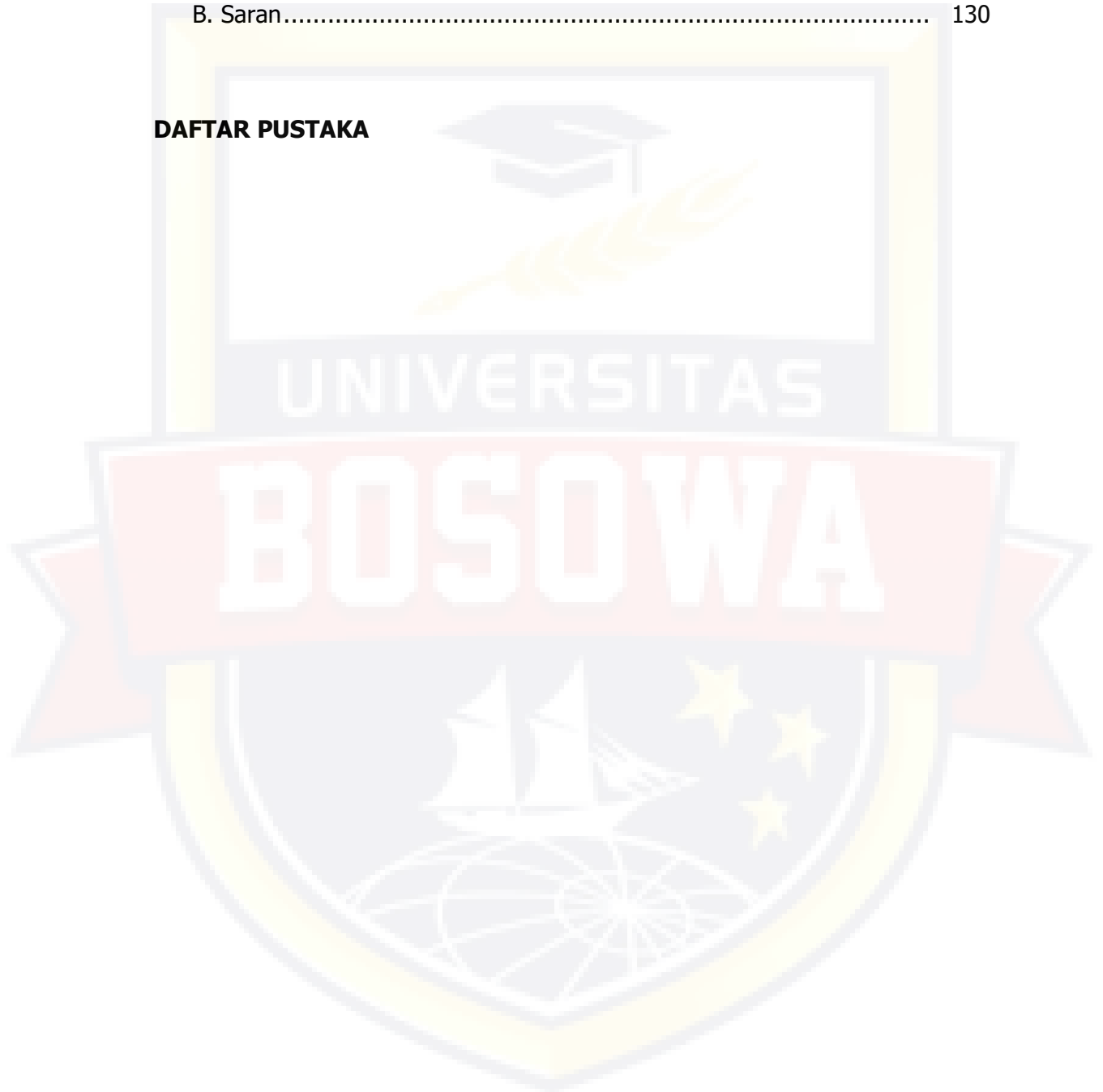
2.	Kampus sebagai Determinan Pertumbuhan area permukiman di Kelurahan Tondo .....	91
	a) Alasan memilih Area Permukiman.....	91
	b) Manfaat langsung/ tak langsung oleh faktor aproximitas dengan Kampus .....	98
	c) Manfaat langsung/ tak langsung atas determinan lainnya .....	100
	d) Pembahasan dan Sistesis .....	101
3.	Kampus sebagai Determinan pertumbuhan area komersil di Kelurahan Tondo.....	102
	a) Alasan memilih lokasi usaha/ kegiatan komersil .....	102
	b) Manfaat langsung/ tak langsung atas faktor aproximitas dengan Kampus .....	106
	c) Manfaat langsung/ tak langsung atas determinan lainnya .....	108
	d) Pembahasan dan Sistesis .....	110
4.	Rangkuman.....	113
B.	Penyebaran Fisik Dan Pola Pertumbuhan Area Perkotaan Di Kelurahan Tondo.....	116
1.	Tahap Perkembangan Fisik Area Perkotaan di Kelurahan Tondo.....	116
	a) Analisis Perkembangan Penggunaan Lahan .....	117
	b) Analisis Jaringan Jalan .....	120
	c) Analisis Kebijakan Tata Ruang .....	122
2.	Analisis Pola Pertumbuhan Area Perkotaan.....	124
3.	Pembahasan dan Sistesis.....	127

**VI. KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan..... 129

B. Saran..... 130

**DAFTAR PUSTAKA**



## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Luas wilayah Kota Palu Menurut Kecamatan Tahun 2015.....	64
Tabel 4.2. Jumlah penduduk dan kepadatannya.....	66
Tabel 4.3. Kecamatan dan Wilayah Kecamatan Mantikulore.....	66
Tabel 4.4. Jumlah Penduduk, Rumah Tangga, dan Rata-rata Penduduk per Rumah Tangga di Kecamatan Mantikulore Tahun 2015.....	70
Tabel 4.5. Penduduk menurut Jenis Kelamin dan Seks Rasio di Kecamatan Mantikulore Tahun 2015.....	70
Tabel 4.6. Luas Wilayah, Jumlah Penduduk, dan Kepadatan Penduduk menurut Kelurahan di Kecamatan Mantikulore Tahun 2015.....	71
Tabel 4.7. Banyaknya Fasilitas Pendidikan menurut Kelurahan dan Tingkat Pendidikan di Kecamatan Mantikulore Tahun 2015.....	72
Tabel 4.8. Banyaknya Sekolah menurut Jenjang Pendidikan dan Status di Kecamatan Mantikulore Tahun 2015.....	72
Tabel 5.1. Pertumbuhan Penduduk Area sekitar Universitas Tadulako.....	92
Tabel 5.2. Alasan Masyarakat Tinggal di area sekitar Kampus.....	94
Tabel 5.3. Alasan Mahasiswa Memilih Perguruan Tinggi UNTAD.....	95
Tabel 5.4. Jarak Tempat Tinggal Mahasiswa dengan Kampus dan Alasan Pemilihan Tempat Kost di Sekitar area Kampus UNTAD.....	96
Tabel 5.5. Tingkat Ekonomi Mahasiswa di Sekitar Area Kampus UNTAD.....	97
Tabel 5.6. Manfaat langsung Masyarakat tinggal di lokasi perumahan saat ini selain kedekatan dengan Kampus.....	101

Tabel 5.7. Alasan Masyarakat memilih tempat usaha di area sekitar Kampus  
Universitas Tadulako..... 106





## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Lokasi Penelitian .....	6
Gambar 2.1 <i>Growth Pole Theory</i> .....	12
Gambar 2.2 Aglomerasi Perkotaan.....	20
Gambar 2.3 Perembetan Kosentris.....	28
Gambar 2.4 Perembetan Linier.....	28
Gambar 2.5 Perembetan yang Meloncat .....	29
Gambar 2.6 Struktur Kota Menurut Teori Inti Ganda.....	30
Gambar 2.7 Struktur Kota Menurut Teori Poros .....	33
Gambar 2.8 Kerangka Pikir.....	41
Gambar 4.1 Peta Sulawesi dan posisi Kota Palu.....	57
Gambar 4.2 Kota Donggala 1942.....	59
Gambar 4.3 Diagram aliran sungai Kota Palu.....	63
Gambar 4.4 Peta Tematik Kecamatan Mantikulore.....	68
Gambar 4.5 Peta Topografi Kecamatan Mantikulore.....	69
Gambar 5.1 Peta Perkembangan Kawasan Pendidikan Tahun 2005 Kec. Mantikulore.....	116
Gambar 5.2 Peta Perkembangan Kawasan Pendidikan Tahun 2010 dan Tahun 2015 Kec. Mantikulore .....	117
Gambar 5.3 Peta Perkembangan Kawasan Pendidikan di daerah permukiman (BTN Bumi Roviga).....	118
Gambar 5.4 Peta Perkembangan Kawasan Pendidikan Di daerah permukiman (Maestroland Lagarutu).....	118

Gambar 5.5 Peta Perkembangan munculnya usaha-usaha komersil .....	119
Gambar 5.6 Peta Perkembangan munculnya industry-industri kecil di sekitar kampus.....	119
Gambar 5.7 Peta Perkembangan munculnya Jalan Soekarno-Hatta .....	120
Gambar 5.8 Peta Perkembangan munculnya Jalan Jabal nur .....	121
Gambar 5.9 Peta Perkembangan munculnya Jalan Pendidikan dan Jalan Padat Karya .....	121
Gambar 5.10 Peta Kedudukan Lokasi Penelitian Dalam Struktur Ruang.....	123
Gambar 5.11 Peta Pola Pertumbuhan Kawasan Pendidikan Tahun 2005.....	124
Gambar 5.12 Peta Pola Pertumbuhan Kawasan Pendidikan Tahun 2010.....	125
Gambar 5.13 Peta Pola Pertumbuhan Kawasan Pendidikan Tahun 2015.....	125

**BUSUWA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di suatu wilayah baik yang terjadinya akibat urbanisasi maupun secara alami senantiasa menuntut adanya peningkatan ruang atau lahan untuk aktivitas masyarakat dan ketersediaan prasarana perkotaan. Berbicara mengenai kondisi ketersediaan lahan untuk memenuhi kebutuhan aktivitas masyarakat seperti halnya perkembangan pendidikan pada akhirnya akan berdampak secara fisik, baik pada penggunaan lahan maupun struktur wilayahnya. Berdasarkan hal tersebut maka pertumbuhan dan perkembangan kota akan senantiasa berlangsung dengan atau tanpa perencanaan sekalipun.

Penempatan suatu aktivitas yang dijadikan sebagai aktivitas utama pada suatu kawasan maka pada umumnya akan diikuti oleh berkembangnya aktivitas lain sebagai aktivitas pendukung. Tersebarinya pengguruan tinggi ke daerah pinggiran merupakan embrio kutub pertumbuhan yang sekaligus dapat memeratakan pembangunan wilayah (Asaff, 2015). Konsep Kampus sebagai pusat pertumbuhan merupakan implementasi geografis dari konsep kutub pertumbuhan (*growth pole*) yang dipakai untuk memacu perkembangan daerah terbelakang melalui pemusatan investasi dalam suatu kutub-kutub tertentu, sehingga terjadi keuntungan ekonomi atau aglomerasi pada daerah-daerah yang dipengaruhinya (Richardson, 2001)

Aglomerasi (versi Weber) adalah pengelompokan beberapa perusahaan dalam suatu daerah atau wilayah sehingga membentuk daerah khusus industry. Aglomerasi juga bisa dibagi menjadi dua macam, yaitu aglomerasi primer di mana suatu Industri yang baru muncul tidak ada hubungannya dengan Industri lama, dan aglomerasi sekunder jika perusahaan yang baru beroperasi adalah perusahaan/ Industri yang memiliki tujuan untuk memberi pelayanan pada perusahaan industri yang lama.

Keberadaan Kota Palu dalam tinjauan geografis berada di bagian Tengah Pulau Sulawesi, memungkinkan untuk menjadi pusat pendidikan oleh adanya Universitas Tadulako yang merupakan satu-satunya Universitas Negeri di propinsi ini, menjadi sangat potensial bagi para pelajar baik dari kesembilan kabupaten yang ada dalam wilayah propinsi Sulawesi Tengah, maupun dari luar Sulawesi Tengah untuk meneruskan cita-citanya belajar di perguruan tinggi. Hal ini dapat terwujud terutama oleh adanya dukungan fasilitas transportasi berupa keberadaan jaringan jalan Trans Sulawesi, pelabuhan laut, serta bandara udara yang merupakan pintu masuk dan keluar ( *in-out* ) Kota Palu.

Pembangunan Universitas Tadulako sebagai suatu perguruan tinggi yang berdiri sendiri di kawasan pinggiran kota Palu atau Kawasan Tondo ini merupakan salah satu dampak dari sudah tidak mampunya pusat perguruan tinggi di Wilayah Palu Barat yaitu Kawasan Bumi Bahari Jalan Diponegoro Kota Palu, untuk menyediakan lahan bagi perluasan kampusnya hingga akhirnya Pemerintah Propinsi Sulawesi Tengah menunjuk suatu lahan tempat pengembalaan sapi seluas 250 ha di kelurahan Tondo, yang saat itu masih berupa kawasan padang rumput dan kaktus di suatu bukit yang sulit air dan

tidak berpenghuni. Pada saat itu atas bantuan dana dari pemerintah pusat dibangunlah beberapa gedung Fakultas sesuai desain yang dibuat oleh UGM.

Keberadaan Kampus Universitas Tadulako (UNTAD) di Jalan Soekarno-Hatta ini nampaknya telah menjadi magnet bagi pertumbuhan pembangunan di kawasan tersebut. Kawasan Tondo yang dahulunya masih banyak lahan kosong dengan harga lahan yang relatif rendah, kini menjadi daerah yang padat dengan bangunan dan harga lahan pun melambung tinggi. Dengan adanya pembangunan kampus maka struktur ruang kota mengalami perubahan yang signifikan oleh berbagai munculnya lokasi perumahan di sekitar kampus, demikian pula dengan dibangunnya poros Jalan baru yang membelah gunung dari jalan Sisinga-mangaraja langsung ke lokasi kampus serta berkembangnya pembangunan gedung-gedung sekolah Tinggi maupun Menengah di sekitar kampus Universitas Tadulako.

Semakin besar dan semakin banyak mahasiswa yang belajar di Kampus UNTAD, akan lebih besar pengaruh yang ditimbulkan terhadap perubahan penggunaan lahan suatu kawasan. Dampak dari berkembangnya Universitas Tadulako di kawasan Tondo dan sekitarnya ternyata juga menyebabkan munculnya area perkotaan sekitarnya, sekaligus bertumbuhnya area perkotaan di sekitar industri-industri yang berkembang pada suatu area tertentu. Hal tersebut dapat dilihat pada kasus tumbuhnya pemukiman sebagai tempat kost di sekitar Kampus UNTAD, berubahnya rumah tinggal menjadi tempat-tempat usaha, munculnya warung-warung kaki lima dan terjadi pembangunan hotel di sekitar kampus.

Berdasarkan hal tersebut maka penulis terdorong untuk memfokuskan penelitiannya pada **penyebaran area perkotaan di sekitar kawasan pendidikan di sekitar Kampus UNTAD di Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise Kota Palu sebagai salah satu gejala aglomerasi kota.**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang maka ada dua rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keberadaan kampus baru UNTAD di Kota Palu menjadi penyebab tumbuhnya area perkotaan di sekitar kampus tersebut?
2. Bagaimana pola pertumbuhan area perkotaan setelah Kampus UNTAD eksis di Kota Palu?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas adapun tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi perkembangan area perkotaan yang terjadi karena adanya kampus perguruan tinggi sebagai pusat pertumbuhan baru di Kota Palu
2. Mengidentifikasi pola-pola pertumbuhan yang terjadi di area perkotaan setelah adanya kampus UNTAD sebagai embrio kutub pertumbuhan baru di Kota palu

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Aspek Keilmuan**

Manfaat pada aspek keilmuan penelitian ini dapat menambahkan wawasan tentang konsep-konsep yang berkaitan dengan pengembangan wilayah dengan mempertimbangkan tata guna lahan wilayah tersebut

### **2. Aspek Guna Laksana**

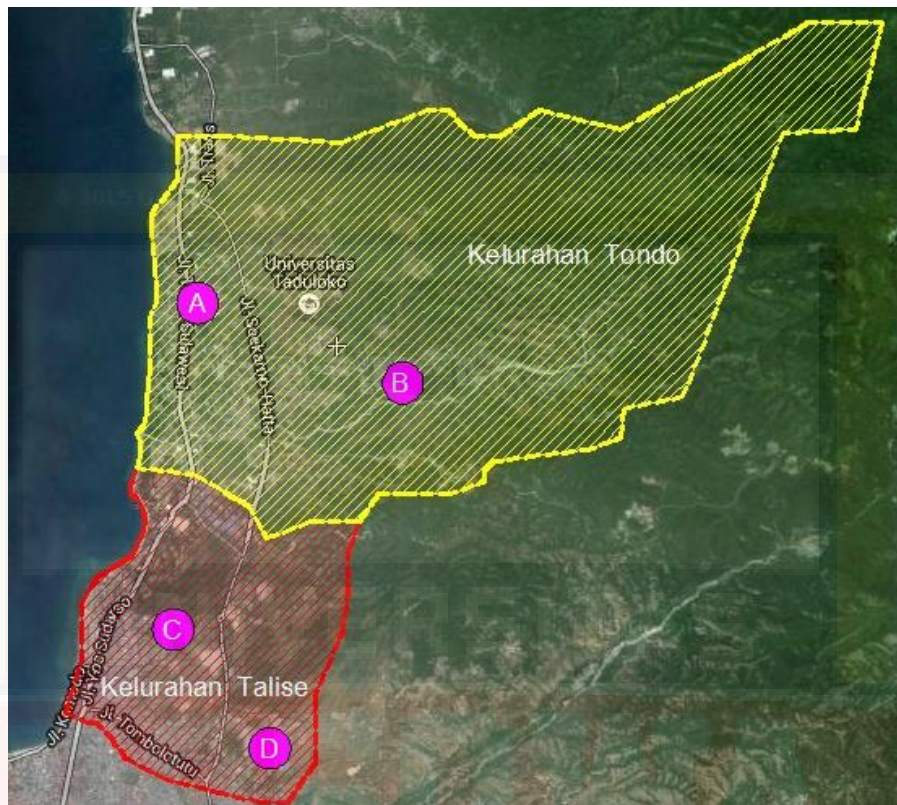
- a) Bagi mahasiswa, penelitian ini dapat dijadikan bahan pembelajaran bagi teman mahasiswa agar dapat memahami tentang perkembangan dan pola aglomerasi perkotaan yang disebabkan oleh pembangunan kampus perguruan tinggi.
- b) Bagi pemerintah, sebagai bahan masukan bagi pemerintah agar dapat mempertimbangkan kebijakan penataan kawasan pinggiran mengenai kemungkinan terjadinya dampak-dampak yang ditimbulkan oleh perkembangan yang tidak terkendali pada masa mendatang dan lebih memperhatikan mengenai masalah sosial dan lingkungan dalam pengambilan kebijakan tata ruang kota.

## **E. Lingkup Penelitian**

### **1. Lingkup Lokasi**

Untuk memudahkan analisis, maka deliniasi dari area disekitar kampus UNTAD dibatasi pada wilayah administrasi Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise Kecamatan Mantikulore Kota Palu, sebagaimana ditunjukkan pada gambar 1.1





Ket :

A = Universitas Terbuka UPBJ Palu

B = Kampus Politeknik Palu

C = Universitas Muhamadiyah Palu

D = Kampus Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA) Panca Marga Palu

Gambar 1.1. Lokasi Penelitian  
(Sumber : Citra Satelit SAS Planet)

## 2. Lingkup Subtansi

Penelitian ini terbatas pada kajian mengenai perkembangan dan pola aglomerasi yang terjadi di area perkotaan di Kelurahan Tondo dan di Kelurahan Talise yang dideterminasi oleh keberadaan kampus atau kampus-kampus perguruan tinggi

## F. Sistematika Penulisan

### Bagian Pertama, **Pendahuluan**

Pada bagian ini berisi mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian baik ruang lingkup wilayah penelitian maupun ruang lingkup materi penelitian, dan yang terakhir adalah sistematika pembahasan.

### Bagian Kedua, **Tinjauan Pustaka**

Pada bagian ini dijelaskan kajian literatur dan pandangan-pandangan teoritis yang terkait dengan persoalan perkembangan dan pola aglomerasi di area perkotaan yang disebabkan oleh pembangunan kampus perguruan tinggi, yang kemudian akan dirangkum untuk menurunkan proposisi-proposisi. Tinjauan pustaka dimulai dengan membahas beberapa teori pertumbuhan dan perkembangan perkotaan; kemudian mengenai asumsi-asumsi tentang teori aglomerasi dan efisiensi perkotaan yang menyangkut keberadaan kampus sebagai area pertumbuhan; dilanjutkan dengan gejala *urban sprawl* yang menimbulkan perembetan diperkotaan sehingga terjadi pola pertumbuhan di sekitar area kampus. Bagian kedua ini kemudian diakhiri dengan membuat rangkuman terhadap asumsi-asumsi teoritis untuk memperoleh jawaban sementara atas rumusan masalah penelitian, yang dirangkum dalam beberapa proposisi-proposisi penelitian.

### Bagian Ketiga, **Metode Penelitian**

Pada bagian ini akan dideksripsikan mengenai fokus dan *locus* penelitian, pendekatan penelitian, penentuan sampel dan cara penyampelan, metode pengumpulan data dan analisis data yang akan digunakan dan cara

penarikan kesimpulan serta teknik perumusan teori yang digunakan pada penelitian ini

#### Bagian Keempat, **Deksripsi Umum Daerah Penelitian**

Pada bagian ini akan dibahas mengenai gambaran umum lokasi penelitian, mulai dari tinjauan historis, kondisi geografi, iklim, topografi, geologi, hidrologi, administrasi wilayah, tata guna lahan, demografi dan kepadatan penduduk serta deksripsi singkat mengenai Perguruan Tinggi UNTAD dan aktivitas perguruan tinggi lain disekitarnya.

#### Bagian Kelima, **Hasil Penelitian dan pembahasan**

Pada bagian ini akan dibahas keberadaan Kampus baru UNTAD sebagai determinan bagi pertumbuhan area perkotaan yang berisikan tentang (1) Kampus baru UNTAD sebagai determinan munculnya kampus perguruan tinggi lain; (2) Konsentrasi kampus baru UNTAD dan kampus-kampus lain di sekitarnya sebagai determinan pertumbuhan area permukiman di Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise; (3) Konsentrasi kampus baru UNTAD dan kampus-kampus lain di sekitarnya sebagai determinan pertumbuhan tempat-tempat kegiatan usaha di Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise; dan juga mengenai penyebaran fisik dan pola pertumbuhan area perkotaan di Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise, yang berisikan tentang (1) Tahap perkembangan fisik area perkotaan di Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise Kota Palu; (2) Analisis pola pertumbuhan area perkotaan yang terjadi di Wilayah tersebut.

#### Bagian Keenam, **Perumusan Teori, Kesimpulan dan implikasi**

Pada bagian ini akan diawali dengan perumusan teori dengan cara membandingkan teori-teori yang mendasari proposisi-proposisi, dengan fakta-fakta yang diperoleh dari penelitian empiris di lapangan. Pembahasan selanjutnya adalah penarikan kesimpulan penelitian yang dapat menjawab atas rumusan masalah dan memberikan saran/implikasi dari hasil penelitian terhadap bidang perencanaan Wilayah dan Kota.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Bertolak dari rumusan masalah penelitian, maka kajian pustaka diarahkan pada beberapa tinjauan. *Pertama*, konsep mengenai teori Perroux Pertumbuhan dan Perkembangan Kota; dan Penjelasan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan kota. *Kedua*; deskripsi teori Webber dan Mills mengenai Aglomerasi dan Efisiensi Perkotaan; Penjelasan tentang terjadinya aglomerasi perkotaan dan keterkaitan antara efisiensi perkotaan dengan terjadinya aglomerasi; *Ketiga*, uraian dan deskripsi mengenai perkembangan kawasan pinggiran yang merupakan gejala *urban sprawl*, kemudian teori northam mengenai proses pertumbuhan kota yang menyebabkan terjadinya pola pertumbuhan; Proses terjadinya *urban sprawl* dan perspektif/pandangan mengenai teori Struktur Inti Ganda dan teori Poros; *Keempat*, mendeskripsikan peran dan fungsi kampus utama dan perguruan tinggi lain yang membentuk konsentrasi kampus perguruan tinggi terhadap pertumbuhan area perkotaan, sebagai bentuk lain dari teori aglomerasi; *Kelima*, deskripsi hasil studi terdahulu menyangkut kampus perguruan tinggi sebagai pusat pertumbuhan baru perkotaan; *Keenam*, deskripsi kerangka pikir. dan *Ketujuh*, mendeskripsi proposisi/abstraksi teori

#### **A. Pertumbuhan dan Perkembangan Kota**

Kota memiliki pengertian yang berbeda-beda, tergantung pada sudut pandang dan bidang kajian yang dilakukan. Secara umum beberapa unsur yang terdapat pada pengertian kota adalah: kawasan pemukiman dengan jumlah dan

kepadatan penduduk yang relatif tinggi, memiliki luas areal terbatas, pada umumnya bersifat non agraris, tempat sekelompok orang dalam jumlah tertentu dan bertempat tinggal bersama dalam suatu wilayah geografis tertentu, cenderung berpola hubungan rasional, ekonomis dan individualistis (dalam Kamus Tata Ruang, 1997:52).

### **1. Pengertian dan Proses Terjadinya Pertumbuhan Wilayah**

Menurut Alkadri, dkk (1999: 11) pertumbuhan wilayah merupakan suatu proses dinamika perkembangan internal dan eksternal wilayah tersebut, pertumbuhan wilayah pada awalnya dipicu oleh adanya pasar yang dapat menyerap hasil produksi wilayah yang bersangkutan.

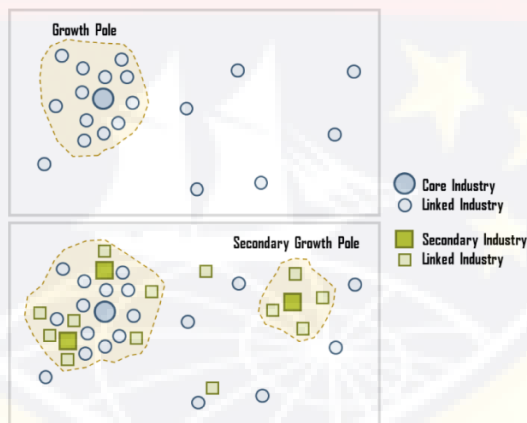
Menurut Francois Perroux (1955), perkembangan keruangan (spasial), pertumbuhan tidak terjadi di sembarangan tempat dan juga tidak terjadi secara serentak, pertumbuhan itu terjadi pada titik-titik atau kutub-kutub perkembangan dengan intensitas yang berubah-ubah dan pertumbuhan itu menyebar sepanjang saluran-saluran yang beraneka ragam terhadap keseluruhan area di mana kutub pertumbuhan baru itu berada. (dalam Glasson, 1990)

Perroux mengatakan, pertumbuhan tidak muncul di berbagai daerah dalam waktu yang sama. Pertumbuhan hanya terjadi di beberapa tempat yang disebut sebagai pusat pertumbuhan dengan intensitas yang berbeda. Inti dari teori ini adalah sebagai berikut:

- a. Dalam proses pembangunan akan timbul industri unggulan yang merupakan industri penggerak utama dalam pembangunan suatu daerah. Karena keterkaitan industri satu sama lain sangat erat, maka

pembangunan industri unggulan akan memengaruhi perkembangan industri yang lain yang berhubungan erat dengan industri unggulan tersebut.

- b. Pemusatan industri pada suatu daerah akan mempercepat pertumbuhan perekonomian, karena pemusatan industri akan menciptakan pola konsumsi yang berbeda antar daerah sehingga pembangunan industri di suatu daerah akan memengaruhi perkembangan industri di daerah yang lainya.
- c. Perekonomian merupakan gabungan dari sistem industri yang relatif aktif (industri unggulan) dengan industri yang relatif pasif yaitu industri yang tergantung dari industri unggulan atau pusat pertumbuhan. Daerah yang relatif maju atau aktif akan memengaruhi daerah yang relatif pasif.



Gambar 2.1 *Growth Pole Theory*  
(Sumber : Setiawan, 2013)

Selanjutnya Perroux (1955) mengatakan bahwa, ditinjau dari aspek lokasinya pembangunan ekonomi di daerah tidak merata dan cenderung terjadi proses aglomerasi (pemusatan) pada pusat-pusat pertumbuhan. Pusat-pusat



pertumbuhan tersebut nantinya akan memengaruhi daerah yang lambat perkembangannya, terjadinya aglomerasi tersebut memiliki manfaat-manfaat tertentu yaitu keunggulan secara ekonomis (usaha dalam jumlah besar) dan keuntungan penghematan biaya. (dalam Lincolin, 1999)

Adanya kampus perguruan tinggi di suatu daerah mengakibatkan berkembangnya kawasan perkotaan di sekitar kampus itu. Keberadaan kampus sebagai pusat pertumbuhan merupakan implementasi geografis dari konsep kutub pertumbuhan ( *growth pole* ) yang digunakan untuk memacu pertumbuhan perkembangan daerah yang terbelakang atau yang belum berkembang melalui pemusatan kegiatan tertentu dalam suatu kutub pertumbuhan tertentu, sehingga terjadi aglomerasi di area-area sekitar kutub itu yang membawa keuntungan secara ekonomi.

## **2. Faktor-Faktor yang Memengaruhi Pertumbuhan Kota**

Cara faktor-faktor internal memengaruhi pertumbuhan wilayah dapat diuraikan sebagai berikut (lihat Perroux, 1955, dalam Glasson, 1990:88) :

- a. **Tahap pertama**, tahap perekonomian subsistem swasembada. Pada tahap ini masih sedikit investasi di wilayah tersebut dan didominasi oleh sektor pertanian.
- b. **Tahap kedua**, terjadi setelah adanya kemajuan transportasi dan perdagangan yang mendorong spesialisasi wilayah yang memunculkan industri sederhana di desa-desa untuk memenuhi kebutuhan para petani. Lokasi industri desa ini dekat dengan lokasi pertanian setempat.

- c. **Tahap ketiga**, dengan semakin bertambahnya perdagangan antar wilayah, wilayah yang bersangkutan akan maju melalui suatu urutan perubahan tanaman pertanian.
- d. **Tahap keempat**, penduduk semakin bertambah dan berkurangnya tambahan hasil pertanian akan memaksa wilayah yang bersangkutan melakukan industrialisasi (tanpa industrialisasi akan mengakibatkan tekanan penduduk, menurunnya taraf hidup, stagnasi, dan kemerosotan kehidupan masyarakat). Industri sekunder mulai berkembang, mengolah produk primer dan akan mengarah ke spesialisasi.
- e. **Tahap kelima**, merupakan pengembangan industri tersier yang berorientasi ekspor. Wilayah ini akan menyalurkan/mengekspor modal, keterampilan, dan jasa-jasa yang bersifat khusus ke wilayah yang kurang berkembang.

Pengaruh eksternal dalam pertumbuhan wilayah didekati melalui teori Basis Ekspor (*Export Base Theory*). Teori ini menyatakan bahwa pertumbuhan suatu wilayah dipengaruhi oleh eksplotasi sumber daya alam dan pertumbuhan basis ekspor wilayah yang bersangkutan serta dipengaruhi oleh tingkat permintaan eksternal dari wilayah lainnya.

Pendapatan yang diperoleh dari ekspor akan mengakibatkan berkembangnya kegiatan-kegiatan penduduk setempat, perpindahan modal dan tenaga kerja. Pengaruh-pengaruh eksternal dapat memengaruhi pertumbuhan wilayah secara optimal jika faktor/variabel utama yaitu pola pendapatan dan pengeluaran sektor ekspor, inisiatif bisnis lokal, dan peranan pemerintah diusahakan secara maksimal (dalam Richardson, 2001:44). Teori lain yang menjelaskan pengaruh

eksternal adalah model alokasi sumber daya antar wilayah, model ini mengasumsikan bahwa faktor-faktor produksi terutama tenaga kerja dan modal akan mengalir dari wilayah dengan tingkat upah rendah ke wilayah-wilayah dengan tingkat upah tinggi.

Berdasarkan hal tersebut, maka tumbuhnya area di sekitar kampus perguruan tinggi memiliki faktor internal yaitu pada awalnya lahan area didominasi oleh lahan pertanian; kemudian mendorong spesialisasi wilayah yang memunculkan kawasan perguruan tinggi; dengan adanya kampus tersebut maka muncul kampus-kampus lainnya disusul oleh munculnya perdagangan dan jasa; dan bertambahnya penduduk yang mengakibatkan munculnya permukiman-permukiman baru yang pada awalnya hasil pekerjaan penduduk setempat dari hasil pertanian berubah ke arah pelayanan ekonomi untuk melayani aktivitas perguruan tinggi; Perguruan Tinggi atau konsentrasi perguruan-perguruan tinggi lain tersebut kemudian menyalurkan keterampilan jasa-jasa yang bersifat khusus ke arah wilayah yang kurang berkembang sehingga di sekitar area kampus mulai bertumbuh. Untuk faktor eksternalnya yaitu dengan adanya kampus memberikan pelayanan sumber daya tenaga kerja antar kampus-kampus kecil lainnya sehingga muncul permukiman-permukiman tenaga kerja dan kegiatan-kegiatan komersil di area sekitar kampus tersebut.

### **3. Pengertian Perkembangan Kota**

Perkembangan kota menurut Raharjo (1982), bermakna perubahan yang dialami oleh daerah perkotaan pada aspek-aspek kehidupan dan penghidupan kota tersebut, dari tidak ada menjadi ada, dari sedikit menjadi banyak, dari kecil menjadi besar, dari ketersediaan lahan yang luas menjadi terbatas, dari

penggunaan ruang yang sedikit menjadi teraglomerasi secara luas, dan seterusnya (dalam Widyaningsih, 2001).

Keberadaan perguruan tinggi pada daerah-daerah pinggiran sebagai bentuk perkembangan suatu kota yakni penyebaran fasilitas-fasilitas perkotaan yang merata sebagai tempat aktivitas masyarakatnya, yang sebelumnya pengembangan kawasan perkotaan cenderung masih terkonsentrasi di pusat.

#### **4. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kota**

Menurut Anthony Catenese (1989) faktor-faktor yang dapat memengaruhi perkembangan kota ini dapat berupa faktor fisik dan non fisik. Faktor-faktor fisik akan memengaruhi perkembangan suatu kota di antaranya :

##### **a. Faktor Lokasi**

Faktor lokasi dimana kota itu berada akan sangat mempengaruhi perkembangan kota tersebut, hal ini berkaitan dengan kemampuan kota tersebut dalam melakukan aktifitas dan interaksi yang dilakukan penduduknya. Kota yang berlokasi di jalur jalan utama atau persimpangan jalan utama akan mampu menyebarkan pergerakan dari dan semua penjuru serta menjadi titik pertemuan antara pergerakan dari berbagai arah.

##### **b. Faktor Geografis**

Kondisi geografis suatu kota akan memengaruhi perkembangan kota. Kota yang mempunyai kondisi geografis relatif datar akan sangat cepat untuk berkembang dibandingkan dengan kota di daerah yang sangat berkontur yang akan menyulitkan dalam melakukan pergerakan, baik orang maupun barang. Selain itu kota di daerah yang sangat

berkontur akan sulit untuk direncanakan dan didesain dibanding daerah yang relatif datar. Sebagai gambaran, kota yang berada di dataran rendah (rata) lebih cepat berkembang dibanding kota yang berada di daerah yang sangat berkontur

Faktor fisik mengenai keberadaan lokasi Kampus baru UNTAD merupakan magnet bagi para pengusaha untuk mendirikan usaha jasa di sekitarnya. Terbangunnya jalur jalan utama yang langsung ke area kampus menyebabkan tumbuhnya permukiman-permukiman dan kegiatan komersil baru di sepanjang jalan utama. Kondisi geografi yang relatif datar menambah laju perkembangan area kampus tersebut.

Sedang faktor-faktor non fisik yang berpengaruh terhadap perkembangan suatu kota dapat berupa :

**a. Faktor Perkembangan Penduduk**

Perkembangan penduduk dapat disebabkan oleh dua hal, yaitu secara alami (internal) dan migrasi (eksternal), perkembangan secara alami adalah yang berkaitan dengan kelahiran dan kematian yang "terjadi di kota tersebut, sedangkan migrasi berhubungan dengan pergerakan penduduk dari luar kota masuk kedalam kota. Menurut Daldjoeni (1987) pembahasan tentang Iaju perkembangan penduduk meliputi jumlah, pertambahan, kepadatan dan penyebaran. Penyebaran kepadatan penduduk dipengaruhi oleh empat unsur geografis yaitu Iokasi, iklim tanah dan air (Kartasapoetra, 1985:46).

## **b. Faktor Aktivitas Kota**

Kegiatan yang ada di dalam kota tersebut, terutama adalah kegiatan perekonomian. Perkembangan kegiatan perekonomian ditentukan oleh faktor-faktor yang berasal dari dalam kota itu sendiri (faktor internal) yang meliputi faktor-faktor produksi

Untuk faktor non fisik yaitu faktor aktivitas utama yang sebagian besar merupakan kegiatan perekonomian baru yang tidak terlepas dari terciptanya pasar yang sangat potensial dari keberadaan Kampus baru UNTAD itu sendiri dan kampus-kampus lainnya. Banyaknya mahasiswa yang kuliah di Kampus baru UNTAD dan kampus-kampus lainnya tersebut merupakan pasar yang sangat potensial untuk dijadikan lahan bisnis. Hal inilah yang menyebabkan fenomena menjamurnya usaha jasa yang didirikan di sekitar Kampus UNTAD dan kampus-kampus lain tersebut. Hal ini bukan hanya untuk kebutuhan aktivitas di kampus perguruan tinggi tersebut tetapi juga bagi penduduk yang menghuni di sekitarnya.

## **B. Aglomerasi dan Efisiensi Perkotaan**

### **1. Pengertian Aglomerasi**

Aglomerasi adalah pengelompokan beberapa perusahaan dalam suatu daerah atau wilayah sehingga membentuk daerah khusus industri. Aglomerasi juga bisa dibagi menjadi dua macam, yaitu aglomerasi primer di mana perusahaan yang baru muncul tidak ada hubungannya dengan perusahaan lama, dan aglomerasi sekunder jika perusahaan yang baru beroperasi adalah

perusahaan yang memiliki tujuan untuk memberi pelayanan pada perusahaan yang lama. (dalam Wikipedia 'Aglomerasi' : 2015)

Alfred Weber (1929) dikenal sebagai pendiri teori Lokasi Modern yang berkenaan dengan tempat, lokasi dan geografi dari kegiatan ekonomi. Menurut Weber, aglomerasi pada awalnya terjadi karena adanya konsentrasi satu satu beberapa perusahaan besar di suatu area yang relatif kecil. Bahwa pengelompokan tersebut memberi kemungkinan bagi perusahaan-perusahaan kecil dan usaha-usaha individual menikmati, baik ekonomi internal, maupun ekonomi eksternal di area ini. Weber secara eksplisit memperkenalkan konsep ekonomi aglomerasi, skala efisien minimum, dan keterkaitan ke depan dan ke belakang. Konsep ini menjadi dasar berkembangnya teori perdagangan regional baru. (dalam Jabal, 2013)

Menurut Robinson Tarigan (2004), aglomerasi didefinisikan sebagai terkonsentrasinya berbagai industri pada suatu lokasi, sedangkan menurut Montgomery (1988, dalam Tarigan, 2004) , aglomerasi yaitu konsentrasi spasial dari aktivitas ekonomi di kawasan perkotaan dikarenakan penghematan akibat lokasi yang berdekatan yang diasosiasikan dengan kluster spasial dari perusahaan. Perkembangan aglomerasi semakin cepat karena makin banyaknya industri yang bersifat footloose atau tidak terikat pada suatu lokasi. Manfaat aglomerasi diantaranya yaitu pada lokasi tersebut biasanya sudah terdapat tenaga kerja terampil dan murah serta fasilitas pendukung yang lebih baik dan lebih murah seperti tenaga listrik, perbengkelan, fasilitas penyediaan air bersih, perumahan, pasar, dan lain-lain (Lihat Tarigan, 2004).



Gambar 2.2 Aglomerasi Perkotaan  
(Sumber : Wikipedia, 2015)

Keberadaan Kampus UNTAD juga menyebabkan terjadinya aglomerasi/pengelompokan kawasan pendidikan seperti halnya industri yang dijelaskan oleh Webber, yang akan merangsang perkembangan lebih lanjut di sekitarnya. Aglomerasi dalam hal ini pada awalnya terjadi oleh karena keberadaan sebuah kampus baru yang cukup besar di suatu area yang relatif kecil, yang segera disusul oleh munculnya kampus-kampus yang berukuran lebih kecil.

## **2. Terjadinya Aglomerasi Perkotaan**

Perroux (1955) mengatakan bahwa, ditinjau dari aspek lokasinya, pembangunan ekonomi daerah adalah tidak merata dan cenderung terjadi proses aglomerasi (pemusatan) pada pusat – pusat pertumbuhan. Pada gilirannya pusat – pusat pertumbuhan tersebut akan memengaruhi daerah – daerah yang lambat perkembangannya.

Berdasarkan pendapat Robinson Tarigan (2004), aglomerasi terjadi karena adanya hubungan saling membutuhkan produk di antara berbagai industri, seperti tersedianya fasilitas (tenaga listrik, air, perbengkelan, jalan raya, pemondokan, juga terdapat tenaga kerja terlatih).



Beberapa sebab yang memicu terjadinya aglomerasi (lihat Indra Jaya : 2007) :

- a. Tenaga kerja tersedia banyak dan banyak yang memiliki kemampuan dan keahlian yang lebih baik dibanding di luar daerah tersebut.
- b. Suatu perusahaan menjadi daya tarik bagi perusahaan lain.
- c. Berkembangnya suatu perusahaan dari kecil menjadi besar, sehingga menimbulkan munculnya perusahaan lain untuk menunjang perusahaan yang membesar tersebut.
- d. Perpindahan suatu kegiatan produksi dari satu tempat ke beberapa tempat lain.
- e. Perusahaan lain mendekati sumber bahan untuk aktifitas produksi yang dihasilkan oleh perusahaan yang sudah ada untuk saling menunjang satu sama lain.

### **3. Efisiensi Perkotaan Sebagai Determinan Bagi Terjadinya Aglomerasi**

Kota-kota adalah penting bagi pembangunan ekonomi. Ukuran dan kepadatan penduduk kota-kota memungkinkan terjadinya penghematan skala (*economic of scale*) dan ruang lingkup terbaik dan pendapatan tertinggi terdapat di kota-kota. Pertumbuhan daerah-daerah urban dapat memungkinkan produksi menjadi efisien dan mendorong digunakannya teknologi baru. Pembangunan industri, jasa/pelayanan, dan sektor nirlaba (*non-profit*) berlangsung di kota-kota.

Di daerah perkotaan, pentingnya efisiensi berkaitan dengan kemampuan kota tersebut menciptakan penghematan melalui pengaturan kedekatan ruang.

Dalam lingkup perkotaan, penghematan berarti penghematan waktu dan energi untuk melakukan produksi barang dan jasa perkotaan (lihat Mills, 1991). Semakin hemat waktu dan energi yang diperlukan dalam melakukan produksi-produksi tersebut, produktivitas perkotaan menjadi lebih efisien. Produktivitas perkotaan di sini merupakan hal yang esensial bagi pertumbuhan atau pembangunan ekonomi di perkotaan.

Menurut Marshall (1920) tentang penghematan aglomerasi (*agglomeration economies*) atau dalam istilah Marshall disebut sebagai industri yang terlokalisasi (*localized industries*). *Agglomeration economies* atau *localized industries* menurut Marshall muncul ketika sebuah industri memilih lokasi untuk kegiatan produksinya yang memungkinkan dapat berlangsung dalam jangka panjang sehingga masyarakat akan banyak memperoleh keuntungan apabila mengikuti tindakan mendirikan usaha di sekitar lokasi tersebut (dalam Mc Donald, 1997: 37).

Konsep aglomerasi menurut Montgomery (1988) tidak jauh berbeda dengan konsep yang dikemukakan oleh Marshall (1920). Montgomery mendefinisikan penghematan aglomerasi sebagai penghematan akibat adanya lokasi yang berdekatan (*economies of proximity*) yang diasosiasikan dengan pengelompokan perusahaan, tenaga kerja, dan konsumen secara spasial untuk meminimisasi biaya-biaya seperti biaya transportasi, informasi dan komunikasi (lihat Montgomery, 1988: 693).

Keberadaan kampus perguruan tinggi yang membawa dampak aglomerasi ekonomi yang dimana terjadi penghematan skala yaitu mengambil tindakan untuk mendirikan usaha di sekitar lokasi kampus perguruan tinggi dan

mengambil lokasi sedekat mungkin dengan kampus perguruan tinggi untuk memperoleh keuntungan sehingga dapat meminimisasi jarak, biaya dan waktu.

### **C. Perkembangan Kawasan Pinggiran**

Kegiatan pembangunan kota merupakan suatu rangkaian yang tidak dapat dipisahkan dari kegiatan pembangunan secara keseluruhan dalam kerangka ruang dan waktu. Hal ini terjadi karena adanya tuntutan kebutuhan yang selalu timbul berupa perkembangan kota yang berhubungan dengan perkembangan penduduk serta aktivitas atau kegiatan yang dilakukannya serta hubungannya dengan perkembangan daerah lainnya. Kota dipandang sebagai suatu obyek studi dimana didalamnya terdapat masyarakat manusia yang sangat kompleks (lihat Yunus, 2000). Untuk mendapatkan tempat tinggal di pusat kota saat ini sangat sulit terutama karena faktor harga yang relatif mahal. Maka bagi penduduk golongan menengah ke bawah solusinya adalah mencari tempat tinggal di daerah pinggiran kota dengan konsekuensi jauh dari tempat kerja atau tempat pendidikannya.

Secara teoritis pengertian daerah pinggiran menurut Freidman dan Alonso (2008), antara lain :

- a. ***Upward-transition regions***, adalah daerah tepi dari pusat wilayah ini mengandung sumber-sumber atau resources yang dapat dikembangkan.

b. ***Downward-transition regions***, adalah daerah-daerah yang mengalami proses stagnasi dan kemunduran. (lihat Friedman and Allonso, 2008)

Sedang menurut McGee , 1985 (dalam Potter, 1998), wilayah pinggiran (*periphery area*) mempunyai ciri khas :

- a. Sebagian besar penduduk bergantung pada sektor pertanian • padi dengan kepemilikan lahan sempit
- b. Mengalami transformasi kegiatan dari pertanian ke berbagai kegiatan non pertanian, termasuk perdagangan dan industri

Teori model Harris –Ullman (1945) menyebutkan bahwa zona tempat tinggal di daerah pinggiran membentuk komunitas tersendiri dalam artian lokasinya. Penduduk di daerah pinggiran sebagian besar bekerja di pusat – pusat kota dan zona ini semata – mata digunakan untuk sebagai tempat tinggal. Walaupun demikian daerah pinggiran semakin lama akan semakin berkembang dan menarik fungsi – fungsi lain juga, seperti pusat perbelanjaan, perkantoran dan sebagainya dan proses perkembangannya akan serupa dengan kota yang sudah ada. Daerah pinggiran adalah daerah yang letaknya berbatasan dengan daerah lain, baik itu merupakan daerah pusat kota maupun daerah sub pusat kota. (lihat Harris dan Ullman, 1945); (lihat juga Setiyohadi, 2008).

Pembangunan Kampus baru UNTAD dipilih pada daerah pinggiran yang masih tersedia lahan yang cukup luas bagi berdirinya kampus, disamping juga menjauhkan lokasi kampus dari kebisingan. Keberadaan perguruan tinggi di daerah pinggiran ini tentu saja akan membawa perubahan yang tidak kecil

terhadap daerah tempat perguruan tinggi tersebut berdiri termasuk aspek kehidupan masyarakat setempat dan aspek pembangunan Kampus kecil lainnya.

### **1. Pengertian *Urban Sprawl***

Dari waktu ke waktu, sejalan dengan selalu meningkatnya jumlah penduduk perkotaan serta meningkatnya pula tuntutan kebutuhan kehidupan dalam berbagai aspek-aspek politik, ekonomi, sosial, budaya dan teknologi, telah mengakibatkan meningkatnya kegiatan penduduk perkotaan, baik dalam jumlah maupun kegiatan penduduknya yang mengakibatkan meningkatnya pula kebutuhan ruang perkotaan yang besar. Oleh karena ketersediaan ruang di dalam kota tetap dan terbatas, maka meningkatnya kebutuhan ruang untuk tempat tinggal dan kedudukan fungsi-fungsi selalu akan mengambil ruang di daerah pinggiran kota. Gejala pengambil alihan lahan *non urban* di daerah pinggiran kota ini disebut sebagai "*invasion*" yakni proses perembetan fisik perkotaan ke arah luar inilah disebut sebagai "*urban sprawl*" (lihat Yunus, 2000).

Selanjutnya dari Yunus (2000) tersebut dikutip beberapa pengertian urban sprawl, antara lain yaitu :

Menurut Northam (1975) :

*Urban sprawl* mengacu pada perluasan areal konsentrasi perkotaan yang melampaui apa adanya selama ini . *Urban sprawl* melibatkan konversi perifer lahan ke pusat-pusat perkotaan baru yang sebelumnya digunakan untuk aktivitas non perkotaan menjadi satu atau lebih aktivitas penggunaan perkotaan.

Menurut Harvey and Clarck (1971) :

*Urban sprawl* mengacu pada ekspansi yang terus menerus di sekitar kota-kota besar, di mana selalu terdapat zona lahan yang berada dalam proses berkonversi dari penggunaan pedesaan ke penggunaan perkotaan.

Menurut Domouchel (1976) :

*Urban sprawl* dapat didefinisikan sebagai pertumbuhan wilayah metropolitan melalui proses pengembangan jenis aneka penggunaan lahan di daerah pinggiran perkotaan.

Sedangkan pengertian menurut Rosul (2008) (lihat Rosul : 2008), *Urban Sprawl* atau dikenal dengan pemekaran kota merupakan bentuk bertambah luasnya kota secara fisik. Perluasan kota disebabkan oleh semakin berkembangnya penduduk dan semakin tingginya arus urbanisasi. Semakin bertambahnya penduduk kota menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan masyarakat terhadap perumahan, perkantoran, dan fasilitas sosial ekonomi lain.

Berpindahnya kampus perguruan tinggi ke arah pinggiran kota juga dapat dipahami sebagai sebuah gejala *urban sprawl* yang mempunyai pengaruh yang cukup kuat dalam memicu gejala densifikasi permukiman di sekitar kampus tersebut. Perkembangan ruang yang terjadi dengan adanya difusi kampus ke arah pinggiran ini menimbulkan efek primer berupa berdirinya rumah-rumah pondokan mahasiswa dan efek sekunder berupa pendirian warung makan, toko kelontong, dan pelayanan foto copy untuk melayani kebutuhan mahasiswa.

## **2. Proses *Urban Sprawl***

Menurut Yunus (2005), ditinjau dari prosesnya perkembangan spasial fisik kota dapat diidentifikasi, yaitu :

### **a. Secara horizontal :**

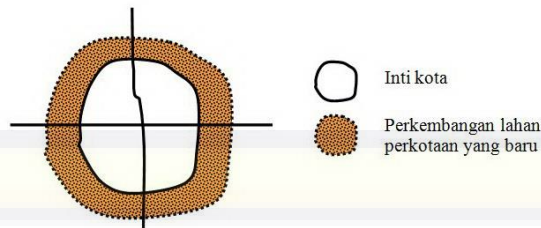
- 1) **Sentrifugal:** proses bertambahnya ruang kekotaan yang berjalan ke arah luar dari daerah kekotaan yang sudah terbangun dan mengambil tempat di daerah pinggiran kota. Proses inilah yang memicu dan memacu bertambah luasnya areal kekotaan. Makin cepat proses ini berjalan, makin cepat pula perkembangan kota secara fisik.
  - 2) **Sentripetal:** proses penambahan bangunan-bangunan kekotaan di bagian dalam kota (pada lahan kosong/ruang terbuka kota).
- b. **Secara vertikal :** penambahan ruang kota dengan menambah jumlah lantai (bangunan bertingkat).

Perkembangan spasial fisik kota pada area di sekitar pembangunan kampus diidentifikasi lebih kearah sentrifugal yaitu proses bertambahnya ruang kekotaan yang berjalan ke arah luar dari daerah kekotaan yang sudah terbangun dan mengambil tempat di daerah pinggiran kota. (lihat Yunus, 2005)

Menurut Northam (1975, dalam Yunus, 2000:124), adapun macam "*urban sprawl*" sebagai berikut:

**a. Perembetan konsentris (*Concentric Development/ Low Density continous development*)**

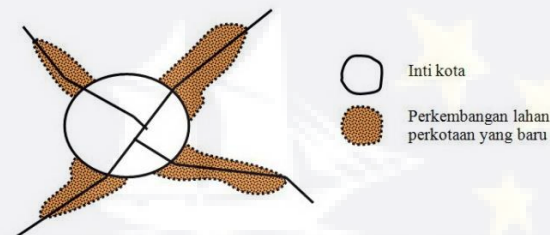
Dikemukakan pertama kali oleh Harvey Clark (1971) menyebut tipe ini sebagai "*low density, continous development*" dan Wallace (1980) menyebut "*concentric development*". Tipe perembetan paling lambat, berjalan perlahan-lahan terbatas pada semua bagian-bagian luar kenampakkan fisik kota yang sudah ada sehingga akan membentuk suatu kenampakan morfologi kota yang kompak. Peran transportasi terhadap perembetannya tidak begitu besar.



Gambar 2.3 Perembetan Kosentris  
(Sumber : dalam Yunus, 2000)

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

Tipe ini menunjukkan ketidakmerataan perembetan areal perkotaan di semua bagian sisi luar dari daerah kota utama. Perembetan paling cepat terlihat di sepanjang jalur transportasi yang ada, khususnya yang bersifat menjari (*radial*) dari pusat kota. Daerah di sepanjang rute transportasi merupakan tekanan paling berat dari perkembangan (dalam Yunus, 2000:127).

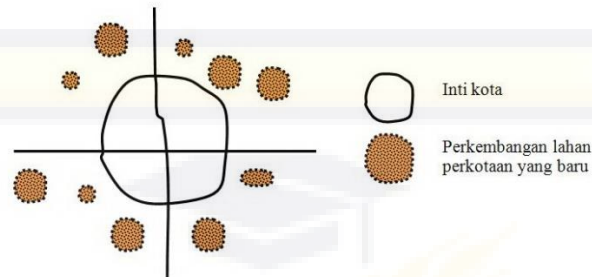


Gambar 2.4 Perembetan Linier  
(Sumber : dalam Yunus, 2000:127)

Pada tipe ini, perembetan tidak terjadi merata pada semua bagian sisi-luar dari daerah kota utama. Perembetan bersifat menjari dari pusat kota disepanjang jalur transportasi.



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



Gambar 2.5 Perembetan yang Meloncat  
(Sumber : dalam Yunus, 2000)

Perembetan yang terjadi pada tipe ini dianggap paling merugikan oleh kebanyakan pakar lingkungan, tidak efisien dan tidak menarik. Perkembangan lahan kekotaanya terjadi berpencaran secara sporadis dan tumbuh di tengah-tengah lahan pertanian, sehingga cepat menimbulkan dampak negatif terhadap kegiatan pertanian pada wilayah yang luas sehingga penurunan produktifitas pertanian akan lebih cepat terjadi.

Kampus perguruan tinggi merupakan *nucleus* kota sama halnya seperti pelabuhan, bandar udara dan kompleks industri. Keuntungan ekonomi menjadi dasar pertimbangan dalam penggunaan lahan secara mengelompok sehingga berbentuk *nucleus*. Misalnya, kompleks industri mencari lokasi yang berdekatan dengan sarana transportasi. Perumahan baru mencari lokasi yang berdekatan dengan pusat perbelanjaan dan tempat pendidikan. Hal ini mengakibatkan terbentuknya pola pertumbuhan area perkotaan yang terjadi di sekitar kampus. Kenampakan fisik ini sangat jelas terlihat secara alami sesuai dengan kondisi lokasi dan geografi yang terdapat di lingkungan kampus tersebut.

### 3. Perspektif Teori Struktur Inti Ganda Harris dan Ullman

Teori ini dikemukakan oleh Harris dan Ullman pada tahun 1945. Asumsinya adalah bahwa ketika kota mulai berkembang, CBD menjadi kehilangan posisi dan keunggulannya yang dominan sebagai inti dari seluruh bagian wilayah perkotaan. Beberapa dari wilayah-wilayah perkotaan mungkin membutuhkan cabang-cabang mereka sendiri yang baru di "inti" lain.



Gambar 2.6 Struktur Kota Menurut Teori Inti Ganda  
(Sumber : Amalia, 2014)

Pada Gambar 2.6 dideskripsikan model teoritis struktur ruang perkotaan dari teori inti ganda. Berikut dibahas zona-zona utama dari model ini (lihat Harris dan Ullman, 1945:245-6).

**a. *The Central Business District/CBD* (Daerah Pusat Kota/ DPK) —**

Daerah ini merupakan konsentrasi dari fasilitas-fasilitas transportasi intrakota dengan sisi-sisi bertrottoar, mobil pribadi, bus, trem, kereta api bawah tanah, dan eskalator. Karena pembentukan jalur-jalur transportasi internal memusat di daerah ini,.

**b. *The wholesale and light-manufacturing district* (Daerah manufaktur-ringan dan penjualan grosiran)—**Daerah ini berada

dalam kota dan berdekatan dengan konsentrasi fasilitas-fasilitas kota tambahan.

- c. ***The heavy industrial district (Daerah industri berat)***—Daerah ini berlokasi di tepi bagian luar dari kota tersebut. Industri-industri berat membutuhkan area lahan yang besar, sering kali bahkan di luar estate-estate yang telah disediakan untuk aktivitas industri.
- d. ***The residential district*** — Umumnya, daerah-daerah kelas-atas merupakan lahan dengan drainase yang baik, tinggi dan jauh dari gangguan-gangguan seperti suara kebisingan, bau-bauan yang tidak nyaman, asap, dan jalur jalan kereta api.
- e. ***Minor nuclei*** — Daerah inti minor ini mencakup pusat-pusat budaya, taman-taman, daerah-daerah bisnis terpencil, dan pusat-pusat industri kecil. Sebuah universitas mungkin membentuk sebuah inti. Sebagai contoh, Universitas Chicago, Universitas California, dan Universitas Harvard, semuanya membentuk inti yang terdiri atas taman-taman, area-area rekreasi, dan berbagai fasilitas penunjang. Kenyamanan lingkungan yang tercipta di zona ini mendorong pertumbuhan perumahan kelas-atas di dalamnya, dan daerah inti minor ini pun menjadi inti bagi area penghunian kelas-atas.
- f. ***Suburb and Satellite (Suburban dan satelit)***. Berkembangnya daerah suburban dan munculnya kota-kota satelit, berkaitan dengan mobilitas penduduk ke luar kota sebagai dampak dari peningkatan otomobil dan program-program perbaikan transportasi di masa itu.

Berdasarkan teori Inti Ganda bahwa Harris dan Ullman mengungkapkan bahwa terdapat minor nuclei yang dimana Universitas California, dan Universitas Harvard, semuanya membentuk inti yang terdiri atas taman-taman, area-area rekreasi, dan berbagai fasilitas penunjang. Hal ini mendorong pertumbuhan perumahan kelas-atas di dalamnya, dan daerah inti minor ini pun menjadi inti bagi area perumahan kelas-atas, bertolak dari pemahaman tersebut, maka dapat di asumsikan bahwa keberadaan Kampus baru UNTAD memberi pengaruh pada area di sekitarnya khususnya area yang berbatasan langsung dengan kampus tersebut. Hal ini akan memberi dampak peningkatan jumlah penduduk. yang mendorong tumbuhnya permukiman-permukiman di sekitar area kampus.

Adanya alih fungsi rumah tinggal menjadi rumah dengan kegiatan ekonomi (sewa kamar), tempat-tempat fotocopy, warung makan dan lain-lain.

#### **4. Prespektif Teori Poros Babcock**

Teori Poros dikemukakan oleh Babcock pada Tahun 1960. Teori ini pada dasarnya mengikuti konsep Burgess mengenai lingkaran-lingkaran konsentrik, dengan pusat berupa CBD. Akan tetapi, teori ini menekankan pada peranan transportasi dalam memengaruhi struktur keruangan kota. Daerah yang dilalui transportasi akan mengalami perkembangan fisik yang berbeda dengan daerah-daerah di antara jalur-jalur transportasi ini. Sehingga, keruangan yang timbul adalah sebuah bentuk persebaran keruangan yang berbeda dengan bentuk lingkaran-lingkaran konsentrik. (dalam Eni dan Tri : 2014)



Gambar 2.7 Struktur Kota Menurut Teori Poros  
(Sumber : Eni dan Tri, 2014)

- a. Adanya jalur-jalur transportasi dari bagian luar kota yang melintasi kota dan CBD membuat lingkaran-lingkaran konsentris mengalami distorsi ke arah luar mengikuti poros-poros jalur transportasi.
- b. Struktur ruang perkotaan bukan lagi berbentuk lingkaran-lingkaran konsentrik, melainkan “berbentuk-bintang” (*star-shaped*) atau menyerupai-gurita (*octopus-like*) dengan zona-zona yang berpusat pada CBD dan jari-jari yang berkembang ke luar menjauhi CBD mengikuti poros-poros jalur transportasi. (dalam Eni dan Tri : 2014)

Berdasarkan Teori Poros bahwa daerah yang dilalui transportasi akan mengalami perkembangan fisik yang berbeda dengan daerah-daerah di antara jalur-jalur transportasi ini. Keruangan yang timbul adalah sebuah bentuk persebaran keruangan yang berbeda dengan bentuk lingkaran-lingkaran konsentrik. Berdasarkan teori tersebut dan melihat kondisi fisik lingkungan penelitian yang terletak di area pegunungan yang dibelah menjadi jalan baru maka pola perkembangan yang terjadi di sekitar area kampus baru UNTAD dan kampus-kampus lainnya tersebut bisa jadi merupakan pola yang mengikuti poros-poros jalan transportasi.

## **D. Perguruan Tinggi**

### **1. Peran dan Fungsi Perguruan Tinggi**

Berdasarkan pada kajian mengenai peranan determinasi kampus pengertian perguruan tinggi terhadap pertumbuhan area perkotaan di sekitarnya, maka dibawah ini diuraikan peranannya sebagai sebuah sarana penting perkotaan sebagai berikut:

#### **a. Perguruan Tinggi sebagai tempat dalam mempersiapkan sumber daya yang halal.**

Sebagai institusi pendidikan, perguruan tinggi merupakan tempat untuk menghasilkan sumber daya manusia yang diperlukan untuk membangun masyarakat.

#### **b. Perguruan Tinggi sebagai penyebab perkembangan jumlah penduduk**

Perubahan jumlah penduduk ditentukan oleh adanya pertumbuhan alami penduduk dan migrasi baik yang masuk maupun keluar. Perguruan tinggi merupakan komunitas besar, sehingga adanya perguruan tinggi di suatu daerah menyebabkan perubahan jumlah penduduk terutama dalam bentuk migrasi.

#### **c. Perguruan Tinggi sebagai tempat kesempatan kerja**

Aktivitas ekonomi untuk memenuhi kebutuhan pendidikan yang berupa kegiatan pelayanan jasa merupakan salah satu kesempatan bagi orang untuk bekerja. Berdagang untuk menyediakan kebutuhan pendidikan juga merupakan pelayanan jasa sehingga adanya perguruan

tinggi menyebabkan terbukanya kesempatan kerja bagi penduduk sekitarnya.

#### **d. Perguruan Tinggi sebagai sumber pendapatan daerah kota**

Kegiatan perguruan tinggi akan mengakibatkan terjadinya perputaran uang. Menurut Kompas (2002), di kota pendidikan Malang, uang yang mengalir dari kalangan mahasiswa tidak kurang dari 50 milyar rupiah. Putaran uang itu sebagian besar di kisaran masyarakat kampung melalui biaya kos, warung makan, pedagang kecil dan transportasi. Dan besamya penarikan retribusi usaha tersebut menambah pendapatan daerah atau kota.

## **2. Kampus Perguruan Tinggi Sebagai Determinan Bagi Pertumbuhan Area Perkotaan**

Menurut Krier dan Trancik (1979 dan 1987, dalam Zahnd, 1999) ruang perkotaan atau *urban space* terdiri atas *street*/jalan dan *square*/ruang, sehingga keberadaan gedung-gedung dan sarana prasarana pendidikan lainnya yang berbentuk massa bangunan dan koridor jalan akan turut memberi pengaruh pada kesan morfologis kota secara keseluruhan. Secara lebih rinci deskripsi tentang ruang kota dapat dilihat dari sisi fisik morfologis, fungsi dan kepemilikan. Dari sisi fisik morfologis kota dipandang sebagai susunan dari *street* dan *square*. Secara fungsi, aktifitas yang berlangsung di ruang perkotaan adalah aktifitas sosial, aktifitas pergerakan dan aktifitas ekonomi. Dari segi kepemilikan, suatu ruang perkotaan dapat secara penuh dimiliki suatu publik, yang mana dalam hal ini adalah pemerintah daerah kota setempat.

Sebuah perguruan tinggi yang berdiri di suatu kota mempunyai pengaruh yang cukup signifikan terhadap kota secara fisik dan juga secara non fisik. Dampak kota secara non fisik adalah perekonomian khususnya harga perumahan, sosial (kelompok-kelompok perumahan permanen berganti fungsi menjadi pemondokan sementara), jumlah penduduk kelas menengah, budaya (selera yang seragam serta penyediaan layanan). Dampak secara fisik adalah alih fungsi bangunan (lihat Allison, 2006).

Dampak fisik dan non fisik tersebut mempunyai pengaruh yang cukup signifikan bagi kehidupan penduduk asli dari suatu kota perguruan tinggi. Perguruan tinggi sering didefinisikan sebagai mesin pembangunan ekonomi. Perguruan tinggi merupakan suatu bisnis yang menguntungkan bagi pemerintah setempat. Dengan adanya perguruan tinggi, suatu kota dapat menarik minat siswa untuk datang dan pada akhirnya mendatangkan pendapatan bagi kota tersebut. Adanya *multiplier effect* dari perguruan tinggi terhadap kawasan sekitar, di samping peluang bisnis yang menguntungkan juga *prestige* yang didapatkan jika memiliki pendidikan tinggi yang *prestige* (lihat Bromley, 2006).

Keberadaan perguruan tinggi memberi pengaruh pada kawasan sekitarnya khususnya kawasan yang berbatasan langsung dengan kampus perguruan tinggi tersebut. Hal ini akan memberi dampak peningkatan kepadatan bangunan dan jumlah penduduk. Perubahan ini akan memengaruhi pola penggunaan lahan dan fungsi rumah sebagai kegiatan sosial. Adanya alih fungsi rumah tinggal menjadi rumah dengan kegiatan ekonomi (sewa/kontrak kamar), perubahan/penambahan ruang dan bangunan guna menambah kapasitas (lihat Mahendriyanto, 2003).



## **E. Penelitian Sebelumnya**

Wahyuni (2002), dengan judul penelitian "*Pengaruh Keberadaan Perguruan Tinggi Terhadap Perkembangan Struktur Dan Bentuk Kawasan Pinggiran (Studi Kasus : Kawasan Sekaran)*", bertujuan mengidentifikasi perubahan fisik dan non fisik kawasan Sekaran, yang timbul karena adanya kegiatan perguruan tinggi dan mempengaruhi perkembangan kawasan. Metode secara deskriptif kualitatif yang didukung data analisa kuantitatif. Berdasarkan dari hasil penelitian ini, ditarik kesimpulan yang dapat berguna bagi penelitian ini yaitu bahwa keberadaan perguruan tinggi (UNNES) di kawasan Sekaran, sebagai pusat pertumbuhan mampu mendeterminasi pertumbuhan di kawasan sekitarnya dalam kategori sedang (pengaruhnya belum merata di setiap RW-) dengan adanya banyak aktivitas ekonomi untuk melayani masyarakat dan perubahan lahan terbangun di kawasan Sekaran, kecenderungan untuk aktivitas ekonomi ini berkembang di sepanjang jalan utama (sesuai dengan teori Northam yaitu perembetan linier).

## **F. Pembahasan Teori dan Kerangka Pikir**

Pertumbuhan wilayah merupakan suatu proses dinamika perkembangan internal dan eksternal wilayah tersebut, pertumbuhan wilayah pada awalnya dipicu oleh adanya pasar yang dapat menyerap hasil produksi wilayah yang bersangkutan. Perkembangan keruangan (spasial), pertumbuhan tidak terjadi di sembarangan tempat dan juga tidak terjadi secara serentak, pertumbuhan itu terjadi pada titik-titik atau kutub-kutub perkembangan dengan intensitas yang berubah-ubah dan pertumbuhan itu menyebar sepanjang saluran-saluran yang

beraneka ragam terhadap keseluruhan area di mana kutub pertumbuhan baru itu berada. Perkembangan kota dapat berupa faktor fisik: (1) Faktor lokasi; (2) Faktor geografis dan non fisik: (1) faktor perkembangan penduduk; (2) faktor aktivitas kota. Laju perkembangan penduduk meliputi jumlah, penambahan, kepadatan dan penyebaran (lihat Alkadri, dkk, 1999:11; Perroux, 1955 dalam Glasson, 1990; Catanese, 1989); dan lihat Daldjoeni dalam Kartasapoetra, 1985:46).

Aglomerasi didefinisikan sebagai terkonsentrasinya berbagai industri pada suatu lokasi dikarenakan penghematan akibat lokasi yang berdekatan yang diasosiasikan dengan kluster spasial dari perusahaan. Aglomerasi pada awalnya terjadi karena adanya konsentrasi satu-satu beberapa perusahaan besar di suatu area yang relatif kecil. Bahwa pengelompokan tersebut memberi kemungkinan bagi perusahaan-perusahaan kecil dan usaha-usaha individual menikmati, baik ekonomi internal, maupun ekonomi eksternal di area ini. Adanya hubungan saling membutuhkan produk diantara berbagai industri, seperti tersedianya fasilitas (tenaga listrik, air, perbengkelan, jalan raya, pemondokan, juga terdapat tenaga kerja terlatih). Industri-industri pendukung (*auxiliary*) yang berspesialisasi pada mesin dan jasa yang dibutuhkan oleh industri-industri besar itu cenderung mengambil tempat sedekat mungkin dengan perusahaan-perusahaan besar tersebut untuk memperoleh keuntungan oleh penghematan skala (*economic of scale*). Penghematan dalam lingkup perkotaan berarti penghematan waktu dan energi untuk melakukan produksi barang dan jasa perkotaan. Semakin hemat waktu dan energi yang diperlukan dalam melakukan produksi-produksi tersebut, produktivitas perkotaan menjadi lebih efisien. Sebuah industri memilih lokasi

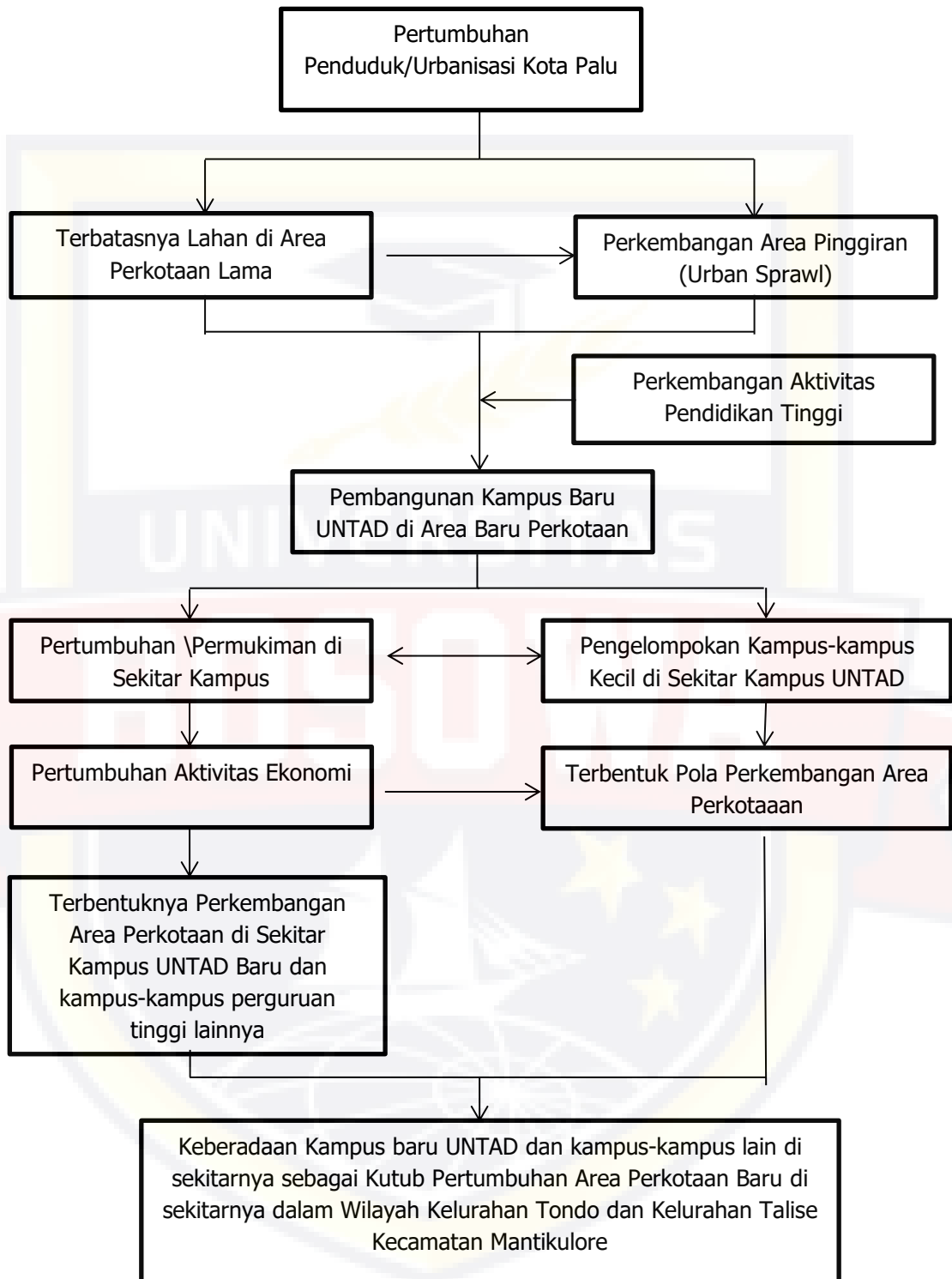
untuk kegiatan produksinya yang memungkinkan dapat berlangsung dalam jangka panjang sehingga masyarakat akan banyak memperoleh keuntungan apabila mengikuti tindakan mendirikan usaha disekitar lokasi tersebut. (Webber, 1929 dalam Jabal, 2013; Tarigan, 2004; Montgomery, 1988 dalam Tarigan, 2004; Mills, 1991; Marshall, 1920 dalam Mc Donald, 1997: 37)

Daerah pinggiran terbagi dua antara lain: (1) Upward-transition regions; (2) Downward-transition regions. Wilayah pinggiran (periphery area) mempunyai ciri khas antara lain : (1) penduduk bergantung pada lahan pertanian (2) transformasi kegiatan dari pertanian ke berbagai kegiatan non pertanian. Urban Sprawl atau dikenal dengan pemekaran kota merupakan bentuk bertambah luasnya kota secara fisik. Matra morfologi pemukiman menyoroti eksistensi keruangan kekotaan dan hal ini dapat diamati dari kenampakan kota secara fiskal yang antara lain tercermin pada sistem jalan-jalan yang ada, blok-blok bangunan baik dari daerah hunian ataupun bukan (perdagangan dan industri) dan juga bangunan individual. Ditinjau dari prosesnya perkembangan spasial fisik kota dapat diidentifikasi, yaitu: (1) secara horizontal; (2) secara vertikal. Penjalaran fisik kota dibedakan menjadi 3 macam yaitu (1) Perembetan Konsentris (2) Perembetan Memanjang (3) Perembetan yang Meloncar. Kampus merupakan salah satu tipe tempat yang akan berfungsi menjadi kutub pertumbuhan. Sebagai contoh Universitas Chicago, Universitas California, dan Universitas Harvard, semuanya membentuk inti yang terdiri atas taman-taman, area-area rekreasi, dan berbagai fasilitas penunjang. Kenyamanan lingkungan yang tercipta di zona ini mendorong pertumbuhan perumahan kelas-atas di dalamnya, dan daerah inti minor ini pun menjadi inti bagi area penghunian kelas-atas. Daerah

yang dilalui transportasi akan mengalami perkembangan fisik yang berbeda dengan daerah-daerah di antara jalur-jalur transportasi ini. Keruangan yang timbul adalah sebuah bentuk persebaran keruangan yang berbeda dengan bentuk lingkaran-lingkaran konsentrik. (Friedman and Allonso, 2008); Harris dan Ullman, 1945:245-6; Lihat Babcock, 1960 dalam Eni dan Tri, 2014; dan Northam, 1975 dalam Yunus, 2000:124).

Ruang perkotaan atau *urban space* terdiri atas *street*/jalan dan *square*/ruang, sehingga keberadaan gedung-gedung dan sarana prasarana pendidikan lainnya yang berbentuk massa bangunan dan koridor jalan akan turut memberi pengaruh pada kesan morfologis kota secara keseluruhan. Sebuah perguruan tinggi yang berdiri di suatu kota mempunyai pengaruh yang cukup signifikan terhadap kota secara fisik dan juga secara non fisik. Adanya *multiplier effect* dari perguruan tinggi terhadap pertumbuhan kawasan sekitar, di samping peluang bisnis yang menguntungkan juga *prestige* yang didapatkan jika memiliki Pendidikan Tinggi yang *prestige*. Adanya alih fungsi rumah tinggal menjadi rumah dengan kegiatan ekonomi (sewa/kontrak kamar), perubahan/penambahan ruang dan bangunan guna menambah kapasitas. (Krier, 1979 dan Trancik, 1987 dalam Zahnd, 1999; Allison, 2006; Bromley, 2006; Mahendriyanto, 2003).

Bedasarkan pandangan-pandangan teoritis diatas, maka disusun kerangka pikir sebagaimana ditampilkan dalam bagan kerangka pada gambar 2.8 berikut ini :



Gambar 2.8 Kerangka Pikir  
(Sumber : Hasil analisis penulis, 2015)

## F. Proposisi/Abstraksi Teori

Berdasarkan kajian pustaka diatas dan kerangka pikir yang telah disusun, maka diturunkan proposisi sebagai berikut :

1. Teori Aglomerasi menjelaskan bahwa aglomerasi pada awalnya terjadi karena adanya konsentrasi satu atau beberapa perusahaan/ industri besar di suatu area yang relatif kecil. Bahwa pengelompokan tersebut memberi kemungkinan bagi Industri-industri pendukung (*auxiliaries*) yang berspesialisasi pada mesin dan jasa yang dibutuhkan oleh industri-industri besar itu cenderung mengambil tempat sedekat mungkin dengan perusahaan-perusahaan besar tsb untuk memperoleh keuntungan oleh penghematan skala (*economic of scale*). Bertolak dari asumsi-asumsi teoritis tersebut, maka untuk penelitian ini diajukan **Proposisi 1** sebagai berikut: "aglomerasi atau perembetan area perkotaan di Kelurahan Tondo dan di Kelurahan Talise terutama terjadi dikarenakan keberadaan kampus baru UNTAD di wilayah tersebut, yang kemudian mendorong munculnya beberapa perguruan tinggi lain yang lebih kecil di wilayah tersebut. Konsentrasi perguruan tinggi yang terbentuk itu selanjutnya mendeterminasi bertumbuhnya permukiman dan usaha-usaha individual untuk menikmati keuntungan oleh penghematan skala (*economic of scale*) dari dan ke fasilitas-fasilitas pendidikan tinggi di wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise."
2. Teori Kutub Pertumbuhan berasumsi bahwa pada perkembangan keruangan (spasial), pertumbuhan tidak terjadi di sembarangan tempat dan tidak pula terjadi secara serentak, pertumbuhan terjadi pada titik-

titik atau kutub-kutub perkembangan dengan intensitas yang berubah-ubah. Sebaliknya perembetan fisik kota, secara teoritis terjadi atas 3 (tiga) kemungkinan perembetan: "konsentris"; "memanjang" dan "meloncat". Di antara ketiganya, pola perembetan "meloncat", adalah pola yang sangat dekat untuk menjelaskan pola pertumbuhan area perkotaan di sekitar kampus baru UNTAD dikarenakan kampus baru UNTAD itu sendiri, dan kampus-kampus perguruan tinggi lainnya, merupakan fasilitas perkotaan di area baru dari perkembangan Kota Palu, yang memungkinkan perembetan area perkotaan di sekitarnya. Berdasar pada asumsi-asumsi teoritis tersebut, maka untuk penelitian ini juga diajukan **Proposisi 2** sebagai berikut: "Perkembangan area perkotaan di sekitar kampus baru UNTAD (dalam wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise)—yang dimaksudkan pada Proposisi 1 di atas—terjadi tidak di sembarangan tempat dan juga tidak terjadi secara serentak. Pertumbuhan itu terjadi pada titik-titik pertumbuhan yang diawali oleh kampus baru UNTAD sebagai titik awalnya, kemudian pada titik-titik pertumbuhan lainnya oleh beberapa kampus perguruan tinggi yang lebih kecil di sekitarnya, dan terjadi perembetan area perkotaan dengan pola "meloncat".

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Pembahasan mengenai metode dan prosedur penelitian dari studi ini meliputi penjelasan ringkas tentang pendekatan-pendekatan untuk menganalisis kedua proposisi yang diajukan; Pembahasan pada bab ini dimulai dari Fokus dan *Locus* penelitian; Sampel dan Penyampelan; Metode pengumpulan dan analisis data; dan diakhiri oleh penarikan kesimpulan dan perumusan teori

##### **A. Fokus dan *Locus* Penelitian**

Fokus Penelitian ini adalah tentang pertumbuhan dan pola pertumbuhan area perkotaan (aglomerasi) yang dideterminasi oleh keberadaan Kampus dan konsentrasi kampus-kampus dalam suatu referensi wilayah tertentu, sedangkan *lokus* penelitian adalah area disekitar kampus baru UNTAD dan konsentrasi kampus-kampus perguruan tinggi lainnya yang berada dalam wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu.

##### **B. Pendekatan Penelitian**

Masing-masing proposisi yang diajukan memiliki penekanan dan perhatian tersendiri, tetapi memiliki keterkaitan antar satu dengan lainnya. Masing-masing adalah:

- Pendekatan untuk mengetahui Kampus baru UNTAD menjadi determinan bagi munculnya kampus-kampus perguruan tinggi lain disekitarnya.



- Pendekatan untuk mengetahui keberadaan Kampus sebagai determinan pertumbuhan area permukiman disekitarnya
- Pendekatan untuk mengetahui Kampus sebagai determinan bagi pertumbuhan area komersil disekitarnya dan
- Pendekatan untuk menyelidiki penyebaran fisik dan pola pertumbuhan area perkotaan di area kampus.

Pendekatan pertama, kedua dan ketiga dilakukan terutama untuk menganalisis kebenaran proposisi (I), sedangkan pendekatan keempat dilakukan terutama untuk menganalisis kebenaran proposisi (II). Selanjutnya, masing-masing pendekatan dijelaskan sebagai berikut :

**1. Pendekatan untuk mengetahui sejauh mana Kampus baru UNTAD menjadi determinan bagi munculnya kampus-kampus Perguruan Tinggi lainnya**

Pendekatan dilakukan dengan penelitian kualitatif terutama untuk melihat adanya keterkaitan antara keberadaan kampus UNTAD terhadap munculnya perguruan tinggi lainnya, tujuan/motivasi mereka membangun kampus-kampus kecil yang berdekatan di UNTAD. Secara kualitatif pengujian dilakukan dengan wawancara tak terstruktur mendalam, sehingga dapat mendeskripsikan kebenaran asumsi bahwa keberadaan Kampus baru UNTAD mendeterminasi timbulnya kampus-kampus lain di sekitarnya.

**2. Pendekatan untuk mengetahui sejauh mana Kampus menjadi determinan pertumbuhan area permukiman disekitarnya**

Pendekatan dilakukan dengan pendekatan penelitian kuantitatif, untuk melihat beberapa faktor sebagai berikut: (a) alasan penghuni/pengguna ruang

memilih area permukiman, (b) manfaat langsung/tak langsung terhadap berdirinya kampus UNTAD, dan (c) manfaat langsung/tak langsung terhadap determinan lainnya. Secara kuantitatif pengujian dilakukan dengan wawancara terstruktur (Kuesioner) melalui pendekatan statistik sederhana, yakni "distribusi frekuensi". Tujuan pendekatan ini adalah agar dapat mendeskripsikan kebenaran asumsi bahwa keberadaan Kampus memicu timbulnya pertumbuhan area permukiman di sekitarnya ataupun adanya determinan lain yang mempengaruhi pertumbuhan tersebut.

### **3. Pendekatan untuk mengetahui Kampus sebagai determinan pertumbuhan area komersil disekitarnya**

Pendekatan dilakukan dengan penelitian kuantitatif, untuk melihat beberapa faktor sebagai berikut: (a) alasan memilih tempat kegiatan komersil, (b) manfaat langsung/tak langsung terhadap berdirinya kampus, dan (c) manfaat langsung/tak langsung terhadap determinan lainnya terkait dengan kegiatan usahanya. Secara kuantitatif pengujian dilakukan dengan wawancara terstruktur (kuesioner) melalui pendekatan statistik sederhana "distribusi frekuensi". Tujuannya adalah untuk dapat mendeskripsikan kebenaran asumsi bahwa keberadaan Kampus mendeterminasi timbulnya pertumbuhan ruang-ruang kegiatan komersil disekitarnya ataupun adanya determinan lain yang mempengaruhi pertumbuhan tersebut.

### **4. Pendekatan untuk menyelidiki penyebaran fisik dan pola pertumbuhan area perkotaan di area kampus**

Pendekatan dilakukan dengan cara mengamati peta dengan rentang waktu 5 (lima) tahun, peta-peta yang dianalisis adalah peta-peta wilayah Kelurahan

Tondo yang terjadi 10 tahun terakhir yaitu tahun 2005, 2010 dan 2015. Analisis dilakukan dengan membandingkan perubahan-perubahan yang terjadi setiap 5 tahun perkembangan dengan tetap mengamati keberadaan kampus dan determinan-determinan lainnya, seperti prasarana jalan dan sebagainya. sehingga dapat didekripsi tahap-tahap perkembangan fisik yang terjadi serta pola pertumbuhan yang terbentuk pada area sekitar kampus baru UNTAD dalam wilayah Kelurahan Tondo.

### **C. Sampel dan Penyampelan**

#### **1. Untuk mengetahui determinasi munculnya konsentrasi kampus-kampus Perguruan Tinggi.**

##### **a. Sampel**

Sampel diambil menggunakan Purposive Sample, yaitu orang yang menjadi subyek penelitian, yang dipilih subyek untuk penyelenggara dan hal-hal yang menjadi tujuan penelitian. Subyek penelitian dipilih dari pimpinan yayasan penyelenggara perguruan tinggi/kampus lain yang berada di area sekitar kampus UNTAD yang akan memberikan informasi mengenai pengetahuan yang cukup mendalam menyangkut tentang berdirinya kampus-kampus kecil di wilayah kampus UNTAD dan alasan memilih lokasi kampus.

##### **b. Prosedur**

Prosedurnya adalah dengan menggunakan teknik Purposive Sampling, yaitu teknik pengambilan sampel atau sumber data dengan pertimbangan tertentu yakni sumber data dianggap paling tahu tentang

apa yang diharapkan, sehingga mempermudah peneliti menjelajahi obyek atau situasi sosial yang sedang diteliti, yang menjadi kepedulian dalam pengambilan sampel penelitian kualitatif adalah tuntasnya pemerolehan informasi dengan keragaman variasi yang ada, bukan pada banyak sampel sumber data (lihat sugiyono 2008:128). Adapun purposive sampling dalam penelitian ini adalah untuk menemukan *key person* yang berasal dari organisasi Yayasan Penyelenggara perguruan tinggi-perguruan tinggi lain yang dapat menjelaskan tentang rencana pembangunan kampus-kampus tersebut yang mengambil tempat berdekatan dengan Kampus baru UNTAD.

## **2. Untuk mengetahui sejauh mana kampus menjadi determinan bagi pertumbuhan area permukiman di sekitarnya**

### **a. Sampel**

Sampel diambil dari populasi penduduk setempat (Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise) termasuk didalamnya mahasiswa-mahasiswa yang bertempat tinggal di sekitar kampus dalam wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

### **b. Prosedur**

Penetapan sampel dilakukan berdasarkan jumlah kepala keluarga dan mahasiswa yang bertempat tinggal di sekitar Kampus UNTAD dan kampus-kampus lain di dalam wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise dengan melihat hasil observasi awal yang ada pada lokasi penelitian. Penarikan sampel menggunakan Rumus Taro Yamane adalah

rumus yang digunakan dalam penelitian ini, dengan persamaan:  $n =$

$$\frac{N}{1 + N(d)^2} \text{ (Sumber: Rakhmat 1998:82).}$$

Keterangan:

$n$  = Jumlah Sampel

$N$  = Jumlah Populasi, populasi yang dimaksud adalah jumlah KK ditambah mahasiswa yang menghuni di Wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

$d$  = Derajat Kecermatan (level of significance), dalam studi ini nilai derajat kecermatan yang diambil adalah sebesar 15% sehingga menunjukkan bahwa tingkat kepercayaan studi sebesar 85%.

Dalam Penelitian ini dilakukan pembagian populasi berdasarkan kategorisasi (kepala keluarga dan mahasiswa yang menyewa tempat tinggal di sekitar area kampus), maka jumlah sampel setiap kategori ditarik berdasarkan angka perbandingan antara jumlah Kepala Keluarga (KK) dan mahasiswa yang menyewa tempat.

### **3. Untuk mengetahui sejauh mana kampus menjadi determinan bagi pertumbuhan tempat-tempat kegiatan komersil disekitarnya**

#### **a. Sampel**

Sampel diambil dari populasi pengusaha (sewa rumah/*kost*, *foto copy*, warung makan ) yang melakukan kegiatan usaha di dalam wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

#### **b. Prosedur**

Penetapan sampel dilakukan berdasarkan jumlah pengusaha yang menempati tempat-tempat kegiatan usaha di Kelurahan Tondo dan

Kelurahan Talise. Penarikan sampel menggunakan menggunakan Rumus Taro Yamane adalah rumus yang digunakan dalam penelitian ini, dengan persamaan:  $n = \frac{N}{1 + N(d)^2}$  (Sumber: Rakhmat 1998:82).

Keterangan:

n = Jumlah Sampel

N = Jumlah Populasi, yakni jumlah pengusaha atau unit usaha yang melakukan aktifitas kegiatan usaha didalam Wilayah Kelurahan Tondo dan kelurahan Talise.

d = Derajat Kecermatan (level of signficance), dalam studi ini nilai derajat kecermatan yang diambil adalah sebesar 15% sehingga menunjukkan bahwa tingkat kepercayaan studi sebesar 85%.

#### **4. Untuk mengetahui perkembangan penyebaran fisik dan pola pertumbuhan disekitar area kampus**

##### **a. Sampel**

Sampel adalah berupa peta-peta wilayah Kelurahan Tondo dari tahun 2005, 2010 dan 2015 yang dapat menunjukkan perkembangan/pertumbuhan area perkotaan maupun kampus-kampus lainnya disekitar wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

##### **b. Prosedur**

Prosedurnya adalah peta wilayah yang diperoleh dari Kantor Kelurahan dan Badan Pusat Statistik (BPS) atau sumber-sumber lainnya.

## **D. Metode Pengumpulan dan Analisis Data**

### **1. Determinasi munculnya konsentrasi kampus-kampus Perguruan Tinggi.**

#### **a. Survei Lapangan**

##### **1) Observasi**

Observasi dilakukan dengan mengamati lokasi Kampus baru UNTAD dan kampus-kampus perguruan tinggi lain di Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise guna mendapatkan kondisi lokasi dan jumlah kampus-kampus lain yang diteliti termasuk jarak-jarak diantara kampus tersebut. Metode ini digunakan untuk mengetahui keterkaitannya antara Kampus baru UNTAD dengan kampus-kampus lainnya yang berada di wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

##### **2) Wawancara tak terstruktur**

Wawancara tak terstruktur dengan unsur-unsur *key person* : dari unsur pimpinan yayasan penyelenggara kampus, dan unsur-unsur lain yang banyak mengetahui mengenai awal terbentuknya kampus tersebut. Catatan Wawancara tak terstruktur dilakukan dengan menggunakan daftar pertanyaan tak terstruktur dan bersifat *open ended*. Kegiatan wawancara dilakukan dengan menggunakan alat perekam suara untuk kegiatan wawancara.

#### **b. Analisis Data**

Analisis data dilakukan dengan menyusun risalah wawancara tak terstruktur yang mendalam, berdasarkan hasil wawancara mendalam.

Dari hasil wawancara tak terstruktur yang mendalam dengan para subyek utama tersebut dilakukan interpretasi makna atas penjelasan pernyataan-pernyataan subyek-subyek tersebut, kemudian mensintesiskan hasil interpretasi tersebut kearah jawaban atas rumusan masalah/pembuktian proposisi.

## **2. Kampus sebagai determinan bagi pertumbuhan area permukiman disekitarnya**

### **a. Survei Lapangan**

#### **1) Observasi dan Dokumentasi**

Observasi dilakukan untuk melihat secara visual gambaran titik-titik area permukiman disekitar kampus UNTAD dan kampus-kampus perguruan tinggi lainnya serta mempelajari dokumen-dokumen dari Kantor Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise atau sumber-sumber lainnya tentang jumlah penduduk/jumlah Kepala Keluarga (KK) dan mahasiswa yang bertempat tinggal di Wilayah Tondo dan Talise.

#### **2) Wawancara terstruktur (kuesioner)**

Wawancara dilakukan secara terstruktur (menggunakan kuesioner/daftar pertanyaan) yang lengkap, disusun untuk menghimpun data umum dari populasi penduduk setempat dan mahasiswa yang bertempat tinggal di Wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise. Daftar ini dibuat untuk menghimpun informasi mengenai alasan memilih area permukiman di area sekitar kampus; manfaat langsung/tak langsung terhadap kedekatan dengan



kampus; dan manfaat langsung/tak langsung terhadap faktor lain yang mempengaruhinya selain keberadaan kampus di wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

#### **b. Analisis data**

Analisis data dilakukan dengan menyusun tabel-tabel frekuensi, yang terdiri atas :

- 1) Tabel frekuensi : alasan memilih tempat tinggal
- 2) Tabel frekuensi : manfaat langsung atau tak langsung terhadap kedekatan tempat tinggal dengan kampus
- 3) Tabel frekuensi : manfaat langsung atau tak langsung atas kedekatan dengan prasarana kota lainnya.

Setiap tabulasi data dianalisis berdasarkan tingkat frekuensinya, kemudian di intrepertasi ke arah jawaban atas rumusan masalah/pengujian proposisi

### **3. Kampus sebagai determinan bagi pertumbuhan tempat-tempat kegiatan usaha disekitarnya**

#### **a. Survei Lapangan**

##### **1) Observasi dan Dokumentasi**

Obeservasi dilakukan untuk melihat gambaran titik-titik kegiatan unit-unit usaha komersil di sekitar kampus UNTAD dan kampus-kampus perguruan tinggi lainnya serta mempelajari dokumen-dokumen dari Kantor Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise atau sumber-sumber lainnya tentang jumlah pengusaha yang bertempat tinggal di Wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

### **3) Wawancara terstruktur (kuesioner)**

Wawancara dilakukan secara terstruktur (menggunakan kuesioner/daftar pertanyaan) yang lengkap, disusun untuk menghimpun data umum dari populasi pengusaha (rumah sewa, fotocopy, warung makan) yang bertempat tinggal di Wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise. Daftar ini dibuat untuk menghimpun informasi mengenai alasan memilih tempat-tempat kegiatan usaha di titik-titik area kampus; manfaat langsung/tak langsung terhadap kedekatan dengan kampus; dan manfaat langsung/tak langsung terhadap faktor lain yang mempengaruhinya selain keberadaan kampus di wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

#### **b. Analisis data**

Analisis data dilakukan dengan menyusun tabel-tabel frekuensi, yang terdiri atas :

- 1) Tabel frekuensi : alasan memilih tempat kegiatan usaha
- 2) Tabel frekuensi : manfaat langsung atau tak langsung terhadap kedekatan tempat kegiatan usaha dengan kampus
- 3) Tabel frekuensi : manfaat langsung atau tak langsung atas kedekatan dengan prasarana kota lainnya.

Setiap tabulasi data dianalisis berdasarkan tingkat frekuensinya, kemudian di intrepertasi ke arah jawaban atas rumusan masalah/pengujian proposisi.

#### **4. Penyebaran fisik dan pola pertumbuhan disekitar area kampus**

##### **a. Survei peta**

###### **1) Dokumentasi**

Studi dokumentasi berkaitan dengan kebutuhan data yang tertulis dan gambar peta yang sudah disajikan oleh pihak yang berkepentingan dalam hal ini pihak pemerintah maupun pihak swasta. Metode ini digunakan untuk mengumpulkan peta-peta wilayah yang ada di berbagai sumber termasuk peta satelit online.

Memepelajari dokumen tersebut dari tahun 2005, 2010 dan 2015.

##### **b. Analisis data**

Mengamati dan menganalisis perubahan/pertumbuhan area perkotaan dari satu tahap ke tahap yang lainnya dengan tetap memperhatikan posisi Kampus UNTAD dan kampus-kampus lainnya serta prasarana jalan yang diasumsikan merupakan determinan bagi pertumbuhan area perkotaan. Kemudian menginterpretasikan hasil analisis dan menarik kesimpulan/sintesis yang mengarah pada jawaban atas rumusan masalah dan pengujian proposisi.

#### **E. Perumusan Teori, Penarikan Kesimpulan dan Saran/Implikasi**

##### **1. Perumusan Teori**

Perumusan teori dimulai dengan mereduksi jumlah kategori, sekaligus memperbaiki rumusan dan integrasinya. Atribut teori yang tersusun dari hasil penafsiran dilengkapi terus dengan data baru, dirumuskan kembali dalam arti diperluas cakupannya, sekaligus dipersempit kategorinya. Deskripsi fenomena

yang terungkap dari hasil analisis data, dilengkapi dengan narasi-narasi teoritis. Narasi-narasi ini kemudian dibahas dan diperbandingkan dengan teori-teori yang ada, antara lain teori aglomerasi, teori pertumbuhan kota, teori penghematan skala, teori inti ganda, teori poros dan teori penjarangan fisik serta pada akhirnya disimpulkan kedalam rumusan-rumusan teori

## **2. Penarikan Kesimpulan**

Kesimpulan disusun dari interpretasi-interpretasi secara tematik dan merupakan jawaban atas rumusan masalah yang diajukan pada bagian awal tesis ini.

## **3. Saran/Implikasi**

Saran dan implikasi adalah bagian akhir hasil penelitian, dimana dilengkapi dengan saran-saran atau implikasi terhadap bidang Perencanaan Wilayah dan Kota, baik pemerintah, mahasiswa, ataupun perencana berdasarkan dari hasil penelitian.

## BAB IV

### DESKRIPSI UMUM DAERAH PENELITIAN

#### A. Gambaran Umum Kota Palu

Kota Palu merupakan ibukota Provinsi Sulawesi Tengah, berada pada kawasan dataran Lembah Palu dan Teluk Palu yang secara astronomis terletak antara 0,360LS – 0,560LS dan 119,450BT – 121,010BT. Batas-batas administrasi Kota Palu adalah sebagai berikut :

- Utara : Kabupaten Donggala;
- Selatan : Kabupaten Sigi;
- Barat : Kabupaten Donggala;
- Timur : Kabupaten Donggala dan Kabupaten Parigi Moutong.



Gambar 4.1 Peta Sulawesi dan posisi Kota Palu  
(Sumber : <http://petasulawesi.blogspot.co.id>)

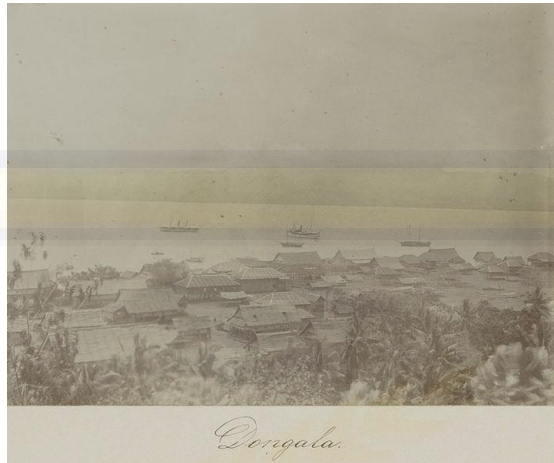
Hasil Proyeksi SUPAS tahun 2009 menunjukkan bahwa jumlah penduduk Kota Palu mencapai 313.179 jiwa. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka tingkat kepadatan penduduk juga mengalami peningkatan.

Kepadatan penduduk Kota Palu keadaan akhir tahun 2009 tercatat 793 jiwa/km<sup>2</sup>, dengan luas wilayah Kota Palu 395,06 km<sup>2</sup>. Bila dilihat penyebaran penduduk pada tingkat kecamatan, Kecamatan Palu Selatan merupakan wilayah dengan kepadatan penduduk tertinggi yaitu 1.7972 jiwa/km, sedangkan Kecamatan Palu Timur merupakan wilayah yang terjarang penduduknya yaitu sebanyak 392 jiwa/km<sup>2</sup>.

Keadaan perekonomian Kota Palu dalam kurun waktu empat tahun terakhir (periode 2006 – 2009), menunjukkan perkembangan yang cukup menggembirakan ditandai dengan tingginya angka pertumbuhan ekonomi yaitu 7,59 persen dengan total PDRB atas dasar harga berlaku saat ini sebesar 5.332.677 juta rupiah. Indikator ini memperlihatkan bahwa serangkaian kebijakan mendasar yang telah digariskan oleh pemerintah untuk meningkatkan kinerja sektor-sektor ekonomi telah menunjukkan hasil yang signifikan dalam pembangunan di Kota Palu.

### **1. Tinjauan historis**

Asal usul nama kota Palu adalah kata Topalu'e yang artinya Tanah yang terangkat karena daerah ini awalnya lautan, karena terjadi gempa dan pergeseran lempeng (palu koro) sehingga daerah yang tadinya lautan tersebut terangkat dan membentuk daratan lembah yang sekarang menjadi Kota Palu.



Gambar 4.2 Kota Donggala 1942  
(Sumber : <http://dwirenandaputra.blogspot.co.id>)

Istilah lain juga menyebutkan bahwa kata asal usul nama Kota Palu berasal dari bahasa kaili VOLO yang berarti bambu yang tumbuh dari daerah Tawaeli sampai di daerah sigi. Bambu sangat erat kaitannya dengan masyarakat suku Kaili, ini dikarenakan ketergantungan masyarakat Kaili dalam penggunaan bambu sebagai kebutuhan sehari-hari mereka. baik itu dijadikan Bahan makanan (Rebung), Bahan bangunan (Dinding, tikar, dll), Perlengkapan sehari hari, permainan (Tilako), serta alat musik (Lalove)

Pada awal mulanya, Kota Palu merupakan pusat pemerintahan Kerajaan Palu. Pada masa penjajahan Belanda, Kerajaan Palu menjadi bagian dari wilayah kekuasaan (Onder Afdeling Palu) yang terdiri dari tiga wilayah yaitu Landschap Palu yang mencakup distrik Palu Timur, Palu Tengah, dan Palu Barat; Landschap Kulawi; dan Landschap Sigi Dolo.

Pada tahun 1942, terjadi pengambilalihan kekuasaan dari Pemerintahan Belanda kepada pihak Jepang. Pada masa Perang Dunia II ini, kota Donggala yang kala itu merupakan ibukota Afdeling Donggala dihancurkan oleh pasukan Sekutu maupun Jepang. Hal ini mengakibatkan pusat pemerintahan dipindahkan

ke kota Palu pada tahun 1950. Saat itu, kota Palu berkedudukan sebagai Kepala Pemerintahan Negeri (KPN) setingkat wedana dan menjadi wilayah daerah Sulawesi Tengah yang berpusat di Kabupaten Poso sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1950. Kota Palu kemudian mulai berkembang setelah dibentuknya Residen Koordinator Sulawesi Tengah Tahun 1957 yang menempatkan Kota Palu sebagai Ibukota Keresidenan.

Terbentuknya Propinsi Sulawesi Tengah berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1964, status Kota Palu sebagai ibukota ditingkatkan menjadi Ibukota Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah. Kemudian pada tahun 1978, Kota Palu ditetapkan sebagai kota administratif berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1978. Kini, berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994 Kota Palu ditingkatkan statusnya menjadi Kotamadya Palu.

## **2. Kondisi geografi dan iklim**

Kota Palu secara geografis berada di tengah wilayah Kabupaten Donggala, tepatnya dibibir Teluk Palu yang memanjang dari arah Timur ke Barat, terletak pada posisi geografis  $1190^{\circ}45' - 120^{\circ}01'$  Bujur Timur dan  $0^{\circ}36' - 0^{\circ}56'$  Lintang Selatan.

Sebagai daerah tropis maka Kota Palu memiliki dua musim yang berpengaruh secara tetap yaitu musim kemarau (musim Timur) pada bulan April sampai dengan bulan September dan musim hujan (musim Barat) pada bulan Oktober sampai dengan bulan Maret, curah hujan berkisar antara 400-1250 mm per tahun. Kedudukan Kota Palu yang diapit oleh bukit-bukit dan pantai sehingga Kota Palu dapat dikategorikan sebagai Kota Lembah.



Berdasarkan kondisi tersebut di atas, maka suhu udara dipengaruhi oleh udara pegunungan dan udara pantai yang berakibat pada terdapatnya perbedaan suhu antar wilayah yang dipengaruhi oleh suhu pegunungan berkisar antara 250C-310C, sedangkan wilayah yang dipengaruhi oleh suhu pantai berkisar antara 310C–370 C dengan kelembaban berkisar antara 70 –86%.

Berbeda dengan daerah- daerah lain di Indonesia yang mempunyai dua musim, Kota Palu memiliki karakteristik yang spesifik, dikarenakan Kota Palu tidak dapat digolongkan sebagai daerah musim atau disebut sebagai Non Zona Musim.

Pada tahun 2012, rata-rata suhu udara di Kota Palu yang tercatat pada Stasiun Udara Mutiara Palu adalah 27,7°C Suhu terendah terjadi pada bulan Juli yaitu sebesar 26,4°C, sedangkan bulan-bulan lainnya suhu udara berkisar antara 27,1°C - 28,8°C. Kelembaban udara rata-rata tertinggi terjadi pada bulan Juli yang mencapai 82 persen, sedangkan kelembaban udara terendah terjadi pada bulan Oktober yaitu 72 persen.

### **3. Kondisi topografi, geologi dan hidrologi**

Berdasarkan topografinya, wilayah Kota Palu dapat diklasifikasikan ke dalam tiga zona ketinggian permukaan bumi dari permukaan laut, yaitu :

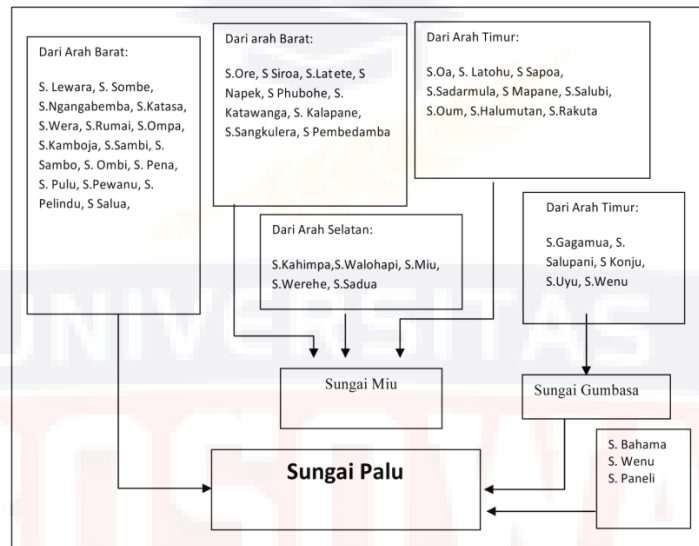
- a. Topografi dataran rendah/pantai dengan ketinggian antara 0–100 m di atas permukaan laut yang memanjang dari arah Utara ke Selatan dan bagian Timur ke arah Utara.
- b. Topografi perbukitan dengan ketinggian antara 100–500 m di atas permukaan laut yang terletak di bagian Barat sisi Barat dan Selatan, kawasan bagian Timur ke arah Selatan dan bagian Utara ke arah Timur.

- c. Pegunungan dengan ketinggian lebih dari 500 m sampai dengan 700m di atas permukaan laut. Wilayah dengan tingkat kemiringan tanah yaitu 0-5 % hingga 5-40 % merupakan yang paling luas yaitu 376,68 Ha (95,34%), sedangkan ketinggian diatas 500 meter dari permukaan laut yang paling luas yaitu 18,38 Ha (4,66%).

Keadan geologi Kota Palu secara umum sama untuk semua kecamatan yaitu jenis tanah Alluvial yang terdapat di lembah Palu. Secara umum formasi geologi tanah di Kota Palu ini yang dilaporkan SPRS menunjukkan bahwa formasi geologinya terdiri dari batuan gunung berapi dan batuan terobosan yang tidak membeku (Inncous Intrusiverocks). Disamping pula batuan-batuan metamorfosis dan sedimen. Dataran lembah Palu diperkirakan cocok untuk pertanian intensif. Geologi tanah dataran lembah Palu ini terdiri dari bahan-bahan alluvial dan colluvial yang berasal dari metaforsis yang telah membeku. Disamping itu tanahnya kemungkinan bertekstur sedang. topografi daerah ini adalah datar sampai berombak-ombak dengan beberapa daerah yang berlembah.

Gambaran kondisi hidrologis Kota Palu secara umum terkalsifikasi atas tiga potensi dasar yakni air sungai, air tanah dan mata air. Salah satu sumber daya air permukaan yang sangat potensial di wilayah Kota Palu adalah Sungai Palu yang terbentang di tengah kota dari arah Selatan ke Utara. Sungai ini sepanjang tahun tidak pernah mengalami kekeringan karena pada sungai tersebut bermuara 16 anak sungai dan sungai sungai lainnya seperti sungai Paneki, Sungai Miu dan Sungai Bamanua serta Sungai Wuno yang memiliki Hulu di Kabupaten Sigi.

Sungai ini amat potensial untuk dimanfaatkan sebagai sumber air bersih, pertanian, dan industri. Debit air sungai yang dapat dimanfaatkan diperkirakan 200 liter per Detik. Bagan Alir Sungai- Sungai yang Mengalir ke Sungai Palu, sebagai berikut :



Gambar 4.3 Diagram aliran sungai Kota Palu  
(Sumber : <http://sungaianto.blogspot.co.id/>)

#### 4. Administrasi dan tata guna lahan

Luas wilayah Kota Palu adalah 395,06 Km<sup>2</sup> atau 39.506 Ha, yang terdiri dari 8 (delapan) kecamatan dan 45 kelurahan.

Adapun batas administrasi Kota Palu sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Banawa dan Tawaili Kabupaten Donggala
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Marawola dan Sigi Biromaru Kabupaten Donggala
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Tawaili Kabupaten Donggala dan Kecamatan Parigi Kabupaten Parigi-Moutong.

- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Marawola dan Banawa Kabupaten Donggala

Tabel 4.1  
Luas wilayah Kota Palu Menurut Kecamatan Tahun 2015.

No	Kecamatan	Jumlah Kelurahan	Luas Wilayah			
			Administrasi		Terbangun	
			(Ha)	%	Ha	% ThdapTotal
1.	Palu Barat	6	828	2,10	69,97	5,00
2	Tatanga	6	1495	3,78	352,45	2,56
3	Ulujadi	6	4025	10,19	316,67	3,05
4	Palu Selatan	5	2738	6,93	274,00	5,50
5	Palu Timur	5	771	1,95	197,06	5,78
6	Mantikulore	7	20680	52,35	116,20	4,84
7	Palu Utara	5	2994	7,58	48,47	1,83
8	Tawaeli	5	5975	15,12	22,93	1,64
	<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>39506</b>	<b>100</b>	<b>1398</b>	<b>30,22</b>

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Palu

## 5. Demografi dan kepadatan penduduk

Dalam perencanaan wilayah, ruang adalah tempat hidup manusia dan tempat manusia melakukan aktivitas hidupnya serta tempat yang dapat mensejahterakan hidup manusia, sehingga dikenal dua kawasan, yakni kawasan budidaya dan non -budidaya. Berdasarkan pertimbangan ini, potensi dan permasalahan kependudukan pada suatu wilayah perencanaan merupakan variabel-variabel utama dalam penataan struktur dan pola pemanfaatan ruang pada wilayah tersebut.

Dari hasil pendataan penduduk akhir tahun 2013 menunjukkan bahwa jumlah penduduk Kota Palu mencapai 342.754 jiwa, yang terdiri dari penduduk laki - laki sebanyak 173.019 jiwa dan penduduk perempuan sebanyak 169.735 jiwa.

Ditinjau dari jenis kelamin penduduk Kota Palu pada tahun 2014 yang berjenis kelamin laki - laki lebih banyak dari pada penduduk perempuan, yaitu 173 ribu berbanding 169 ribu jiwa dengan rasio jenis kelamin sebesar 102, yang berarti bahwa di antara 100 penduduk perempuan terdapat 102 penduduk laki-laki. Demikian juga terjadi pada tingkat kecamatan, jumlah laki-laki lebih banyak dari pada jumlah perempuan.

Pada tahun 2015, jumlah penduduk Kota Palu sebesar 347,856 jiwa yang tersebar di 8 wilayah kecamatan dan 45 Kelurahan. Jumlah penduduk terbanyak berada di Kecamatan Palu Timur sebesar 67.85 jiwa atau 36,27% dari jumlah penduduk Kota Palu, diikuti oleh Kecamatan Palu Selatan sebesar 64,113 jiwa (29,47%), dan Kecamatan Palu Barat sebesar 58,306 jiwa (22,46%).

Jumlah penduduk paling sedikit berada di Kecamatan Tawaeli, yakni sebesar 19.105 jiwa atau sebesar 11,80% dari total penduduk di Kota Palu. Untuk lebih jelasnya mengenai jumlah penduduk Kota Palu tahun 2015 dapat dilihat pada tabel 4.2

Jumlah penduduk Kota Palu setiap tahunnya mengalami pertumbuhan sebesar 3,15% (menurut SP 2000). Pertumbuhan penduduknya cukup tinggi ini dipengaruhi oleh perkembangan penduduk secara alamiah, seperti kelahiran, kematian, dan migrasi.

Tabel 4.2  
Jumlah penduduk dan kepadatannya.

Nama Kecamatan	Jumlah Penduduk			Jumlah KK			Tingkat Pertumbuhan			Kepadatan pddk		
	Tahun			Tahun			Tahun			Tahun		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Palu barat	57455	58306	59170	11140	14577	19074	0,01	0,01	0,01	6939	7042	7146
Tatanga	35038	35562	36094	9285	11109	13291	0,01	0,01	0,01	2344	2379	2414
Ulujadi	24688	25057	25432	5755	6264	6818	0,01	0,01	0,01	613	623	632
Palu Selatan	53550	64113	76760	13566	2738	553	0,20	0,20	0,20	1956	2342	2803
Palu Timur	57479	67385	78998	12614	16846	22498	0,17	0,17	0,17	7455	8740	10246
Mantikulore	57044	61770	66888	15826	14261	12851	0,08	0,08	0,08	2758	2987	3234
Palu Utara	20965	21284	21608	4081	4878	5831	0,02	0,02	0,02	700	711	722
Tawaeli	18832	19105	19382	4427	4769	5137	0,01	0,01	0,01	315	320	324
<b>TOTAL</b>	<b>325051</b>	<b>352582</b>	<b>384330</b>	<b>76694</b>	<b>75442</b>	<b>86053</b>				<b>23080</b>	<b>25142</b>	<b>27522</b>

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Palu

## B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

### 1. Sejarah Singkat Kecamatan Mantikulore

Mengacu pada Peraturan Daerah Kota Palu Nomor 4 Tahun 2012 tentang Pembentukan Kecamatan Ulujadi, Kecamatan Tatanga, Kecamatan Tawaeli, dan Kecamatan Mantikulore. Kecamatan Mantikulore terdiri dari 7 (tujuh) kelurahan seperti yang ditunjukkan pada tabel 2.1

Tabel 4.3  
Kecamatan dan Wilayah Kecamatan Mantikulore

Kecamatan	Wilayah Kecamatan
Mantikulore	1. Kelurahan Talise
	2. Kelurahan Tanamodindi
	3. Kelurahan Lasoani
	4. Kelurahan Kawatuna
	5. Kelurahan Poboya

	6. Kelurahan Tondo
	7. Kelurahan Layana Indah

Sumber : Bagian Organisasi Setda Kota Palu

## 2. Keadaan Geografi Kecamatan Mantikulore

Kecamatan Mantikulore berada di bagian timur Kota Palu terletak pada posisi antara 0°44'50" dan 0°49'50" Lintang Selatan serta 119°50'00" dan 119°56'00" Bujur Timur.

Secara administrasi Kecamatan Mantikulore terdiri dari 7 kelurahan dengan luas keseluruhan 206,8 km<sup>2</sup> atau 2.068 ha, dimana dataran sekitar 60 persen, perbukitan sekitar 25 persen, dan pegunungan sekitar 15 persen. Kecamatan Mantikulore mempunyai batas-batas administrasi sebagai berikut :

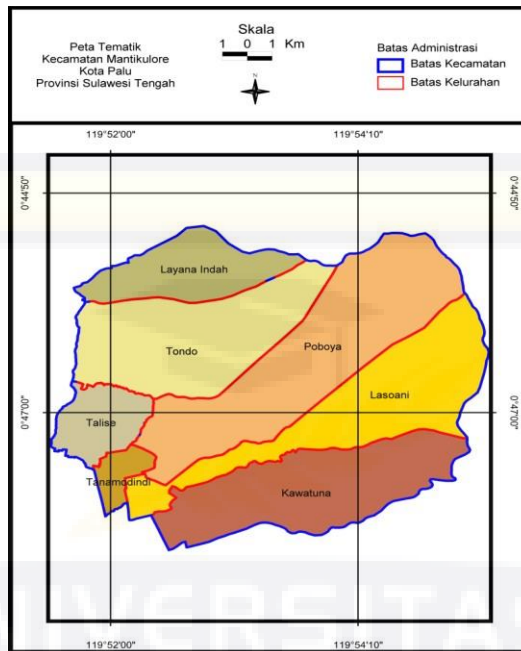
Sebelah Utara : Kec. Palu Utara dan Kec. Tanantovea Kab. Donggala

Sebelah Timur : Kab. Parigi Moutong

Sebelah Selatan : Kec. Palu Timur dan Kec. Palu Selatan

Sebelah Barat : Teluk Palu dan Kec. Palu Timur

Pembagian wilayah Kecamatan Mantikulore yang luasnya 206,8 km<sup>2</sup> dirinci menurut luas kelurahan yaitu Kelurahan Talise 12,37 km<sup>2</sup>, Kelurahan Tanamodindi 3,33 km<sup>2</sup>, Kelurahan Lasoani 36,86 km<sup>2</sup>, Kelurahan Kawatuna 20,67 km<sup>2</sup>, Kelurahan Poboya 63,41 km<sup>2</sup>, Kelurahan Tondo 55,16 km<sup>2</sup>, dan Kelurahan Layana Indah 15,00 km<sup>2</sup>.

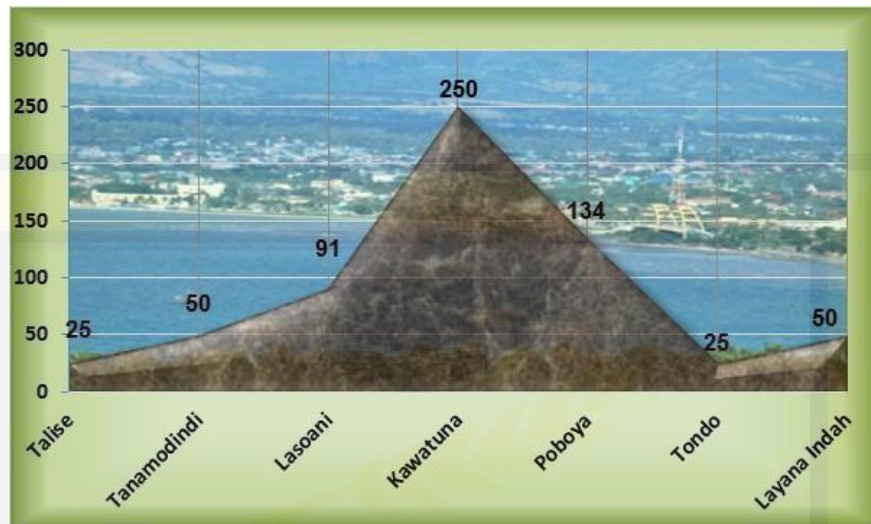


Gambar 4.4 Peta Tematik Kecamatan Mantikulore  
(Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Palu,2013)

Karakteristik wilayah Kecamatan Mantikulore menurut elevasi (ketinggian di atas permukaan laut/dpl) yaitu berada antara 0 – 250 m. Seluruh wilayah merupakan daratan dan topografinya relatif datar. Wilayah yang berbatasan langsung dengan laut atau daerah pesisir pantai yaitu Kelurahan Talise, Kelurahan Tondo, dan Kelurahan Layana Indah, sedangkan kelurahan lainnya bukan daerah pesisir pantai.

Topografi Kecamatan Mantikulore menunjukkan bahwa bagian barat tepi Teluk Palu merupakan daerah paling rendah dan bagian timur merupakan daerah perbukitan dan pegunungan.





Gambar 4.5 Peta Topografi Kecamatan Mantikulore  
(Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Palu,2013)

### 3. Demografi dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Mantikulore

#### a. Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk suatu wilayah dipengaruhi oleh tiga komponen demografi yaitu kelahiran (birth), kematian (death) dan perpindahan penduduk (migration). Kelahiran yang terjadi akan bersifat penambahan sedang kematian akan bersifat pengurang terhadap jumlah penduduk. Begitu pula halnya dengan migrasi, jumlah penduduk yang masuk bersifat penambahan dan penduduk yang keluar bersifat pengurang.

Penduduk Kecamatan Mantikulore tahun 2015 bila dirinci menurut kelurahan secara berurutan dimulai dari jumlah penduduk terbesar sampai jumlah penduduk terkecil yaitu Kelurahan Talise 20.725 jiwa, Kelurahan Tondo 13.349 jiwa, Kelurahan Tanamodindi 12.904 jiwa, Kelurahan Lasoani 9.295 jiwa, Kelurahan Poboya 4.446 jiwa, Kelurahan Kawatuna 3.446 jiwa, dan Kelurahan Layana Indah 3.438 jiwa.

Berdasarkan tabel 4.4 dibawah maka, penulis menentukan bahwa Kelurahan Talise dan Kelurahan Tondo merupakan batas wilayah studi Karena memiliki jumlah penduduk yang paling banyak dibandingkan dengan kelurahan-kelurahan lainnya.

Tabel 4.4  
Jumlah Penduduk, Rumah Tangga, dan Rata-rata Penduduk per Rumah Tangga di Kecamatan Mantikulore Tahun 2015

No.	Kelurahan	Penduduk	Rumah Tangga	Rata-rata Per Rumah tangga
01	Talise	20.725	4.176	5
02	Tanamodindi	12.904	2.423	5
03	Lasoani	9.295	2.082	4
04	Kawatuna	3.446	843	4
05	Poboya	4.446	635	7
06	Tondo	13.349	2.548	5
07	Layana Indah	3.438	797	4
	Jumlah	67.603	13.504	5

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Palu

Pada tahun 2015 jumlah penduduk laki-laki tercatat sebanyak 34.406 jiwa dan penduduk perempuan sebanyak 33.197 jiwa. Penduduk jenis kelamin laki-laki lebih banyak dari penduduk jenis kelamin perempuan sehingga dapat diketahui rasio jenis kelamin 104.

Tabel 4.5  
Penduduk menurut Jenis Kelamin dan Seks Rasio di Kecamatan Mantikulore Tahun 2015

No.	Kelurahan	Laki-Laki	Perempuan	Seks Ratio
01	Talise	10.442	10.283	102
02	Tanamodindi	6.463	6.441	100
03	Lasoani	4.683	4.612	102
04	Kawatuna	1.726	1.720	100
05	Poboya	2.732	1.714	159
06	Tondo	6.597	6.752	98

07	Layana Indah	1.763	1.675	105
	Jumlah	34.406	33.197	104

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Palu

#### b. Kepadatan Penduduk

Tingkat kepadatan penduduk suatu wilayah menggambarkan kondisi dan kemampuan wilayah dalam menampung sejumlah penduduk sesuai dengan kapasitasnya. Oleh karena itu, perlu menampilkan angka kepadatan penduduk pada suatu wilayah agar dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam penyusunan kebijakan.

Tabel 4.6  
Luas Wilayah, Jumlah Penduduk, dan Kepadatan Penduduk menurut Kelurahan di Kecamatan Mantikulore Tahun 2015

No.	Kelurahan	Luas Wilayah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk per km <sup>2</sup>
01	Talise	12,37	20.725	1.675
02	Tanamodindi	3,33	12.904	3.875
03	Lasoani	36,86	9.295	252
04	Kawatuna	20,67	3.446	167
05	Poboya	63,41	4.446	70
06	Tondo	55,16	13.349	242
07	Layana Indah	15,00	3.438	229
	Jumlah	206,80	67.603	327

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Palu

#### 4. Pendidikan Kecamatan Mantikulore

Pada tahun 2015 jumlah Sekolah Dasar (SD) dan Madrasah Ibtidaiyah (MI) di Kecamatan Mantikulore tercatat sebanyak 26 unit yang terdiri dari 22 unit SD negeri, 2 unit SD swasta, dan 2 unit MI swasta.

Jumlah Sekolah Menengah Pertama (SMP) termasuk Madrasah Tsanawiyah (MTs) di Kecamatan Mantikulore tahun 2013 terdapat 10 unit yang terdiri dari 5 unit SMP dan 5 unit MTs.

Pada jenjang pendidikan menengah atas seperti Sekolah Menengah Atas (SMA), Sekolah Menengah Kejuruan (SMK), dan Madrasah Aliyah (MA) baik negeri maupun swasta pada tahun 2013 di Kecamatan Mantikulore tercatat sebanyak 13 unit yang terdiri dari 4 unit SMA, 3 unit MA, dan 6 unit SMK. Jumlah fasilitas Pendidikan yang paling banyak terletak di Kelurahan Talise dan Tondo yang menjadi alasan penulis untuk menjadikan batasan studi kedua Kelurahan tersebut.

Tabel 4.7  
Banyaknya Fasilitas Pendidikan menurut Kelurahan dan Tingkat Pendidikan di Kecamatan Mantikulore Tahun 2015

No.	Kelurahan	Tingkat Pendidikan			
		SD/MI	SMP/MTs	SMA/MA	SMK
01	Talise	7	3	2	4
02	Tanamodindi	4	-	1	-
03	Lasoani	3	2	1	-
04	Kawatuna	4	1	1	-
05	Poboya	1	-	-	-
06	Tondo	5	2	2	2
07	Layana Indah	2	2	-	-
	Jumlah	26	10	7	6

Sumber : Dinas Pendidikan Kota Palu

Tabel 4.8  
Banyaknya Sekolah menurut Jenjang Pendidikan dan Status di Kecamatan Mantikulore Tahun 2015

No.	Tingkat Pendidikan	Status Sekolah		Jumlah
		Negeri	Swasta	
01	SD/MI	22	4	26
02	SMP/MTs	5	5	10
03	SMA/MA	2	5	7
04	SMK	3	3	6
05	Perguruan Tinggi	1	9	10
	Jumlah	22	4	26

Sumber : Dinas Pendidikan Kota Palu

## **BAB V**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Kampus Baru UNTAD sebagai Determinan Pertumbuhan Area Perkotaan**

##### **1. Kampus Baru UNTAD sebagai Determinan munculnya Kampus-kampus Perguruan Tinggi lain.**

###### **a. Keberadaan Kampus baru UNTAD di Kelurahan Tondo**

Universitas Tadulako, disingkat Untad, adalah perguruan tinggi negeri yang berada di lingkungan Kementerian Pendidikan Nasional di bawah Pembinaan Direktur Jenderal Pendidikan Tinggi berkedudukan di Kota Palu Provinsi Sulawesi tepatnya di Kampus Kaktus Bumi Tadulako Tondo Jl. Soekarno Hatta Km. 9 Tondo Palu Sulawesi Tengah, sesuai Keppres No. 36 Tahun 1981 Universitas Tadulako berdiri pada tanggal 14 Agustus 1981. Rektor yang sekarang menjabat pada periode pertama tahun 2011-2014 dan periode kedua tahun 2014-2019 adalah Prof. Dr. Ir. Muh. Basir Cyio, SE, MS.

Keberadaan perguruan tinggi di Sulawesi Tengah, yang merupakan cikal bakal Universitas Tadulako ditandai dengan 3 (tiga) tahapan perjalanan sejarah yaitu periode Universitas Tadulako status swasta (1963-1966), periode status cabang (1966-1981), dan status negeri yang berdiri sendiri "Universitas Tadulako" (UNTAD), sejak tahun 1981. Saat ini Untad telah memiliki 10 (sepuluh) Fakultas dan 1 Pasca sarjana dengan rincian program Diploma III ada 5 (lima) prodi, Strata I ada 43 Prodi adapun Prodi S1 yang terbaru antara lain Prodi S1 Perencanaan Wilayah Kota yang bernaung di bawah Jurusan

Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Untad dan Program Studi S1 Geologi yang bernaung di bawah Jurusan Sipil Fakultas Teknik Untad kemudian Prodi S1 Ilmu Kedokteran yang bernaung di bawah Fakultas MIPA Untad sedangkan Strata II ada 14 Prodi, Strata III ada 2 prodi dan Pendidikan Profesi ada 1 (satu) prodi. Jumlah dosen saat ini tercatat 1127 orang, pegawai PNS ada 492 orang, jumlah keseluruhan mahasiswa ada 29525 orang. Selanjutnya mengenai sepaik terjang Civitas Academica Universitas Tadulako di dunia penelitian serta banyaknya pemuatan penulisan di Jurnal bertaraf Nasional maupun Internasional ditambah pula dengan manajemen penyelenggaraan Perguruan Tinggi yang baik maupun meningkatnya jumlah tenaga pengajar dengan menyandang gelar tertinggi pendidikan atau mencapai gelar strata III (Doktor) maka nama Untadpun semakin melangit ditandai dengan meningkatnya peringkat Untad yang baru mencapai peringkat ke 42 se Indonesia di tahun 2006 ternyata sejak akhir tahun 2016 meningkat menjadi peringkat 21 se Indonesia yang beda dua peringkat di bawah Universitas Hasanuddin yang saat ini berada di peringkat 19 sedangkan bila ditinjau dari akreditasi Untadpun meningkat dari Akreditasi C menjadi Akreditasi B.

Luas kampus utama Untad (Kampus Bumi Kaktus Tadulako Tondo) adalah 250 Ha, merupakan lahan hibah dari Pemerintah Daerah dalam hal ini Gubernur Sulteng yang saat itu dijabat oleh Drs. H. Galib Lasahido. Areal yang dihibahkan kepada Untad ini awalnya merupakan bukit kering kerontang dengan kemiringan landai pada ketinggian lebih dari 100 meter di atas permukaan laut dan ditumbuhi mayoritas kaktus yang saat itu lahan ini sering digunakan oleh masyarakat untuk menggembalakan ternaknya. Areal seluas

250 ha ini kemudian dibagi dengan rincian 75% digunakan sebagai area perkuliahan dan 25% sisanya sebagai area perumahan dosen. Luas lahan kampus sebanyak 25% digunakan sebagai perumahan dosen tersebut berada terpisah dengan area perkuliahan dan sejauh yang kita ketahui ternyata dapat dimiliki secara pribadi. Fakta lainnya karena ketidak-jelasan pemilikan tersebut sehingga sampai saat ini masih ada beberapa lahan yang menjadi lahan sengketa dengan warga setempat. Dengan mengabaikan masalah tersebut maka luas area kampus Untad sesungguhnya tidak lebih dari 200 Hektar saja.

**b. Kampus-kampus Perguruan Tinggi lain di Kelurahan Tondo dan Talise.**

. **Universitas Muhammadiyah Palu** beralamatkan di jalan Hang Tuah yang berdekatan dengan pertigaan Yos Soedarso – Hang Tuah diresmikan berdirinya pada tanggal 2 Agustus 1983 (2 Tahun setelah didirikannya Universitas Tadulako). Saat ini Universitas Muhammadiyah Palu dipimpin oleh seorang rektor Dr. H. Heru Wardoyo, SH, MH. Tidak bisa dipungkiri bahwa Cikal bakal lahirnya Universitas Muhammadiyah Palu (Unismuh Palu), digagas oleh tokoh-tokoh Muhammadiyah Sulawesi Tengah sejak tahun 1970-an. Tokoh-tokoh pendiri tersebut antara lain adalah Drs. Rusdy Toana, Drs. M. Ridwan, Drs. Bochari, Ishak Aref, SE., Drs. Tjatjo Thaha, Drs. Djamaluddin Kantao, H. Nurdin Rahman, SH., dan Drs. Syafruddin dengan mendirikan 4 fakultas, yaitu : Fakultas ilmu Sosial dan Ilmu Politik (FISIP), Fakultas Hukum, Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan (FKIP) dan Fakultas Ilmu Agama dan Da'wah (FIAD). Dari

keempat fakultas tersebut yang aktif baru FKIP, perkuliahannya dipusatkan di Wani sedangkan FIAD perkuliahannya di Palu.

Rektor pertama tahun 1970 s/d 1978 adalah Drs. M. Ridwan, Dekan FKIP pertama adalah Drs. Bochari dan dekan FIAD pertama adalah Letkol. Drs. Abu Naim Syar, BCHK. Pada tahun 1975 FKIP jurusan Didaktik-kurikulum menghasilkan 7 (tujuh) orang sarjana muda (lokal). Atas inisiatif perorangan, mahasiswa tersebut mendaftarkan diri sebagai mahasiswa IKIP Ujung Pandang Cabang Palu dan mereka mengikuti ujian Sarjana Muda Negeri pada tahun 1977. Pada tahun 1976 pusat perkuliahan dialihkan dari Wani ke Tawaeli sampai tahun 1978. Sejak tahun 1978 usaha dan kerja keras pihak Rektor yang diprakarsai oleh Drs. Tjatjo Thaha untuk mendapatkan status terdaftar, namun terhambat oleh persyaratan-persyaratan pendirian Perguruan Tinggi yang belum terpenuhi.

Pada tahun 1978 terjadi pergantian Rektor dari Drs. M. Ridwan ke Drs. Rusdy Toana dan saat itu penerimaan mahasiswa baru mulai disosialisasikan. Perkuliahan FISIP dan Fakultas Hukum mulai aktif, disamping FKIP dan FIAD.

Pada kepemimpinan Rektor Drs. Rusdy Toana upaya lebih gigih dilakukan untuk mendapatkan status terdaftar karena mahasiswa telah 8-9 semester aktif mengikuti kuliah tanpa ada peluang mengikuti ujian sarjana. Saat itu Unismuh Palu masih menggunakan gedung Perguruan Muhammadiyah Palu yaitu gedung SD, SMP, SPG dan SMA



Muhammadiyah yang ada di kota Palu sebagai tempat aktifitas perkuliahan.

Universitas Muhammadiyah Palu diresmikan berdirinya pada tanggal 2 Agustus 1983 oleh Pimpinan Pusat Muhammadiyah Majelis Pendidikan dan Kebudayaan yang diwakili oleh Drs. Haiban, setelah mendapat rekomendasi dari Gubernur Sulawesi Tengah Drs. H. Galib Lasahido bersama Prof. Dr. H. A. Mattulada, Rektor Universitas Tadulako. Selanjutnya pimpinan menyampaikan proposal tentang berdirinya Universitas Muhammadiyah Palu yang disampaikan kepada Kopertis Wilayah IX Sulawesi. Prof. DR. Hasan Walinono dan Kopertis Wilayah VIII Sulawesi, Maluku, dan Irian Jaya. H. A Moerad Oesman di Ujung Pandang dalam rangka memperoleh status sebagai Perguruan Tinggi Swasta yang terdaftar.

- **Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA) Panca Marga Palu** yang beralamat di Jl. Dayodara, Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Sulawesi Tengah 94118 bernaung di bawah yayasan yang bergerak pada bidang Pendidikan formal dalam menyelenggarakan Pendidikan Tinggi dengan nama "Yayasan Patriot Pembangunan Panca Marga Sulawesi Tengah" yang terbentuk dengan Akta Notaris Nomor 65 tertanggal 21 September 1985, oleh Notaris Hans Kansil SH, menyelenggarakan Perguruan Tinggi Swasta Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA) Panca Marga Palu untuk mengemban Tri Dharma Perguruan Tinggi yaitu Pendidikan Pengajaran, Penelitian dan

Pengabdian Pada Masyarakat dengan status terdaftar untuk menyelenggarakan 2 (dua) program Studi masing-masing :

a. Program Studi Ilmu Administrasi Negara (S1). Dan

b. Program Studi Ilmu Administrasi Niaga (S1).

- **Universitas Terbuka Palu** di bawah Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi didirikan pada tahun 2003 beralamat di Jalan Pendidikan no. 7 Kelurahan Tondo Kecamatan Mantikulore (Jalan masuk dari Jl Gatot Subroto kearah Timur menuju Pintu gerbang Untad), yang dikenal dengan Unit Program Belajar Jarak Jauh – Universitas Terbuka (UPBJJ –UT), yang saat ini dikepalai oleh Dr. Drs. M. Arifin

Zaidin, MPd, membawahi 4(empat) Fakultas masing-masing FKIP, FMIPA, Fekon, FISIP, sebuah Pasca Sarjana dan satu Program Sertifikat.

- **Poli Teknik Palu** yang bernaung di bawah Yayasan Pendidikan Nosarara Nosabatutu beralamat di Kampus Bumi Roviga Jln. Sinar Kemuning I No.1A Palu dengan membawahi 3 (tiga) program Studi masing-masing Program Studi Teknologi Pengolahan Hasil Bumi (TPHB), Teknologi Pengolahan Hasil Laut (TPHL), Teknik Mekanisasi Pengolahan (TMP). Adapun Direktur Politeknik Palu saat ini dijabat oleh Rostiati Dg. Rahmatu mengatakan bahwa wisuda pada tahun 2016 ini merupakan wisuda yang kedua dan dirangkaikan Dies Natalis ke-6 Politeknik palu yang sudah memasuki usia ke 6 sejak didirikannya pada tahun 2010 yang lalu.

**c. Kampus baru Untad sebagai determinan munculnya kampus-kampus lain di Kelurahan Tondo dan Talise Kecamatan Mantikulore Kota Palu.**

Untuk mendapatkan informasi tentang peran Untad sebagai determinan munculnya kampus-kampus lain di Kelurahan Tondo dan Talise , maka penulis melakukan wawancara secara langsung dengan 4 (empat) tokoh Perguruan Tinggi Swasta tersebut di atas masing-masing:

- **Unismuh Palu.**

Wawancara dilakukan dengan Rektor Unismuh Dr. H. Heru Wardoyo, SH, MH. Penulis menanyakan tentang kapan Unismuh Palu ini didirikan dan kapan mulai beroperasi. Adapun jawaban beliau adalah bahwa Unismuh didirikan pada tanggal 2 Agustus 1983 namun saat itu kampusnya masih berlokasi sementara di jalan Jend. Suprpto no. 93 Palu. Selanjutnya Menurut hasil wawancara penulis dengan bapak rector Unismuh, bahwa pada tahun 1987 kampus baru Universitas Muhammadiyahpun barulah dibangun bahkan pembangunannyapun diprakarsai oleh Rektor pertama Universitas Tadulako dalam hal ini Prof. H.A. Mattulada bersama dengan Gubernur Sulteng pada saat itu Drs. H. Galib Lasahido dimana pihak Pemda menghibahkan suatu area bidang tanah yang berbukit-bukit dan gersang seluas 5 ha yang saat ini diketahui sebagai jalan Hang Tuah yang pada saat itu tanah tersebut tidak mempunyai nilai jual sama sekali bila diperuntukkan untuk lokasi perumahan penduduk pasalnya karena di kawasan ini tidak ada air tanah dangkalnya untuk menggali sumur atau sumur pompa dan untuk

mencapai air tanah dalam harus menanam pipa sampai dengan kedalaman berkisar antara 150 sampai 200 meter. Oleh karenanya proses pemberian hibah dari Pihak Pemda kepada pihak Unismuh berlangsung lancar pasalnya Pihak Pemda dapat dengan mudah mengklaim bahwa lokasi tersebut adalah milik Negara yang sewaktu-waktu dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum. Nah demikian pula sebaliknya bagi pembangunan kampus Perguruan Tinggi seperti Unismuh, ketiadaan air tanah itu tidak menjadi masalah sama sekali ketimbang keuntungan yang bisa diperoleh dari segi posisi strategis di mana Universitas Muhammadiyah akan berada pada posisi tengah di antara Kampus Untad dan Pusat Kota yang mana jalan ini juga dapat digunakan sebagai sarana transportasi dari kota Palu ke Pelabuhan laut Pantoloan. Selanjutnya pak Rektor juga sangat berantusias ketika penulis menanyakan tentang jumlah Fakultas dan Prodi yang ada di Universitas Muhammadiyah Palu maka beliau menjelaskan secara singkat bahwa saat ini Unismuh membawahi 8 (delapan) Fakultas, masing-masing FKIP, FKM, F Agama, Fekon, Faperta, Fakum, dan Fakultas Teknik di mana Fakultas Teknik saat ini hanya terdiri dari satu Jurusan yaitu Jurusan Sipil dengan Program Studi Strata satu Teknik Sipil. Sedangkan jumlah dosen yayasan atau dosen inti adalah 218 orang sedangkan jumlah mahasiswa kurang lebih 5000 orang.

Adapun keuntungan lain yang dapat diperoleh menurut pak Rektor adalah bahwa dengan berlokasi di jalan Hang Tuah ini, maka dengan mudah terjalin hubungan akademis antara Universitas Tadulako dan Universitas Muhammadiyah Palu di mana dosen yang pagi harinya

mengajar di Universitas Tadulako untuk melayani mahasiswa reguler kemudian bisa pula menyempatkan diri untuk mengajar mahasiswa-mahasiswa non regular yang berstatus pegawai negeri sipil di beberapa instansi di kota Palu yang sore harinya kuliah di Unismuh Palu hingga dengan demikian terjalin hubungan kekerabatan akademis yang semakin erat dan berujung pada kemajuan dunia pendidikan di Wilayah Sulawesi Tengah, dalam hal ini saling dukung mendukung baik tenaga pengajar, pemanfaatan peralatan-peralatan laboratorium maupun informasi tentang aktifitas pemerintahan yang berasal dari para PNS dari berbagai instansi yang mengikuti kuliah di Universitas Muhammadiyah Palu. Olehnya itu menurut beliau prakarsa mengenai lokasi pembangunan kampus Unismuh memang sengaja diusahakan mencari lahan yang sedekat mungkin dengan kampus Untad maka ditemukanlah suatu lokasi yang kontur tanahnya sedikit berbukit yaitu terletak di jalan Hang Tuah Kelurahan Tondo yang jaraknya  $\pm 1,5$  km dari kampus Untad merupakan lahan yang cukup menarik dan cukup strategis untuk dijadikan suatu kampus apalagi letaknya lebih dekat dari Pusat Kota Palu ketimbang jarak Untad ke pusat kota Palu.

- **Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA) Panca Marga**

Adapun Langkah-langkah yang dilakukan oleh Universitas Muhamadiyah Palu diikuti pula oleh beberapa Sekolah tinggi salah satunya adalah Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA) Panca Marga yang berlokasi di jalan Dayodara Kelurahan Talise Kecamatan Mantikulore. Penulis sempat menanyakan tentang pendirian dan mulai beroperasinya

Sekolah Tinggi ini. Kemudian dijawab bahwa Sekolah Tinggi ini didirikan pada September 1985 atau 2 (dua) tahun setelah didirikannya Universitas Muhammadiyah, demikian disampaikan oleh Ketua Yayasan Bapak Husain selaku dosen yayasan dan tambahan pula beliau adalah salah satu putera pejuang sebagai pendiri STIA Panca Marga yang mewakili ibu Rostiati dg. Rahmatu yang saat ini menjabat sebagai Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA) Panca Marga Palu. Dulunya kampus STIA Panca Marga berlokasi di sebidang tanah di bundaran Hasanuddin Palu Kelurahan Lolu Kecamatan Palu Timur, yang merupakan markas Legiun Veteran dengan status sementara karena lokasi itu masih merupakan milik bersama dari putra putri pejuang ditambah pula kondisi lokasi di bundaran Hasanuddin tersebut tidak cukup luas untuk mengoperasikan perkuliahan secara representatif terutama segi kekurangan ruang kelas dan juga karena lokasinya pun masih merupakan hak milik dari anak para pejuang dan oleh adanya izin operasional sejak 1985 maka realisasinya pada tahun 1986 sudah ada mahasiswanya dan selanjutnya perkuliahan pada saat itu dilaksanakan sampai Semester V namun oleh karena lokasi ini tidak cukup luas untuk mengoperasikan pendidikan tinggi maka STIA Panca Marga berusaha untuk mencari lokasi yang lebih luas. Dan perkembangan selanjutnya setelah STIA Panca Marga memperoleh pendapatan dari hasil uang operasional perkuliahan tersebut sudah dapat digunakan untuk membeli tanah di jalan Dayodora di Kelurahan Talise Kecamatan Palu Timur yang saat ini sudah dimekarkan menjadi Kecamatan Mantikulore yang pada saat itu masih merupakan Tempat Pembuangan Akhir Sampah

walaupun dalam Tata Guna Lahan Kota Palu lokasi ini direncanakan sebagai kawasan Pendidikan yaitu arah Timur Laut atau terletak antara Utara dan Timur Kota Palu mendekati wilayah Kampus Universitas Tadulako yang memang sudah ada sebelumnya dan disepakati bersama oleh Pemda maupun para Stakeholder lainnya sebagai Kawasan Pusat Pendidikan dan juga menjadi kawasan Industri. Namun ketika penulis menanyakan tentang bagaimana keterkaitan antara kampus STIA Panca Marga dengan Kampus Untad maka beliau mengakui bahwa STIA Panca Marga ini memang maju oleh adanya UNTAD terutama dosen-dosen luar biasa yang berstatus sebagai dosen tetap di FISIP Untad yang mengajar pagi hari di Untad datang mengajar di STIA Panca Marga pada sore harinya. Jadi tidak bisa juga dipungkiri bahwa induk beberapa perguruan Tinggi Swasta adalah Untad.

- **Universitas Terbuka Palu Sulawesi Tengah**

18 (delapan belas tahun) kemudian menyusul pula Universitas Terbuka yang diirikan Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA) Panca Marga, maka pada tahun 2003 didirikan pula Universitas Terbuka di jalan Pendidikan tepat di kanan jalan masuk ke pintu gerbang Universitas Tadulako. Universitas terbuka saat ini dinakhodai oleh seorang direktur yang berlatar belakang bidang Pendidikan yaitu bapak Dr. Drs. M. Arifin Zaidin, MPd. yang memperkuat hubungan antar penduduk perkotaan yang dapat dengan mudah mengenyam berbagai ilmu pengetahuan dengan penduduk pedesaan yang masih sangat kekurangan dalam bidang ilmu Pengetahuan kemudian oleh adanya Universitas terbuka dapat juga

mengenyam Pendidikan sebagaimana mahasiswa yang tinggal di perkotaan melalui Unit Program Belajar Jarak Jauh yang sebahagian besar tenaga pengajarnya berasal dari Universitas Tadulako yang mengunjungi desa-desa terpencil untuk memberi kuliah.

- **Poli Teknik Palu** yang didirikan pada tahun 2010 atau 7 tahun setelah berdirinya Universitas Terbuka. mempunyai alasan yang kurang lebih sama dengan Universitas Muhammadiyah, Universitas terbuka, maupun Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi, dan oleh karena kampus Poli Teknik ini berimpitan dengan Kampus Untad maka dengan demikian maka, di sekitar tahun tahun 2007 hingga tahun 2010, bertumbuhlah permukiman di kelurahan Tondo hingga mencapai luas 113,4121 ha, toko/swalayan 8,012938 ha dan industri mulai dibangun di bagian atas kampus 21,27997 ha. Perubahan luas yang terjadi di empat jenis penggunaan lahan tersebut, yaitu untuk permukiman bertambah 19,25113 ha, areal padang kaktus mengalami penyempitan 30,9891 ha, toko/swalayan bertambah 4,826516 ha dan untuk industri mengalami pertambahan luas 6,91146 ha. Namun setelah penulis mengunjungi Pendidikan Politeknik pada tanggal 6 September 2016 untuk menemui Ketua Yayasan Nosarara Nosabatutu maka terungkaplah bahwa kelangsungan pendidikan ini terancam tutup karena sudah tidak memperoleh dana hibah dari APBD Kota Palu. Semenjak terbentuknya pada tahun 2010 sampai pada tahun 2015 pembiayaan Politeknik selalu dibiayai oleh APBD Kota Palu melalui dana hibah dan sejak tanggal 1 Januari 2016 dana ini dihentikan karena menyalahi ketentuan



penggunaan Dana APBD Kota untuk tujuan pembiayaan Pendidikan yang sesuai Permendagri Pembarian Hibah kepada suatu dan berimplikasi ke ranah hukum dan akibat distopnya dana hibah tersebut maka sudah 9 (Sembilan) bulan terakhir dosen dan karyawan pendidikan ini tidak lagi menerima gaji. Oleh karena menurut Permendagri dana hibah untuk yayasan harus dihentikan pada jangka waktu tertentu karena dana ini hanya merupakan dana stimulasi untuk menghidupkan suatu kegiatan Pendidikan dan setelah pendidikan ini sudah mapan maka dana itu harus dihentikan. Namun banyaknya mahasiswa yang tinggal di sekitar kampus Untad( jumlah mhs : kurang lebih 26.000, dosen : 736, tenaga administrasi :211 , khusus jumlah mahasiswa baru Diploma, S1 dan mahasiswa Pasca Sarjana angkatan 2014/2015 sebesar 8.005 ) membuka kesempatan bagi masyarakat sekitar kampus memperoleh penghasilan tambahan melalui penyewaan kamar atau rumah, berkembangnya sektor jasa lainnya untuk merespon kehidupan kampus, seperti warung makan, jasa foto copy, pengetikan skripsi, terjemahan dan jasa lainnya yang omsetnya luar biasa bagi mereka yang menangkap kesempatan. Di sisi lain, struktur demografi, sosial, dan budaya akan mengalami perubahan yang menyebabkan perubahan dalam interaksi. Keberadaan mahasiswa di tengah-tengah masyarakat akan memberikan nuansa baru bagi kehidupan masyarakat. Hal ini dikarenakan latar belakang agama, suku, sosial, budaya dan lain sebagainya dari mahasiswa yang beraneka ragam. Dampak dari kondisi ini adalah

terjadinya pembauran budaya yang memungkinkan adanya perubahan-perubahan tatanan sosial kehidupan masyarakat sekitar kampus.

Dampak yang ditimbulkan oleh akulturasi budaya tersebut bisa positif namun bisa juga negatif. Perubahan positif baik dari aspek ekonomi yang ditandai oleh peningkatan penghasilan masyarakat setempat, aspek kualitas pengetahuan dan wawasan masyarakat yang semakin membaik, maupun perkembangan budaya yang lebih dinamis dan lain sebagainya. Sedangkan dampak perubahan yang negatif juga bervariasi mulai dari penyalahgunaan narkoba, perilaku seks di luar nikah dan lain sebagainya.

#### *Perlunya Sinergi Kampus-Masyarakat*

Fenomena di atas, merupakan sebuah cermin dari ekses perubahan. Oleh karena itu untuk menghindari hal-hal negatif yang mungkin terjadi maka diperlukan peran dari pihak Untad dan masyarakat sekitarnya untuk bersama-sama berusaha menciptakan kondisi yang nyaman di dalam lingkungan masyarakat.

Kampus memerlukan masyarakat di sekitarnya sebagai elemen pendukung aktivitasnya karena kampus bukan merupakan lembaga soliter yang dapat menghidupi dirinya sendiri tanpa melibatkan elemen pendukung di sekitarnya. Di sisi lain, masyarakat di sekitar kampus sebagai elemen pendukung memerlukan kepedulian kampus terhadap diri mereka dalam rangka mengembangkan potensi yang telah dimiliki. Jika kampus peduli lingkungan sosialnya, niscaya keberadaannya akan sangat berarti, sehingga masyarakat di sekitarnya menjadi berkembang yang

pada akhirnya dapat terwujud pembangunan Masyarakat Lingkar Kampus dan pembangunan kampus secara berkelanjutan.

Sebagai bagian dari amal usaha, Untad telah bertekad menjadikan “Wacana Keilmuan dan Teknologi” sebagai filosofi penyelenggaraan dan pengembangan institusinya. Penyelenggaraan dan pengembangan Untad senantiasa berusaha mengintegrasikan antara nilai-nilai keilmuan dan teknologi sehingga mampu menumbuhkan kepribadian yang menguasai ilmu pengetahuan, teknologi, dan seni yang dijiwai oleh nilai-nilai agama dan Pancasila. Dalam konteks ini, maka sesuai dengan komitmen Untad yang bertekad menjadikan wacana keilmuan dan teknologi sebagai filosofi penyelenggaraan dan pengembangan institusi kiranya perlu dikaji secara komprehensif pada tahap implementasinya. Sebab, korelasi antara Untad sebagai institusi dengan mahasiswa sebagai bagian civitas kampus yang menyebar di tengah-tengah masyarakat, pada aspek tertentu dapat menjadi representasi dari Untad dalam penilaian masyarakat.

Visi Untad yang ingin menjadi pusat pendidikan dan Pengabdian Masyarakat maupun pengembangan pendidikan dan pengajaran dan memberi arah perubahan akan tidak banyak berarti jika secara implementatif justru kurang mewarnai lingkungan di sekitarnya. Dalam konteks ini, perjalanan 36 tahun Untad kiranya sudah cukup memberi warna dalam perubahan tata kehidupan masyarakat di sekitarnya, baik dari aspek ekonomi, sosial dan budayanya. Lalu, apa yang paling utama dilakukan untuk mengurangi dampak yang tak sehat dari perkembangan

Untad? Kuncinya adalah menata kembali kegiatan-kegiatan sosial dan ekonomi di sekitar kampus. Sebab, Untad sebagai pusat kegiatan diibaratkan bagai gula yang selalu mengundang semut untuk datang berkerumun. Seperti pepatah bilang, ada gula ada semut. Gula itu yang perlu kita tata supaya semutnya nanti tertata juga dan akhirnya Untad mampu memberikan kualitas hidup yang memadai bagi masyarakat yang tinggal di sekitarnya.

#### **d. Pembahasan dan Sintesis.**

Perguruan tinggi pada hakikatnya merupakan lembaga yang berfungsi untuk melestarikan, mengembangkan, menyebarluaskan, dan menggali ilmu pengetahuan, teknologi, dan seni. Peran perguruan tinggi dalam mencerdaskan kehidupan bangsa ini tidaklah diragukan lagi. eksistensi Universitas Tadulako Palu (Untad) yang tahun 2017 ini sudah genap berusia 36 tahun perlu dikaji sejauh mana Universitas Negeri satu-satunya di Propinsi Sulawesi Tengah ini berperan dalam mengembangkan dinamika dunia Pendidikan maupun tingkat kehidupan sosial ekonomi masyarakat di sekitarnya.

Perguruan Tinggi pada hakekatnya dapat diibaratkan dengan suatu Pabrik yang hasil produksinya adalah manusia yang memiliki ilmu tertentu yang kemudian dapat digunakan sebagai sumber daya manusia diberbagai bidang pekerjaan sesuai dengan keahliannya. Bila perguruan tinggi ini dimisalkan sebagai Pabrik, maka seperti layaknya pabrik pada umumnya maka pabrik ini juga harus dilengkapi dengan peralatan produksi dan bahan-bahan mentah.

Namun demikian Peralatan Produksi yang dimaksud dari pabrik perguruan tinggi ini adalah "**dosen**" dan ciitas academica lainnya sementara bahan mentahnya adalah "**mahasiswa**" yang merupakan sumber daya manusia yang sebelumnya sudah diolah di tingkat SD, SMP, maupun SMA untuk kemudian diolah lebih lanjut untuk dijadikan sumber daya manusia yang lebih sempurna.

Perkembangan kawasan kampus Untad yang sangat pesat yang mampu menyulap daerah yang dulunya padang rumput kering dan hanya diitumbuhi beribu-ribu pohon kaktus menjadi sebuah kawasan padat penduduk dapat dipahami dari sudut pandang teori pusat pertumbuhan dan *multiplier effect*. Pusat pertumbuhan (*growth pole*) dapat diartikan dengan dua cara, yaitu secara fungsional dan secara geografis. Secara fungsional, pusat pertumbuhan adalah suatu lokasi konsentrasi kelompok usaha atau cabang industri yang karena sifat hubungannya memiliki unsur-unsur kedinamisan sehingga mampu menstimulasi kehidupan ekonomi baik ke dalam maupun ke luar. Secara geografis, pusat pertumbuhan adalah suatu lokasi yang banyak memiliki fasilitas dan kemudahan sehingga menjadi pusat daya tarik (*pole of attraction*), yang menyebabkan berbagai macam usaha tertarik untuk berlokasi di situ dan masyarakat berdatangan memanfaatkan fasilitas yang ada di kawasan tersebut. Dengan adanya perguruan tinggi, suatu wilayah dapat menarik minat mahasiswa untuk datang dan pada akhirnya mendatangkan pendapatan bagi wilayah tersebut.

Sementara teori *multiplier effect* menyatakan bahwa suatu kegiatan akan dapat memacu timbulnya kegiatan lain. Teori *multiplier effect* berkaitan dengan pengembangan perekonomian suatu daerah. Makin banyak kegiatan yang timbul makin tinggi pula dinamisasi suatu wilayah yang pada akhirnya akan meningkatkan pengembangan wilayah. Berdasarkan teori ini dapat dijelaskan bahwa adanya sebuah kampus akan memacu timbulnya aktivitas lain seperti perdagangan dan peningkatan kegiatan jasa.

Keberadaan kampus nampaknya mempengaruhi daya tarik wilayah sekitarnya, dalam hal ini daya tarik Untad sebagai kawasan perguruan tinggi (sektor pendidikan). Hal ini akan mengakibatkan tingginya mobilitas penduduk yang masuk bukan saja untuk melanjutkan studi tetapi juga mencari kesempatan dan peluang kerja. Selain itu juga akan memberi dampak terhadap ketersediaan infrastruktur yang ada seperti jaringan air bersih, jalan dan drainase.

Keberadaan Untad juga memberi pengaruh terhadap perubahan morfologi kawasan sekitarnya, khususnya Kelurahan Tondo dan Talise di Kecamatan Mantikulore yang merupakan kawasan di mana Universitas Tadulako berada. Hal ini akan memberi dampak peningkatan kepadatan bangunan dan jumlah penduduk kedua Kelurahan tersebut. Perubahan ini akan mempengaruhi pola penggunaan lahan dan fungsi rumah sebagai kegiatan sosial. Adanya alih fungsi rumah tinggal menjadi rumah dengan kegiatan ekonomi (sewa/kontrak kamar), perubahan / penambahan ruang dan bangunan guna menambah kapasitasnya.

Dampak pembangunan kampus Untad terhadap lingkungan fisik di Kelurahan Tondo dan Talise menyebabkan kuantitas dan kualitas lingkungan berubah. Dari hasil perolehan data di Bappeda Kota Palu menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan pada kedua Kelurahan tersebut adalah permukiman pada tahun 1981 sebelum ada Pembangunan Kampus Untad dengan luas 4,16097 ha, padang kaktus 250,3985 ha, toko/ swalayan 3,186422 ha dan bahkan industri pun pada saat itu belum ada sama sekali. Dan bilamana dibandingkan dengan kondisi yang ada saat ini maka sudah sangat jauh berbeda. Namun apakah Untad sebagai perguruan tinggi negeri satu-satunya telah berperan dalam pengembangan ilmu Pengetahuan termasuk mendorong terbangunnya beberapa Perguruan Tinggi maupun Sekolah-sekolah Tinggi swasta juga dalam mengembangkan lingkungan sosial, ekonomi, termasuk pula lingkungan alam di sekitar kampus

## **2. Kampus sebagai Determinan Pertumbuhan area permukiman di Kelurahan Tondo**

### **a. Alasan Memilih Area Permukiman**

#### **1) Masyarakat Setempat**

Penduduk merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pengembangan Tata guna lahan (Chapin; 1979). Oleh karena itu untuk mengetahui pengaruh perguruan tinggi terhadap pertumbuhan fisik suatu kawasan perlu adanya tinjauan mengenai pertumbuhan penduduk di kawasan tersebut. Dari hasil survey pertumbuhan penduduk di kawasan penelitian terlihat bahwa terdapat perbedaan yang cukup mencolok

antara pertumbuhan penduduk satu kawasan Universitas Tadulako dengan kawasan lainnya di mana setiap tahunnya mengalami peningkatan karena banyak masyarakat pendatang yang datang untuk tinggal atau membangun usaha-usaha khususnya di sepanjang jalan Untad 1 dan Jalan Soekarno-Hatta sehingga kebutuhan akan lahan semakin meningkat dan ketersediaan lahan untuk usaha pada tepi jalan-jalan di sekitar kampuspun semakin berkurang. Dari hasil survey dan data statistik mengenai Kecamatan dalam Angka 2015 diperoleh data bahwa pada akhir tahun 2015 jumlah penduduk di kawasan sekitar kampus Universitas Tadulako mencapai 13.004 jiwa dengan kepadatan penduduk mencapai 141 jiwa per km<sup>2</sup> kemudian terjadi peningkatan penduduk antara tahun 2010 – 2015 sebesar 2,98%. Angka ini jelas melebihi dari angka pertumbuhan penduduk Kota Palu yang hanya 1,41 % per tahun. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table berikut:

Tabel 5.1  
Pertumbuhan Penduduk Area sekitar Uniersitas Tadulako

No.	Kawasan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Pertumbuhan (%)	Kepadatan Penduduk per km <sup>2</sup>
01	Universitas Tadulako	13.004	2.98	21

Sumber : Hasil Survey 2016

Tingginya angka pertumbuhan tersebut dimungkinkan dengan banyaknya bangunan- bangunan rumah baru yang hadir di kawasan ini. Bangunan baru tersebut pada umumnya selain untuk rumah tinggal juga sebagai tempat-tempat usaha. Pertumbuhan ini dapat kita lihat terutama disepanjang Jl. Soekarno-Hatta, Jl. Trans-Sulawesi. .



Pertumbuhan yang tinggi ini juga dipicu oleh munculnya beberapa perumahan baru di dalam dan di sekitar kawasan ini. Perumahan tersebut misalnya Perumahan Dosen Untad, serta perumahan yang dibangun sendiri oleh consumer yang membeli tanah yang diperjual belikan oleh masyarakat sekitar kampus di luar area kampus kepada umum, baik pedagang, PNS maupun dosen. Selain itu mulai tumbuhnya perumahan korpri yang ada di bagian atas dari kampus merupakan pemicu lainnya.

Untuk melihat pengaruh perguruan tinggi terhadap keinginan masyarakat untuk tinggal di kawasan sekitar perguruan tinggi salah satu caranya adalah dengan melihat alasan mengapa masyarakat dan mahasiswa memilih tinggal di kawasan sekitar kampus ini.

Dari hasil pertemuan dan Tanya-jawab antara penulis dan beberapa orang masyarakat yang tinggal yang berjumlah 1270 KK dengan menyebarkan kuesioner tentang alasan masyarakat maka diperoleh sampel sebanyak 42.9 KK dibulatkan menjadi 43 KK dengan menggunakan rumus Taro Yamane tentang keinginan masyarakat untuk tinggal dekat dengan kampus berupa kedekatan dengan tempat kerja, tempat kuliah, dekat dengan jalan, dapat dicapai dengan berjalan kaki, adanya fasilitas-fasilitas umum, dan lain-lain. Berikut ini adalah tabel rangkuman hasil survey yang menggambarkan alasan masyarakat tinggal di kawasan yang dekat dengan kampus adalah sebagai berikut:

Tabel 5.2  
Alasan Masyarakat Tinggal di area sekitar Kampus

no	Alasan Masyarakat tinggal di kawasan ini	Universitas Tadulako	
		Jumlah	(%)
1	Dekat tempat kerja	13	30,23
2	Dekat kampus	17	39,53
3	Dekat dengan jalan	10	23,26
4	Fasilitas Lengkap	2	4,65
5	Lain-lain	1	2,33
	<b>Jumlah</b>	<b>43</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Survey 2016

Dan ternyata dari 43 orang masyarakat yang berhasil diwawancarai sebagian besar sebanyak 17 responden (39,53 %) yang menyatakan bahwa alasan mereka tinggal di kawasan ini karena dekat dengan kampus. Dari pernyataan tersebut terlihat bahwa dengan ditetapkannya Kawasan Bumi Tadulako Tondo sebagai kawasan pendidikan yang diikuti dengan tumbuhnya perguruan – perguruan Tinggi lain, sedangkan 13 responden (30,23 %) lagi menyatakan bahwa mereka tinggal disana karena dekat dengan tempat kerja sebagai tenaga pengajar (Dosen) di kampus UNTAD.

Selain itu sebagian besar pendatang maupun penduduk asli juga berusaha untuk menyewa atau memiliki sebidang tanah di sekitar kampus bumi Tadulako Tondo. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara dalam 5 tahun terakhir masyarakat pendatang yang melakukan usaha perdagangan baik alat tulis menulis, rumah makan dan lain-lain yang berhasil ditemui ada 43 Kepala Keluarga, diantaranya terdapat 27 masyarakat asli dan 16 masyarakat pendatang yang menghuni daerah sekitar Kampus Bumi Tadulako Tondo mencapai luasan 28.275 m<sup>2</sup> atau sekitar 2,8 Ha diantaranya terdapat di Jl. Padat Karya, Jl. Roviga, Jl. BTN

Bumi Tadulako,. Vatutela, Jl. Dayo Dara, Jl. Soekarno Hatta, dan Jl. Untad

I.

## 2) Mahasiswa

Jumlah mahasiswa yang kuliah di Universitas Tadulako tercatat sebanyak 17.579 mahasiswa. Dari jumlah tersebut, menurut studi yang dilakukan oleh mahasiswa Fakultas Teknik UNTAD diperkirakan terdapat sekitar 8.570 mahasiswa yang tinggal di kawasan ini dengan jumlah sampel 44 orang. Jumlah tersebut masih terus akan meningkat dengan sernakin banyaknya fakultas di UNTAD.

Meskipun kedudukannya hanya sebagai penduduk temporer, namun karena keberadaannya yang selalu ada dari tahun ke tahun, serta jumlah yang besar tentu akan sangat berpengaruh pada perkembangan kawasan sekitar. Dengan latar belakang budaya serta ekonomi yang bermacam-macam akan berdampak terhadap kehidupan masyarakat yang ada di kawasan ini.

Dalam penelitian ini dicoba untuk: mengetahui karakteristik mahasiswa yang tinggal di kawasan ini, dilakukan dengan membagikan daftar pertanyaan atau quetioner kepada 44 mahasiswa yang tinggal di kost di area Kampus UNTAD. Pertanyaan diarahkan pada motivasi, kemampuan, aktivitas serta pendapat mereka mengenai sarana dan prasarana yang ada.

Tabel 5.3  
Alasan Mahasiswa Memilih Perguruan Tinggi UNTAD

No.	Alasan Memilih Perguruan Tinggi	Jumlah	Presentase
01	Fasilitasnya Lengkap	7	15,91

02	Perguruan tinggi sudah dikenal	23	52,27
03	Sesuai jurusan / program yang diinginkan	10	22,73
04	Lokasinya mudah dijangkau	3	6,82
05	Lainnya	1	2,27
	<b>Jumlah</b>	<b>44</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Survey 2016

Dari hasil kuesioner terhadap 44 mahasiswa yang tinggal di kawasan Bumi Tadulako Tondo diketahui bahwa sebagian besar mahasiswa yaitu 23 responden (52,27 %) yang kuliah di perguruan tinggi-perguruan tinggi di Kawasan Kelurahan Tondo karena perguruan tingginya sudah terkenal dan 10 responden (22,73 %) menyatakan bahwa sesuai dengan jurusan yang diinginkan, sedang yang beralasan karena lokasinya mudah dijangkau merupakan pilihan paling sedikit sebanyak 3 responden (6,82 %). Dari data tersebut dapat diketahui bahwa mahasiswa yang berada di Kawasan Bumi Tadulako Tondo ini dalam memilih perguruan tinggi lebih mengutamakan perguruan tingginya yang sudah banyak dikenal. Hal ini juga merupakan refleksi dari keberadaan perguruan tinggi negeri yang masih lebih menarik mahasiswa, sehingga faktor lokasi tidak begitu menentukan.

Tabel 5.4

Jarak Tempat Tinggal Mahasiswa dengan Kampus dan Alasan Pemilihan Tempat Kost di Sekitar area Kampus UNTAD

No.	Jarak Tempat Tinggal Kampus			Alasan Memilih Tempat Kost		
	Jarak	Jumlah	Presentase	Alasan	Jumlah	Presentase
01	< 500 m	18	40,91	Dekat dengan kampus	18	40,91
02	0,5 – 1 Km	12	27,27	Fasilitas lengkap	8	18,18
03	1 – 5 Km	10	22,73	Aksebilitas mudah	14	31,82
04	Diatas 5 Km	4	9,09	Alasan lain	4	9,09
	<b>Jumlah</b>	<b>44</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>44</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Survey tahun 2016

Dari 44 mahasiswa yang tinggal di Kawasan Bumi Tadulako Tondo sebagian besar memiliki tempat kost yang berjarak kurang dari 500 m dengan jumlah 18 responden (40,91 %) dari kampus mereka. 12 orang (27,27 %) tinggal antara 500 m – 1 km dari kampus, 10 orang tinggal 1 km – 5 km dari kampus mereka. Alasan pemilihan tempat kost juga memperlihatkan bahwa sebagian besar memilih tempat kost yang dekat dengan kampus. Dari hal demikian serta dari data alamat responden dapat diketahui bahwa hampir seluruh mahasiswa bertempat tinggal di kost di area sekitar Kampus UNTAD

Salah satu karakteristik lain dari mahasiswa di Kawasan Bumi Tadulako Tondo dapat dilihat dari tingkat kemampuan ekonomi mahasiswa. Untuk mendeteksi tingkat kemampuan ekonomi dapat dilihat dari pilihan mahasiswa terhadap tempat kost, uang saku, serta penghasilan dari orang tua Mahasiswa di Kawasan Bumi Tadulako Tondo boleh dikatakan mempunyai tingkat ekonomi yang rendah sampai sedang. Hal tersebut bila dilihat dari jumlah uang saku per bulan yang sebagian besar masih dibawah 1 juta, bahkan terdapat 20 mahasiswa (45,45 %) yang mempunyai uang saku dibawah Rp. 500.000,- per bulan.

Tabel 5.5  
Tingkat Ekonomi Mahasiswa di Sekitar Area Kampus UNTAD

No.	Kemampuan Keuangan	Jumlah	Presentase
01	Biaya Kost/uang sewa perbulan		
	- Dibawah Rp. 200.000	0	-
	- Rp. 200.000 – Rp. 500.000	27	61,36
	- Diatas Rp. 500.000	17	38,64
	<b>Jumlah</b>	<b>44</b>	<b>100</b>
02	Uang saku perbulan		
	- Dibawah Rp. 500.000	20	45,45

	- Rp. 500.000 – Rp. 1.500.000	17	38,63
	- Diatas Rp. 1.500.000	7	15,92
	<b>Jumlah</b>	<b>44</b>	<b>100</b>
03	Penghasilan orang tua perbulan		
	- Dibawah Rp. 1.500.000	5	11,36
	- Rp. 1.500.000 – Rp. 3.500.000	25	56,82
	- Di atas Rp. 3.500.000	14	31,82
	<b>Jumlah</b>	<b>44</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Survey 2016

#### **b. Manfaat langsung/tak langsung oleh faktor aproksimitas dengan kampus**

Universitas dapat menjadi kontributor yang sangat berharga bagi perekonomian suatu kota di mana Universitas merupakan suatu wadah institusi yang tidak mudah terpengaruh oleh perubahan situasi ekonomi dan cukup tahan terhadap fluktuasi siklus bisnis, sehingga membuat kedudukannya semakin mantap di tengah masyarakat. Suatu Universitas cenderung menarik pemasukan baik dari mahasiswa selaku penduduk kota di mana Universitas itu berada maupun mahasiswa dari luar daerah yang datang ke kota Palu untuk menimba ilmu , maupun instansi pemerintah yang memanfaatkan para pakar ilmiah yang selama ini mengabdikan ilmunya pada pusat-pusat studi yang ada di Universitas Tadulako guna mengkaji berbagai potensi sumber daya alam suatu daerah melalui berbagai kerja sama penelitian.

Seiring dengan meningkatnya jumlah mahasiswa pada Universitas Tadulako Palu maka kebutuhan tempat permukimanpun meningkat sedangkan bangunan yang diperuntukan bagi rumah tinggal peningkatannya tidak signifikan dengan laju peningkatan jumlah penduduk yang dalam hal ini mahasiswa , dosen maupun pegawai sehingga terlihat adanya fenomena meningkatnya permintaan terhadap properti untuk rumah tinggal disekitar

kampus Universitas Tadulako Palu. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemilik properti di sekitar kampus Untad Bumi Tadulako Tondo. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari segi aksesibilitas sebagian besar menyatakan dalam kategori mudah, nilai properti sebagian besar menyatakan dalam kategori cukup sesuai dan preferensi bermukim sebagian besar menyatakan sangat suka untuk bermukim di sekitar kampus Untad Bumi Tadulako Tondo karena tersedianya berbagai kebutuhan sehari-hari baik untuk aktivitas perkuliahan maupun hal-hal lainnya sesuai kebutuhan masing-masing. Aksesibilitas dan nilai properti berpengaruh positif terhadap preferensi bermukim. Aksesibilitas yang mudah akan memberikan kemudahan bagi penghuninya sehingga ini akan mendorong orang untuk bermukim di sekitar kampus.

Melihat kecenderungan tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa manfaat langsung dari faktor aproksimitas dengan kampus adalah adanya aksesibilitas yang nyaman sehingga mahasiswa maupun dosen yang bermukim di sekitar kampus menjadi semakin mudah berinteraksi langsung dengan kampus sebagai sumber wawasan keilmuan utama yang sangat berharga.

Sedangkan manfaat tidak langsung bagi para penghuni pemukiman bahwa dengan adanya aksesibilitas yang baik akan berujung pada terjadinya peningkatan kompetensi baik bagi mahasiswa, dosen maupun pegawai yang bermukim di sekitar kampus yang berujung pada peningkatan keberhasilan dan pencapaian kesejahteraan yang maksimal.

### **c . Manfaat langsung/tak langsung atas determinan lainnya.**

Adapun Manfaat langsung atas determinan lain selain kedekatan dengan kampus pertama-tama adalah faktor Aksesibilitas, yakni kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan perumahan dalam bentuk jalan dan transportasi seperti jalur ke bandara maupun pelabuhan berdasarkan hasil kuisioner bahwa sebanyak 16 responden (37,21 %) menyatakan bahwa selain kampus Karena adanya jalan soekarno-hatta dan sebanyak 14 responden (32,56 %) menyatakan bahwa dekat dengan pelabuhan yang ternyata banyak juga masyarakat disana bekerja di area industri di Tondo.

Kedua adalah Tingkat ketersediaan berbagai kebutuhan sehari-hari sebanyak 8 responden (18,60 %) yakni prasarana dan sarana yang perlu disediakan antara lain Prasarana Sarana Air bersih dan listrik. Demikian juga Pembuangan air hujan / air kotor (limbah), Jalan lingkungan dan Pelayanan Pembuangan sampah, Sarana Pendidikan, mulai dari TK, SD, SMP, SMA. Fasilitas Kesehatan, seperti Balai pengobatan, RS Bersalin (BKIA), Puskesmas, praktek dokter dan apotik serta sebanyak 3 responden (6,98 %) yang menyatakan adanya Perniagaan seperti pertokoan maupun pasar, Pemerintahan dan pelayanan umum, Kebudayaan dan rekreasi, Peribadatan, Fasilitas Olahraga dan Taman.

Manfaat tidak langsung atas determinan lain selain kedekatan dengan kampus adalah bahwa Posisi keluarga dalam lingkup sosial, mencakup status sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan penghasilan). Lingkup perumahan, mencakup nilai, kualitas dan tipe rumah . Hubungan antara perilaku manusia di dalam area yang sama dalam suatu komunitas, akan saling mendorong



untuk melakukan suatu hal yang positif hingga persoalan-persoalan yang sulit dapat dengan mudah dapat terselesaikan. Berbagai penelitian telah mengidentifikasi bahwa gaya hidup, status sosial, dan tingkat kehidupan sangat berpengaruh di dalam hubungan antar tingkah laku individu dengan lingkungan spasial.

Tabel 5.6  
Manfaat langsung Masyarakat tinggal di lokasi perumahan saat ini selain kedekatan dengan Kampus

no mor	Manfaat langsung bagi Masyarakat yang tinggal di kawasan ini selain kedekatan dengan kampus	Universitas Tadulako	
		Jumlah	(%)
1	Berdekatan dengan jalan-jalan utama	16	37,21
2	Tersedia berbagai kebutuhan sehari-hari	8	18,60
3	Dekat dengan pasar	3	6,98
4	Dekat dengan pelabuhan.	14	32,56
5	Lain-lain	2	4,65
	<b>Jumlah</b>	<b>43</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Survey 2016

#### d). Pembahasan dan Sintesis.

Untuk menemukan suatu lokasi pemukiman yang tepat, maka faktor aksesibilitas senantiasa menjadi prioritas utama yang menjadi tuntutan penghuninya di samping kebutuhan akan air bersih yang merupakan kebutuhan pokok setiap manusia. Namun dalam sejarah awal penempatan lokasi kampus baru Universitas Tadulako, 2 (dua) hal tersebut di atas masih diabaikan dan lebih melirik pada lahan seluas 250 ha yang saat itu dihibahkan oleh Pemda Propinsi. Kampus Untad saat itu masih gersang kering kerontang tak ada air di mana lahannya hanya dapat ditumbuhi oleh tanaman kaktus belaka. Saat itu lokasi kampus Untad juga tidak mempunyai akses sama sekali baik akses ke

jalan utama Trans Sulawesi (Urip Sumoharjo) yang menghubungkan kota Palu dengan dengan Pelabuhan Laut Pantoloan, maupun jalan Soekarno Hatta yang menghubungkan Kampus Untad dengan kota Palu. Jalan Soekarno- Hatta ini kemudian menyusul dibangun dengan tipe empat lajur dua arah tepat di sepanjang pagar depan kampus Untad. Dengan membelah bukit sepanjang 7 (tujuh) km dengan lebar rata-rata 15 meter, jalan baru ini sengaja dibuat menghubungkan Jalan Sisingamangaraja (lanjutan jalan Sekunder utama kota Palu Prof. Dr. Muh. Yamin) melintasi kampus Untad ke arah Utara kota Palu yang ditembuskan ke Jalan Utama Trans Sulawesi melintasi Terminal baru Penumpang antar propinsi yang sengaja ditempatkan di penghujung Utara jalan baru ini menuju Pelabuhan Laut Pantoloan. Jalan ini selanjutnya berfungsi sebagai urat nadi transportasi Kota Palu – Untad dan sebaliknya.

Dengan adanya pembangunan jalan inilah yang kemudian menarik minat pengembang untuk membangun pemukiman-pemukiman di sekitar kampus. Dari pembahasan di atas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa pembangunan pemukiman tidak hanya melihat kepada satu determinan saja dalam hal ini Kampus Universitas Tadulako, tetapi juga dominan terhadap faktor aksesibilitasnya.

### **3. Kampus sebagai Determinan Pertumbuhan area komersil di Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.**

#### **a. Alasan memilih lokasi usaha / kegiatan komersil**

Dalam strategi pemasaran, adanya pemilihan lokasi usaha yang strategis menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi kesuksesan pemasaran dari sebuah usaha. Semakin strategis lokasi usaha yang dipilih, maka semakin

tinggi pula tingkat penjualan dan berpengaruh terhadap kesuksesan sebuah usaha. Begitu juga sebaliknya, jika lokasi usaha yang dipilih tidak strategis maka penjualan pun juga tidak akan terlalu bagus.

Berikut ini ada 4 (empat) faktor yang menjadikan lokasi sekitar Kampus Universitas Tadulako, sebagai lokasi primadona bagi para pedagang dan pengusaha dalam memilih lokasi usahanya masing-masing sebagai berikut:

**1) Tingkat kepadatan penduduk di sekitar Kampus cukup tinggi.**

Memilih Kampus Untad sebagai lokasi usaha menurut para pedagang karena yang sempat diwawancarai bahwa kampus Untad memiliki kepadatan penduduk cukup tinggi. Semakin tinggi kepadatan penduduk di suatu lokasi, maka semakin besar pula potensi pasar sebuah usaha.

**2) Masyarakat yang bermukim di sekitar lokasi kampus umumnya mempunyai tingkat pendapatan menengah ke atas.**

Besar pendapatan masyarakat yang ada di sekitar lokasi kampus juga mampu mempengaruhi usaha yang akan dibangun. Sebab, tingkat pendapatan masyarakat juga akan berpengaruh terhadap daya beli konsumen. Namun demikian para pengusaha harus lebih melihat jenis usaha apa saja yang menjadi kebutuhan konsumen yang bertempat tinggal di sekitar kampus khususnya mahasiswa. Olehnya itu usaha yang lebih sesuai untuk lokasi di sekitar kampus adalah usaha Fotocopy, penjilidan, penjualan alat tulis menulis, warung makan yang dapat memenuhi konsumen untuk makan pagi, siang, malam, peralatan computer, CD, pengetikan computer, bengkel motor dan peralatan suku cadangnya, tempel ban dan berbagai kebutuhan baik mahasiswa maupun dosen pada umumnya.

### **3) Di sekitar Kampus Untad banyak variasi usaha yang saling mendukung.**

Dengan semakin banyaknya variasi usaha yang ada di sekitar kampus Untad, maka konsumen yang datang ke lokasi tersebut menjadi ramai. Karena di lokasi tersebut terdapat berbagai macam usaha yang menyediakan produk yang berbeda pula, dikarenakan para konsumen akan cenderung lebih tertarik untuk datang ke satu lokasi yang terhimpun dengan berbagai macam kebutuhannya, ketimbang mengunjungi lokasi usaha / kegiatan komersil yang terpisah-pisah. Misalnya saja adanya lokasi pasar yang menjual barang dan bahan kebutuhan sehari-hari, yang saling berdekatan dengan usaha-usaha lain yang menyediakan berbagai macam kebutuhan masyarakat dan mahasiswa yang berbeda-beda.

### **4) Tingkat kompetensi usaha di sekitar Kampus Untad cukup rendah**

Sebagai lokasi usaha Kampus Untad yang jauh dari wilayah perkotaan memberi peluang bagi para pengusaha untuk dengan mudah menetapkan jenis usahanya yang serta merta mempunyai tingkat kompetisi yang cukup rendah. Olehnya itu para pengusaha menjadi yakin karena posisi usahanya yang cukup strategis, Lagi pula bilamana para pengusaha tersebut siap untuk bersaing dengan cara menciptakan inovasi baru yang dapat membedakan mutu dan kualitas usaha mereka dibandingkan dengan usaha lain yang sejenis maka dengan demikian penghasilannya akan lebih meningkat.

Kondisi terkini bisa diamati melalui observasi langsung dengan cara menelusuri Jalan Soekarno – Hatta menuju arah Utara maka sebelum tiba di

pertigaan Jalan Roviga - jalan Soekarno Hatta maka di sebelah kanan terdapat Kampus Sekolah Tinggi "Perikanan dan Kelautan" berikut perumahan "Pesona Nokilalaki" selanjutnya setelah meliwati pertigaan Jl. Roviga-Sukarno Hatta terdapat SPBU baru sedangkan di kanan jalan terdapat Warung "Mas Rusdi Surabaya" terus ke Utara di kanan jalan ada Rumah Makan FIX MEDIA dan berikut di sebelah kiri jalan ada Rumah Makan Warung Mas Joko dan terus ke Utara menyusuri Jalan Soekarno Hatta ketemu dengan perempatan Jalan Padat Karya Untad I Bumi Roviga – Sukarno Hatta terdapat beberapa Rumah Makan seperti Depot bunda, Resto Abi, Darisa dan Warung Gajah Mada selanjutnya belok kanan ke arah Timur mendaki menyusuri jalan Untad I Bumi Roviga yang terdapat di sebelah kiri Kampus Untad maka di kanan jalan terdapat kios "Amelia Cell" dan Warung Adik Berlian Banyuangi. Sedangkan bila kita menyusuri jalan Soekarno Hatta menuju ke Utara setelah melewati perempatan Padat Karya Untad I Bumi Roviga – Soekarno Hatta maka di kiri jalan terdapat asrama IPMIL Palu, selanjutnya di pertigaan Jalan Alkhairat – Soekarno Hatta belok kiri ke jalan alkhairat terdapat Asrama Mahasiswa Towua. Selanjutnya menelusuri Jalan Soekarno Hatta ditemui Toko Dhio Photo Copy. Dan berbagai-bagai usaha yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.

Berikut ini adalah beberapa alasan dari para pengusaha mengapa mereka memilih lokasi tempat usahanya saat ini. Di antara para pengusaha juga ada yang menetapkan lokasi yang ada sekarang cenderung Karena mereka melihat keberadaan koridor Sukarno – Hatta, beberapa orang pengusaha yang tinggal yang berjumlah 762 orang dengan menyebarkan kuesioner

tentang alasan memilih lokasi di daerah situ maka diperolehlah sampel sebanyak 41.9 orang dibulatkan menjadi 42 orang, namun dari 18 responden (42,86 %) yang memilih Dekat dengan kampus dan 7 responden (16,67 %) yang memilih dekat dengan pondok-pondok mahasiswa masing-masing, namun ternyata 12 responden (28,57 %) yang memilih dekat dengan jalan lebih dominan, sedangkan responden yang memilih alasan dekat dengan Pusat Aktivitas (pantai) hanya 4 responden (4 %) saja, dan 1 responden (2,38 %) lainnya mempunyai alasan – alasan tersendiri.

Tabel 5.7

Alasan Masyarakat memilih tempat usaha di area sekitar Kampus Universitas Tadulako

no	Berbagai alasan Masyarakat memilih Tempat Usaha di kawasan ini	Universitas Tadulako	
		Jumlah	(%)
1	Dekat dengan Kampus	18	42,86
2	Dekat dengan pondok-pondok mahasiswa	7	16,67
3	Dekat dengan Pusat Aktivitas (pantai)	4	9,52
4	Dekat dengan jalan	12	28,57
5	Lain-lain	1	2,38
	<b>Jumlah</b>	<b>42</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Survey 2016

#### **b. Manfaat langsung/tak langsung atas faktor aproksimitas (proximity) dengan kampus Untad.**

Menyinggung masalah faktor aproksimitas (proximity) dengan kampus Untad maka hal terdapat suatu teori tentang perkembangan kota dengan pola "Aglomerasi" yang dikemukakan oleh Weber yang kemudian bisa dianalogikan bagaikan seseorang yang membubuhkan setitik tumpukan "gula" di lantai kemudian dalam waktu yang tidak lama setitik gula itu tersebut sudah dikerumi semut. Dari analog tersebut kemudian dapat difahami bahwa manfaat

langsung atas faktor aproksimitas dengan kampus Untad pada hakekatnya dapat dirasakan langsung oleh civitas academica dari Universitas Tadulako sendiri yaitu para pimpinan, pejabat lembaga, dosen, mahasiswa yang bermukim dalam lokasi tempat mereka bekerja dan beraktifitas sehari-hari itu sangat dekat dengan tempat kediaman mereka sehingga sama sekali tidak perlu sampai menghabiskan bensin kendaraan pribadi maupun membayar kendaraan umum untuk pergi ke kampus Untad dengan tujuan mengabdikan bagi dosen dan menimba ilmu bagi mahasiswa di kampus Untad. Namun lain pula halnya dengan para pedagang, pengusaha, maupun para penjual jasa, mereka memperoleh manfaat yang tidak langsung atas faktor aproksimitas dengan kampus Untad.

Dalam menjalankan sebuah usaha, pasti pengusaha menginginkan agar barang atau jasa yang ia tawarkan dapat mendapatkan respon yang positif dari konsumen, sehingga tingkat penjualannya menjadi tinggi. Banyak faktor yang mempengaruhi tingkat penjualan suatu usaha, salah satu faktor yang paling berpengaruh adalah faktor lokasi.

Agar usaha yang dijalankan dapat sukses dan berkembang secara efektif, maka pemilihan lokasi usaha yang strategis sangat diperlukan. Adanya perbedaan sukses organisasi-organisasi dan perbedaan kekuatan atau kelemahan organisasi, sering karena faktor lokasi. Dalam situasi persaingan, factor lokasi dapat menjadi factor-faktor yang kritis dan membuatnya menjadi sangat penting (T. Hani Handoko, 2000 : 65).

Pemilihan lokasi suatu organisasi (perusahaan) akan mempengaruhi risiko dan keuntungan perusahaan tersebut secara keseluruhan, mengingat

lokasi sangat mempengaruhi biaya tetap maupun biaya variabel, baik dalam jangka menengah maupun jangka panjang. Sebagai contoh, biaya transportasi saja bisa mencapai 25% harga jual produk (tergantung kepada produk dan tipe produksi atau jasa yang diberikan). Hal ini berarti bahwa seperempat total pendapatan perusahaan mungkin dibutuhkan hanya untuk menutup biaya pengangkutan bahan mentah yang masuk dan produk jasa yang keluar dari perusahaan (Heizer dan Render, 2004 : 410).

Faktor-faktor penting yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi masing-masing perusahaan berbeda. Bagi suatu perusahaan mungkin faktor terpenting adalah dekat dengan pasar. Tetapi mungkin yang lebih penting bagi perusahaan lain adalah dekat dengan sumber-sumber penyediaan bahan dan komponen. Beberapa perusahaan lainnya mungkin mempertimbangkan faktor lokasi dimana tersedia tenaga kerja yang mencukupi kebutuhan perusahaan, ataupun biaya transportasi yang sangat tinggi bila produk berat dan besar.

### **c. Manfaat langsung/tak langsung atas faktor determinan lainnya**

Adapun faktor determinan lain yang dapat dikemukakan di sini dapat ditinjau terhadap 2 (dua) pihak seperti yang telah dikemukakan sebelumnya yaitu pertama pihak Civitas Academica Untad yang menjadikan jalan sebagai faktor determinan karena mereka bertempat tinggal jauh dari kampus Untad sedangkan pihak pengusaha pabrik yang membutuhkan bahan mentah maupun tenaga kerja lebih memilih faktor determinan berupa lokasi bahan mentah dan lokasi supplier. Kedekatan dengan bahan mentah dan supplier. Apabila bahan mentah berat dan susut cukup besar dalam proses produksi maka perusahaan lebih baik berlokasi dekat dengan bahan mentah,



misal pabrik semen, kayu, kertas, dan baja. Tetapi bila produk jadi lebih berat, besar, dan bernilai rendah maka lokasi dipilih sebaliknya. Begitu juga bila bahan mentah lekas rusak, seperti perusahaan buah-buahan dalam kaleng, lebih baik dekat dengan bahan mentah. Lebih dekat dengan bahan mentah dan para penyedia (supplier) memungkinkan suatu perusahaan mendapatkan pelayanan supplier yang lebih baik dan menghemat biaya pengadaan bahan.

Fasilitas dan biaya transportasi. Tersedianya fasilitas transportasi baik lewat darat, udara, dan air akan melancarkan pengadaan faktor-faktor produksi dan penyaluran produk perusahaan. Pentingnya pertimbangan biaya transportasi tergantung "sumbangannya" terhadap total biaya, contoh untuk perusahaan komputer yang biaya transportasinya hanya sekitar 1 atau 2% dari total biaya, tidak jadi masalah di manapun lokasi perusahaan berada dibanding bagi perusahaan semen yang bahan bakunya adalah gunung batu kapur yang lokasinya tetap tidak dapat dipindah-pindahkan sama sekali. Untuk banyak perusahaan perbedaan biaya transportasi tidak sepenting perbedaan upah tenaga kerja. Tetapi, bagaimanapun juga, biaya transportasi tidak dapat dihilangkan di manapun perusahaan berlokasi, karena produk perusahaan harus disalurkan dari produsen bahan mentah ke pemakai terakhir; jadi, fasilitas seharusnya berlokasi di antara sumber bahan mentah dan pasar yang meminimumkan biaya transportasi. Dekat dengan bahan mentah akan mengurangi biaya pengangkutan bahan mentah, tetapi biaya pengangkutan pengiriman produk jadi meningkat. Sebaliknya, lokasi dekat pasar akan menghemat biaya pengangkutan produk jadi tetapi menaikkan biaya

pengangkutan bahan mentah. Olehnya itu jelas di sini bahwa faktor determinan lain yang cukup penting adalah faktor prasarana jalan.

#### **d. Pembahasan dan Sintesis.**

Menyinggung pembahasan mengenai manfaat langsung atas faktor aproksimitas dengan kampus Untad, maka yang mendapatkan manfaat langsung tersebut adalah pihak mahasiswa atau bahkan seluruh ciitas academica Universitas Tadulako yang tinggal di sekitar kampus. Para Mahasiswa dengan serta merta dapat menimba ilmu pada waktu yang tepat sesuai jadwal kuliah yang sudah ditentukan setiap harinya sedangkan yang memperoleh manfaat tidak langsung adalah para pedagang, dan penjual jasa yang berada di sekitar kampus.

Menyinggung mengenai pembahasan tentang faktor determinan lain selain kampus Untad, maka factor determinan yang paling dominan adalah "jalan" dari dan ke kampus Untad pulang pergi. Prasarana jalan yang dikemukakan dalam thesis ini adalah Jalan Soekarno – Hatta yang penyelesaiannya sedikit tertunda oleh adanya beberapa kasus lahan yang diklaim masyarakat walau akhirnya dapat diselesaikan secara musyawarah dan tuntas pada tahun 2004 atau sekitar 22 (dua puluh dua) tahun setelah berdirinya kampus Untad di Bumi Kaktus Tadulako Tondo. Pembangunan Jalan ini terhubung dan menyatu dengan jalan Jalan Trans Sulawesi menuju ke arah Utara via Terminal Mambooro ke Pelabuhan Laut Pantoloan. Olehnya itu kulit, gula, tenun, pemrosesan makanan, alumunium dan sebagainya sangat memerlukan air dalam kuantitas yang besar. Selain itu hampir setiap industri memerlukan baik tenaga yang dibangkitkan dari aliran listrik, diesel, air, angin,

dan lain-lain. Oleh sebab itu perlu diperhatikan tersedianya sumber daya-sumber daya alam dengan murah dan mencukupi. Selain faktor-faktor tersebut di atas, berbagai faktor lainnya berikut ini perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi: harga tanah, dominasi masyarakat, peraturan-peraturan tenaga kerja (labor laws) dan relokasi, kedekatan dengan pabrik-pabrik dan gudang-gudang lain perusahaan maupun para pesaing, tingkat pajak, kebutuhan untuk ekspansi, cuaca atau iklim, keamanan, serta konsekuensi pelaksanaan peraturan tentang lingkungan hidup.

Jadi, alasan utama terjadinya perbedaan dalam pemilihan lokasi adalah adanya perbedaan kebutuhan masing-masing perusahaan. Lokasi yang baik adalah persoalan individual. Hal ini sering disebut pendekatan "situasional" atau "contingency" untuk pembuatan keputusan – bila dinyatakan secara sederhana, "semuanya bergantung" (T.Hani Handoko, 2000 : 67).

Di dalam bukunya, Hani Handoko (2000) menyebutkan faktor-faktor yang secara umum perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi perusahaan, adalah sebagai berikut:

- 1.** Lingkungan masyarakat, kesediaan masyarakat suatu daerah menerima segala konsekuensi, baik konsekuensi positif maupun negatif didirikannya suatu pabrik di daerah tersebut merupakan suatu syarat penting.
- 2.** Perusahaan perlu memperhatikan nilai-nilai lingkungan dan ekologi dimana perusahaan akan berlokasi, karena pabrik-pabrik sering memproduksi limbah dalam berbagai bentuk air, udara, atau limbah zat padat yang telah tercemar, dan sering menimbulkan suara bising. Di lain

pihak, masyarakat membutuhkan industri atau perusahaan karena menyediakan lapangan pekerjaan dan uang yang dibawa industri ke masyarakat. Lingkungan masyarakat yang menyenangkan bagi kehidupan karyawan dan eksekutif juga memungkinkan mereka melakukan pekerjaan dengan lebih baik. Tersedianya fasilitas sekolah, rekreasi, kegiatan kegiatan budaya dan olahraga adalah bagian penting dari keputusan ini.

- 3 Kedekatan dengan pasar maksudnya adalah dekat dengan para konsumen dari masyarakat sekitar dan para konsumen dari unsur-unsur civitas academica Universitas Tadulako. Dekat dengan pasar akan membuat perusahaan dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada para langganan, dan sering mengurangi biaya distribusi. Perlu dipertimbangkan juga apakah pasar perusahaan tersebut luas ataukah hanya melayani sebagian kecil masyarakat, produk mudah rusak atau tidak, berat produk, dan proporsi biaya distribusi barang jadi pada total biaya. Perusahaan besar dengan jangkauan pasar yang luas, dapat mendirikan pabrik-pabriknya di banyak tempat untuk mendekati pasar. Tenaga kerja. Di manapun lokasi perusahaan, harus mempunyai tenaga kerja, karena itu cukup tersedianya tenaga kerja merupakan hal yang mendasar. Bagi banyak perusahaan sekarang kebiasaan dan sikap calon pekerja suatu daerah lebih penting dari ketrampilan dan pendidikan, karena jarang perusahaan yang dapat menemukan tenaga kerja baru yang telah siap pakai untuk pekerjaan yang sangat bervariasi dan tingkat spesialisasi yang sangat tinggi, sehingga perusahaan harus

menyelenggarakan program latihan khusus bagi tenaga kerja baru. Orang – orang dari suatu daerah dapat menjadi tenaga kerja yang lebih baik dibanding dari daerah lain, seperti tercermin pada tingkat absensi yang berbeda dan semangat kerja mereka. Disamping itu, penarikan tenaga kerja, kuantitas dan jarak, tingkat upah yang berlaku, serta persaingan antar perusahaan dalam memperebutkan tenaga kerja yang berkualitas tinggi, perlu diperhatikan perusahaan.

#### **4. Rangkuman**

Beberapa penelitian mengenai pemilihan lokasi yang lebih sering dilakukan adalah pemilihan lokasi pabrik, gudang, dan bisnis ritel. Namun pemilihan lokasi usaha tidak hanya dibutuhkan oleh perusahaan-perusahaan besar. Usaha jasa berskala mikro-kecil pun juga perlu memilih lokasi usaha yang strategis agar dapat terus berjalan.

Ada banyak faktor yang menentukan kesuksesan suatu usaha. Salah satu faktor tersebut adalah ketepatan pemilihan lokasi. Ketepatan pemilihan lokasi merupakan salah satu faktor yang dipertimbangkan oleh seorang pengusaha sebelum membuka usahanya. Hal ini terjadi karena pemilihan lokasi yang tepat seringkali menentukan kesuksesan suatu usaha. Hal ini juga berlaku untuk usaha jasa karena usaha jasa diharuskan untuk memelihara hubungan yang dekat dengan pelanggan. Usaha-usaha yang bergerak dibidang jasa harus lebih mendekati diri dengan semua pelanggan mereka sehingga mereka bisa memberikan pelayanan yang lebih baik kepada pelanggan.

Universitas Tadulako Palu merupakan peluang besar bagi pengusaha untuk membuka usaha. Dengan banyaknya mahasiswa yang berkuliah di Universitas Tadulako Palu merupakan pasar yang sangat potensial untuk dijadikan lahan bisnis. Hal inilah yang menyebabkan usaha kecil menjamur di kawasan Universitas Tadulako Palu.

Dewasa ini, sektor jasa telah mengalami peningkatan yang dramatis dibanding dekade sebelumnya. Dari sekian banyak jenis jasa yang berkembang diantaranya adalah asuransi, telekomunikasi, hiburan televisi, pendidikan, binatu, reparasi, dan jasa finansial. Tidak terkecuali usaha jasa berskala mikro-kecil di sekitar kampus Universitas Tadulako Palu. Banyak usaha jasa baru ataupun usaha jasa lama yang telah dilengkapi dengan fasilitas modern bermunculan. Usaha-usaha jasa tersebut adalah usaha fotocopy, percetakan/sablon, internet cafe baik yang dilengkapi dengan hot spot area maupun tidak, laundry, counter, dan salon. Meskipun merupakan usaha jasa berskala mikro-kecil, memiliki lokasi usaha yang strategis merupakan suatu kebutuhan pokok bagi setiap usaha tersebut dan perlu dipertimbangkan oleh pemilik usaha. Faktor-faktor pemilihan lokasi perlu dipertimbangkan oleh pemilik usaha dalam menentukan lokasi usahanya, karena lokasi usaha tersebut dapat dijadikan sebagai salah satu strategis bisnis. Memilih lokasi usaha yang dekat dengan target pasar merupakan salah satu strategi bisnis selain itu juga memudahkan konsumen dalam mengkonsumsi jasa yang diberikan. Selain kedekatan dengan target pasarnya ketersediaan infrastruktur yang memadai juga perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi usaha.

Bagi usaha fotocopy, rental komputer, dan internet cafe, ketersediaan listrik merupakan hal pokok bagi jalannya kegiatan bisnis, karena ketika listrik padam

maka otomatis kegiatan bisnis usaha-usaha tersebut terhenti Ketersediaan air menjadi kebutuhan pokok bagi usaha laundry dan salon, juga ketersediaan listrik menjadi hal penting dalam menunjang kegiatan bisnis. Faktor pemilihan lokasi usaha tidak hanya didasarkan pada faktor kedekatan dengan target pasar dan ketersediaan infrastruktur terdapat faktor-faktor lainnya yang menjadi pertimbangan pemilik usaha jasa berskala mikro-kecil yang berada disekitar kampus Universitas Tadulako Palu dalam memilih lokasi usahanya yang pada akhirnya dapat menghantarkan usaha tersebut pada kesuksesan usaha.

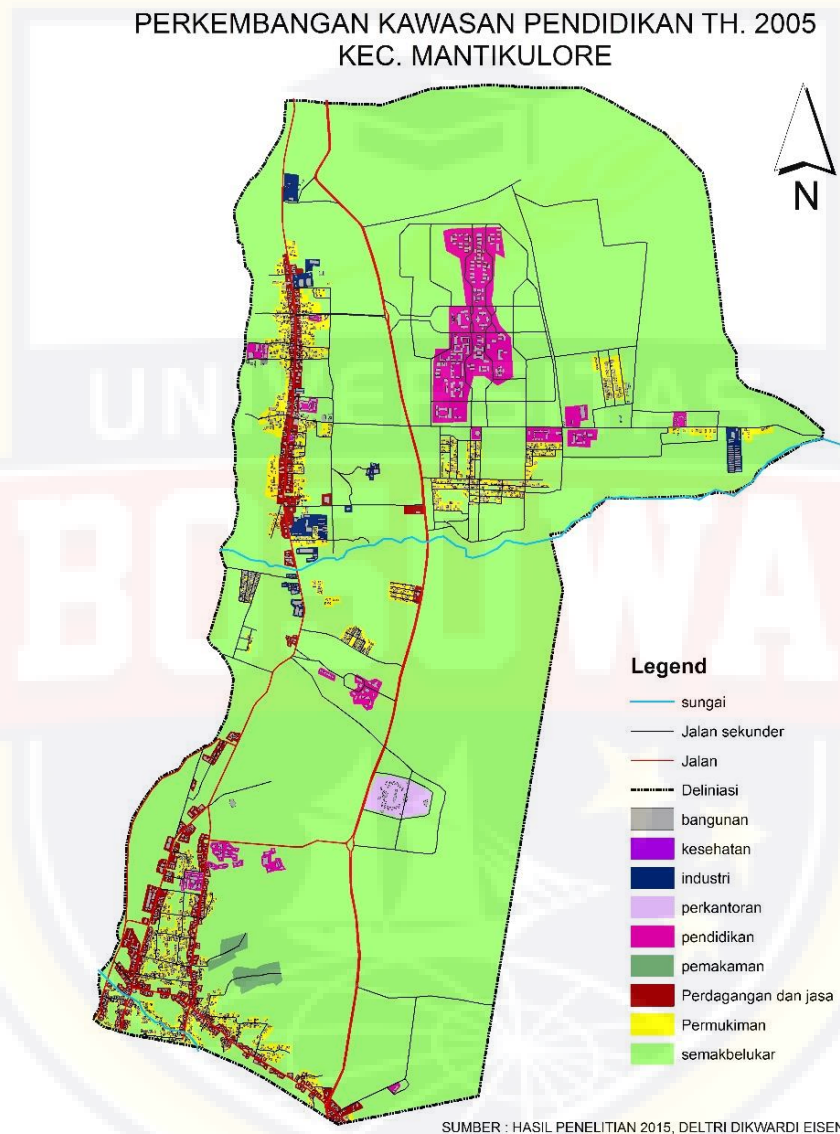
UNIVERSITAS

**BOSOWA**



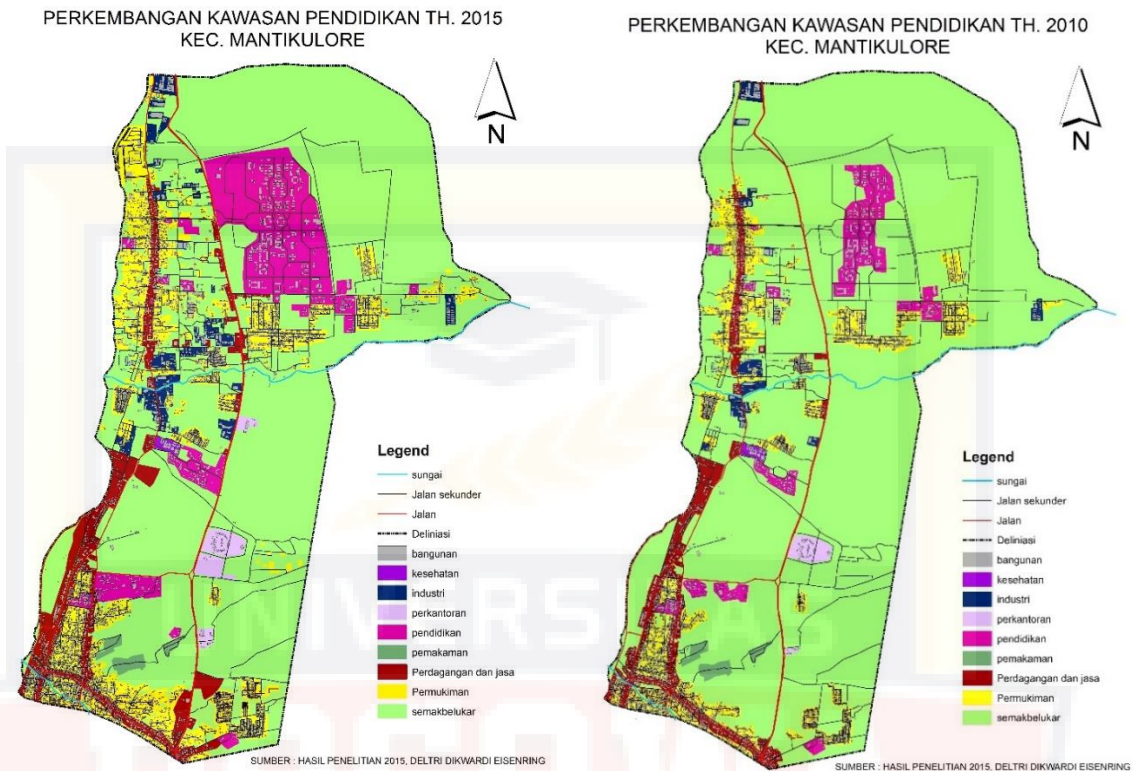
**B. Penyebaran Fisik Dan Pola Pertumbuhan Area Perkotaan Di  
Kelurahan Tondo**

**1. Tahap Perkembangan Fisik Area Perkotaan di Kelurahan Tondo.**



Gambar 5.1 Peta Perkembangan Kawasan Pendidikan Tahun 2005 Kec. Mantikulore (Sumber : Hasil Survey 2016)





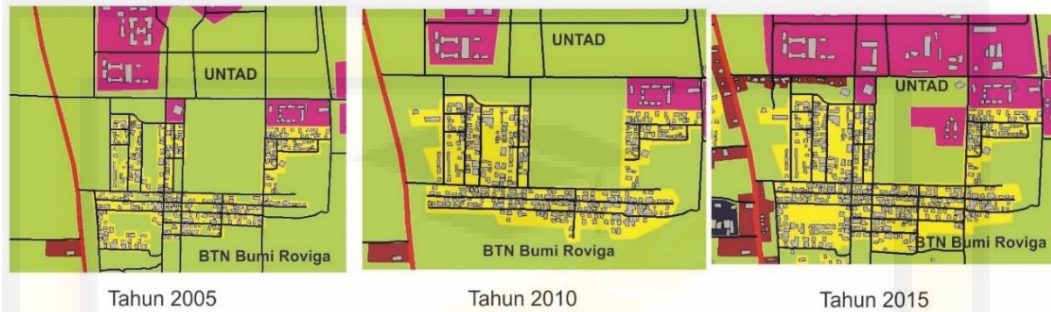
Gambar 5.2 Peta Perkembangan Kawasan Pendidikan Tahun 2010 dan Tahun 2015 Kec. Mantikulore (Sumber : Hasil Survey 2016)

### a. Analisis Perkembangan Penggunaan Lahan

Jenis-jenis perubahan antara lain terjadi pada penggunaan permukiman, campuran, perdagangan dan jasa serta sarana dan prasarana. Ada dua proses sehingga terjadi pertumbuhan permukiman di kawasan ini, pertama adalah pertumbuhan permukiman yang dilakukan instansi developer dalam bentuk pembangunan perumahan-perumahan baru. Kedua adalah pertumbuhan permukiman yang dilakukan oleh masyarakat secara mandiri.

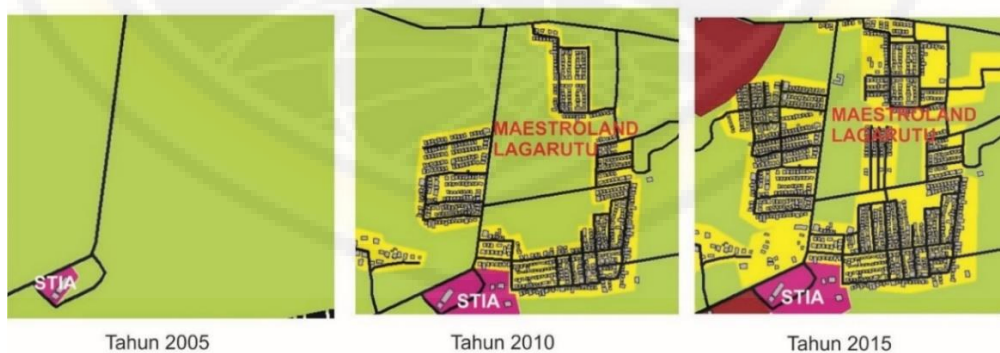
Pada gambar 5.3 dibawah menunjukkan bahwa pertumbuhan permukiman oleh instansi/developer ini antara lain terlihat dari pembangunan perumahan korpri yang tersebar dalam beberapa lokasi antara lain Perumahan BTN BUMI ROVIGA di Kawasan Untad disamping disebabkan oleh

lokasi yang cukup strategis, terutama disebabkan oleh tersedianya lahan tandus yang dapat dibangun untuk perumahan.



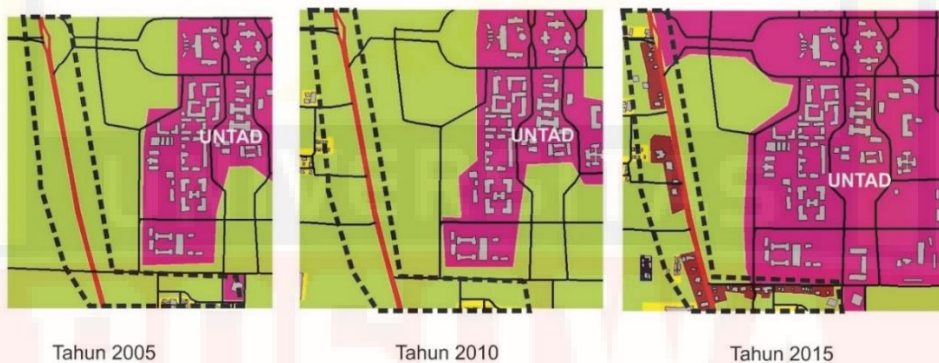
Gambar 5.3 Peta Perkembangan Kawasan Pendidikan di daerah permukiman (BTN Bumi Roviga) (Sumber : Hasil Survey 2016)

Sebagai kawasan pengembangan penggunaan lahan Kawasan Kampus STIA mengalami perkembangan yang cepat. Perubahan penggunaan lahan dipicu oleh beberapa faktor yang secara bersamaan muncul Kampus STIA. Faktor-faktor pemicu tersebut antara lain tumbuhnya kawasan sebagai sebuah kawasan permukiman yang berskala besar (Maestroland Lagurutu) tentu mempunyai pengaruh terhadap kawasan sekitarnya untuk berubah pula menjadi kawasan permukiman seperti tertera pada gambar 5.4 dibawah ini.



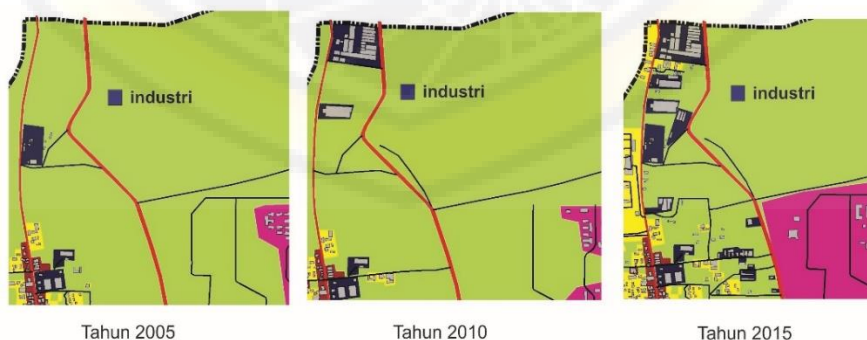
Gambar 5.4 Peta Perkembangan Kawasan Pendidikan Di daerah permukiman (Maestroland Lagurutu) (Sumber : Hasil Survey 2016)

Jika kita melihat pada gambar 5.5 dibawah bahwa Pengaruh lainnya adalah perubahan penggunaan lahan permukiman sekitar kampus UNTAD menjadi penggunaan permukiman dengan usaha jasa kost-kostan. Meskipun fungsinya masih sama sebagai penggunaan permukiman dengan ditambahkan rumah tinggal dengan usaha kost- kostan menjadikan kawasan permukiman menjadi lebih padat bangunan.



Gambar 5.5 Peta Perkembangan munculnya usaha-usaha komersil  
(Sumber : Hasil Survey 2016)

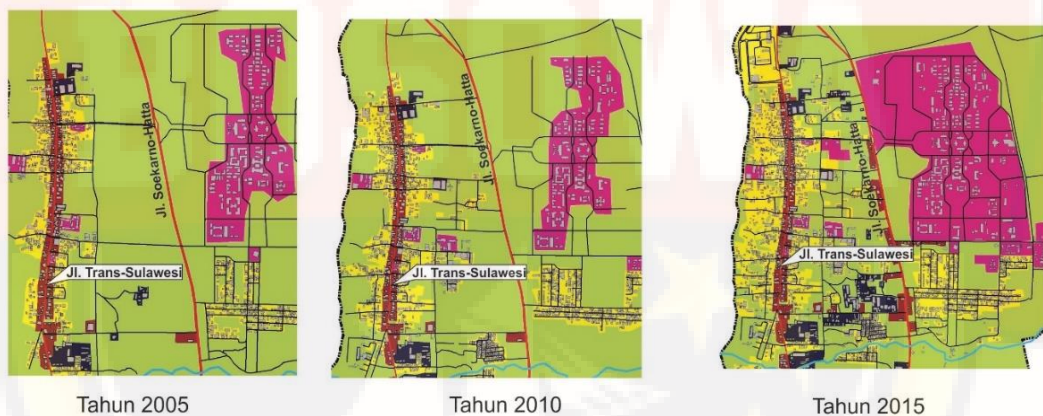
Pada gambar 5.6 dibawah menunjukkan bahwa Kawasan industri yang berada disekeliling Kampus UNTAD ternyata keberadaannya tidak mengalami perubahan kepada penggunaan yang berhubungan dengan aktivitas perguruan tinggi. Atau dengan kata lain kawasan industri yang ada di Kawasan UNTAD ini tidak terpengaruh oleh keberadaan Kampus UNTAD.



Gambar 5.6 Peta Perkembangan munculnya industry-industri kecil di sekitar kampus  
(Sumber : Hasil Survey 2016)

## b. Analisis Jaringan Jalan

Perubahan jaringan jalan yang cukup mencolok di Kawasan UNTAD sejak ditetapkannya kawasan UNTAD sebagai Kawasan Pendidikan adalah dibangunnya jalan menuju kampus UNTAD. Jalan yang sebagai cikal bakal Jl. Soekarno-Hatta, dahulu hanya merupakan pegunungan tandus. Dengan adanya kampus jalan ini diperlebar menjadi jalan arteri sekunder. Jaringan jalan ini bahkan berhasil dihubungkan dengan jalan Trans-Sulawesi yang sebagai jalan arteri primer menuju kearah kawasan industri. Pada gambar 5.7 dibawah menggambarkan dengan telah dibukanya jalur jalan utama ini memberikan pengaruh perkembangan kawasan yang cukup pesat



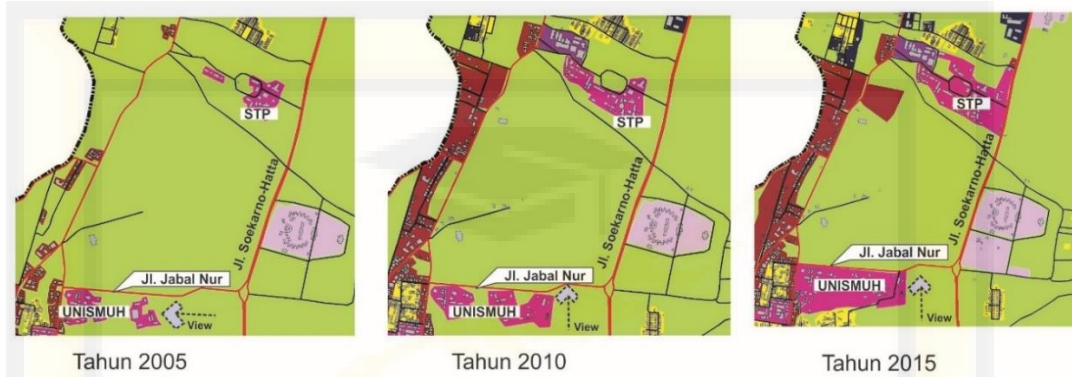
Gambar 5.7 Peta Perkembangan munculnya Jalan Soekarno-Hatta  
(Sumber : Hasil Survey 2016)

Kehadiran jalan arteri sekunder Jl. Soekarno-Hatta di Kawasan UNTAD tampak telah diikuti dengan pertumbuhan di sekitarnya, termasuk hadirnya kampus Unismuh dan Sekolah Tinggi Perikanan di kawasan ini.

Pada gambar 5.8 dibawah menggambarkan bahwa disepanjang jaringan jalan ini telah tumbuh berbagai fungsi dan penggunaan, terutama untuk penggunaan yang berhubungan dengan kegiatan ekonomi. Kampus Unismuh

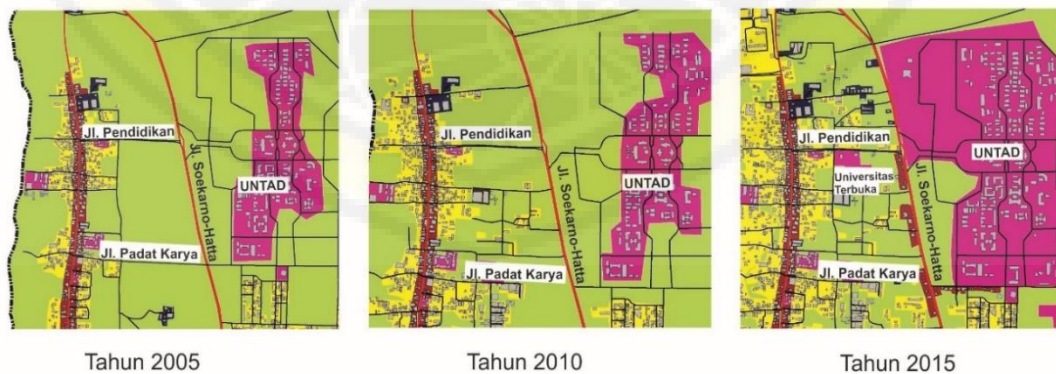


yang dulunya mengarah di Jalan Hang-Tuah sekarang mengarah ke arah jalan baru yakni Jl. Jabal Nur.



Gambar 5.8 Peta Perkembangan munculnya Jalan Jabal nur  
(Sumber : Hasil Survey 2016)

Pada gambar 5.9 dibawah ini dapat dilihat perkembangan jalan di lingkungan kampus UNTAD merupakan jalur jalan yang terus berkembang, bahkan diharapkan mampu menjadi penghubung dengan daerah sekitar Kampus UNTAD Tembalang yang masih belmn berkembang. Hal tersebut terlihat dengan berkembangnya Jl. Pendidikan dan Jl. Padat Karya yang masing-masing mampu berperan menghubungkan kawasan UNTAD dengan kawasan sekitarnya, sehingga dampak ini munculkan Universitas Terbuka yang terletak di bawah kampus UNTAD .



Gambar 5.9 Peta Perkembangan munculnya Jalan Pendidikan dan Jalan Padat Karya  
(Sumber : Hasil Survey 2016)

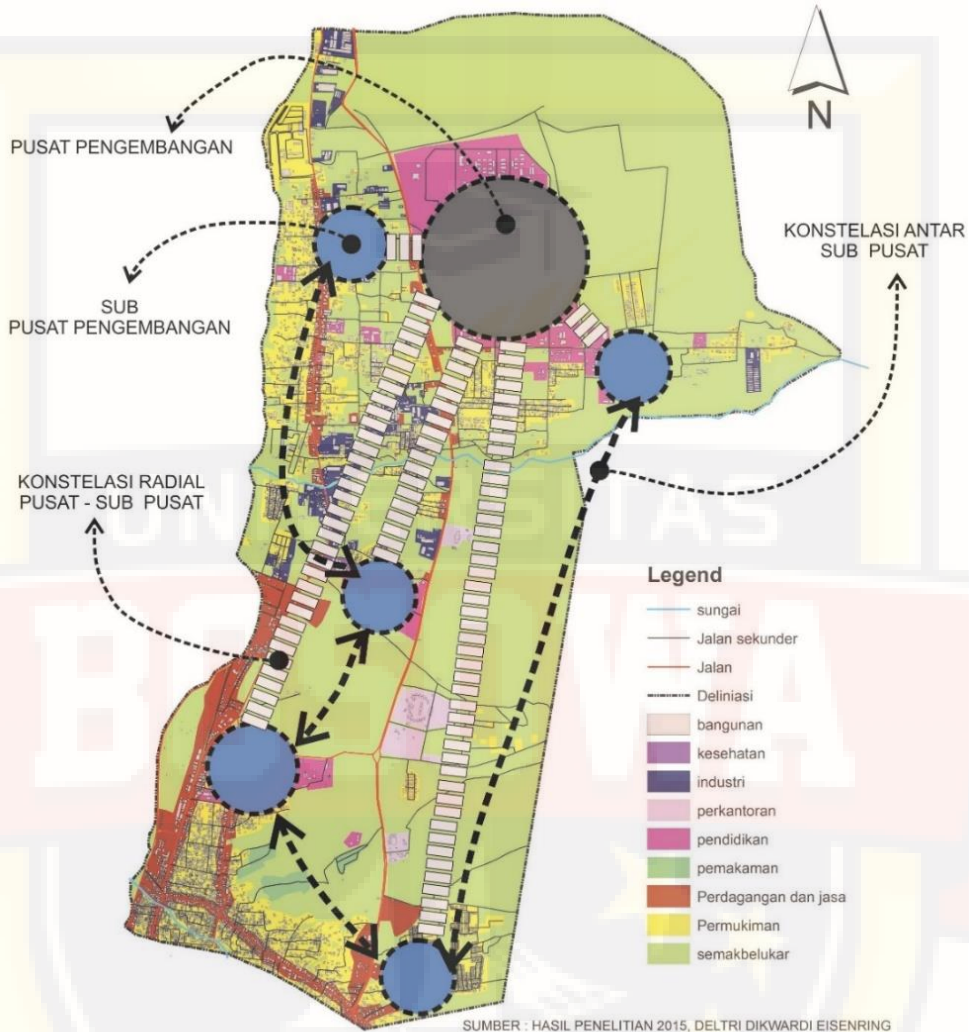
### **c. Analisis Kebijakan Tata Ruang**

Dalam rencana struktur tata ruang wilayah Kota Palu lokasi diketahui bahwa Kawasan TONDO merupakan kawasan yang dipersiapkan sebagai salah satu sub pusat pengembangan. Peran tersebut ternyata telah berhasil dilaksanakan dengan baik, artinya bahwa Kawasan UNTAD dengan perguruan tinggi sebagai motor penggeraknya mampu berkembang sebagai pusat pertumbuhan baru di Kota Palu.

Dari temuan hasil penelitian terlihat bahwa kampus perguruan tinggi pemacu bagi pertumbuhan permukiman disekitarnya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pengembangan fungsi pendidikan dan permukiman secara bersamaan merupakan hal yang baik. Dengan adanya perguruan tinggi maka kawasan permukiman disekitarnya akan berkembang demikian pula wilayah yang tadinya masih kosong di sekitar kampus akan mudah cepat berkembang sebagai kawasan permukiman. Hanya saja dengan diarahkannya pengembangan kawasan UNTAD sebagai permukiman dengan kepadatan rendah sampai sedang, sehingga membutuhkan pengawasan pengaturan pembangunan tentang kepadatan bangunan yang ketat

Kawasan UNTAD salah satu fungsinya memang dikembangkan sebagai fungsi pendidikan tinggi dengan skala pelayanan regional. Selain fungsi pendidikan juga ditetapkan sebagai kawasan permukiman dengan kepadatan rendah sampai sedang dan penanganan lingkungan daerah lindung. Kedudukan kawasan penelitian pada rencana struktur tata ruang kota dapat dilihat pada gambar 5.10 dibawah ini

PERKEMBANGAN KAWASAN PENDIDIKAN TH. 2015  
KEC. MANTIKULORE



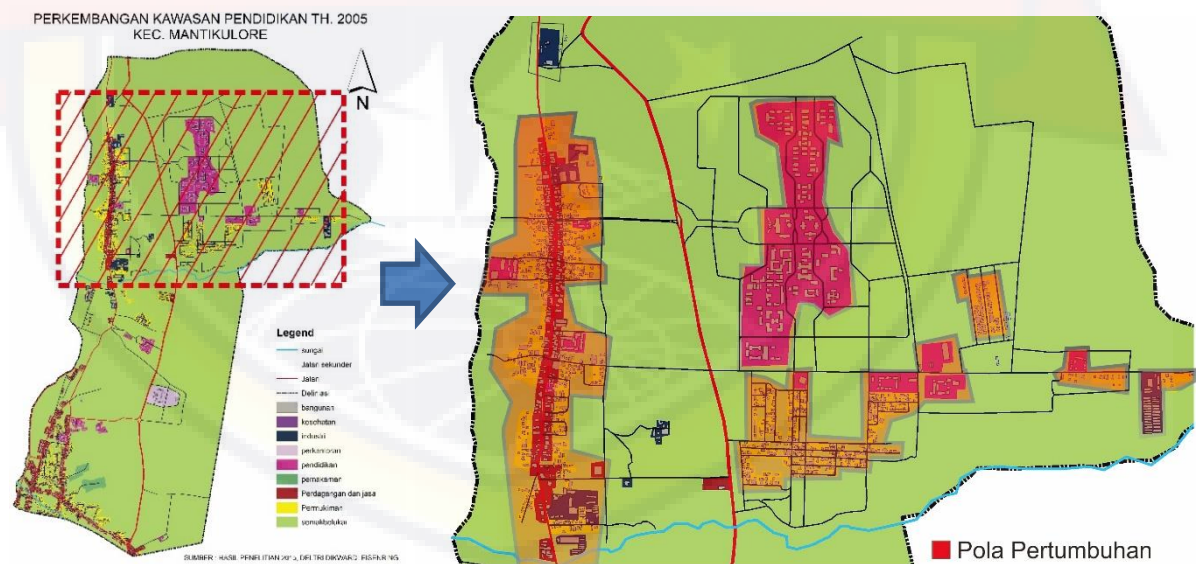
Gambar 5.10 Peta Kedudukan Lokasi Penelitian Dalam Struktur Ruang  
(Sumber : Hasil Survey 2016)

Kampus UNTAD dengan fungsi yang dikembangkan sebagai pusat perdagangan dan jasa, pusat pemerintahan, sosial dan public space serta budaya dan sejarah tingkat kota serta perdagangan dan jasa, perkantoran, pendidikan dan kesehatan tingkat regional. Keberadaan Kampus UNTAD akan memacu perkembangan wilayah sekitarnya, utamanya kawasan permukiman yang sebenarnya sudah merupakan kawasan yang padat. Akan

menjadi kawasan yang sangat padat. Untuk itu perlu adanya penanganan pengaturan secara komprehensif dalam penataan bangunan di kawasan ini menuju ke pengembangan secara vertikal.

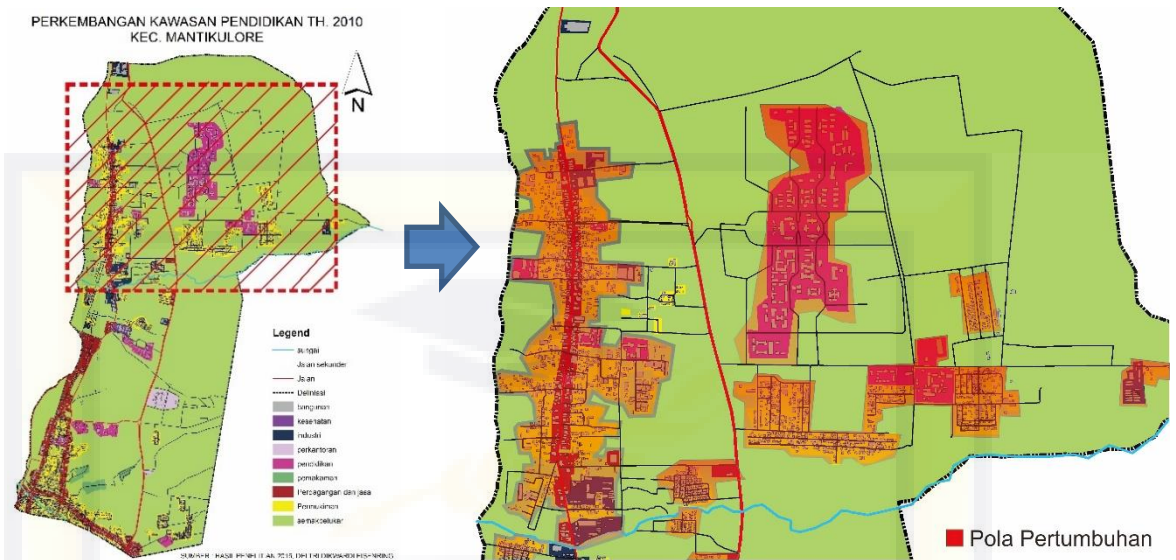
Dari lokasinya yang berada dekat dengan fungsi peruntukkan industri. Dari kondisi dernikian temyata keberadaan . kampus tidak mempunyai kaitan langsung dengan kawasan industri yang mengitarinya. Hal tersebut juga tampak dari perkembangan yang terjadi temyata kampus UNTAD lebih berpengaruh pada wilayah dengan peruntukan permukiman yang letaknya justru cukup jauh dengan kampus. Hal tersebut akan memperparah arus transportasi yang di Jl. Trans-Sulawesi sudah padat akan menjadi lebih padat, sehingga jalan Soekarno-Hatta menjadi solusi untuk menuju ke arah kampus.

## 2. Analisis Pola Pertumbuhan Area Perkotaan

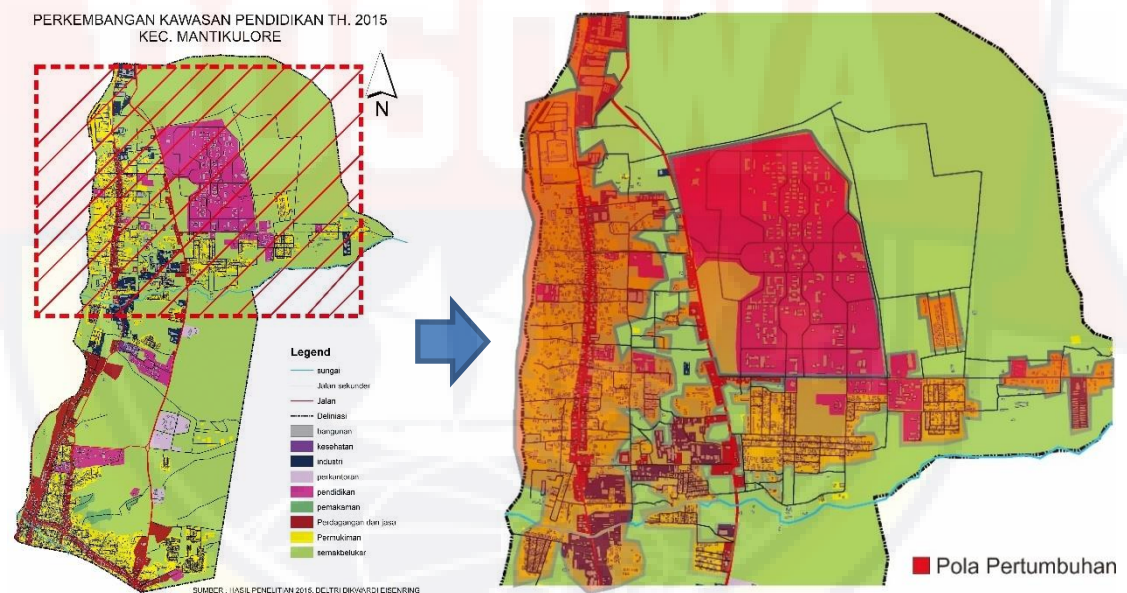


Gambar 5.11 Peta Pola Pertumbuhan Kawasan Pendidikan Tahun 2005  
(Sumber : Hasil Survey 2016)





Gambar 5.12 Peta Pola Pertumbuhan Kawasan Pendidikan Tahun 2010  
(Sumber : Hasil Survey 2016)



Gambar 5.13 Peta Pola Pertumbuhan Kawasan Pendidikan Tahun 2015  
(Sumber : Hasil Survey 2016)

Pada gambar 5.11, gambar 5.12, dan gambar 5.13 dapat terlihat pola perkembangan pola pertumbuhan kawasan Pendidikan dari tahun 2005 sampai 2015. Perkembangan pola permukiman tersebut merupakan konsekuensi sebagai

sarana pemenuhan fasilitas para mahasiswa, dosen dan karyawan. Permukiman pada kawasan di sekitar kampus pada awal sebelum kampus tersebut didirikan merupakan bentuk permukiman perdesaan, jauh dari permukiman perkotaan. Permukiman dan aktivitas ekonomi makin meluas dan menutupi lahan di kawasan ini.

Aktivitas ekonomi adalah kegiatan yang dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dan untuk memenuhi kebutuhannya itu manusia mencari mata pencaharian sesuai dengan kemampuannya. Aktivitas ekonomi yang ada telah mempengaruhi elemen pembentuk struktur ruang kota, yaitu pola penggunaan lahan dan jaringan jalan. Pola Pertumbuhan yang terjadi mengikuti pola aktivitas ekonomi.

sebagaimana yang dikatakan teori babcock bahwa area yang dilalui oleh transportasi akan mengalami perkembangan fisik. Jaringan jalan mempunyai hubungan yang sangat erat dengan penggunaan lahan, hubungan tersebut dicerminkan dari adanya perkembangan fisik di Kelurahan Tondo dengan jaringan jalan sebagai tempat menjalarnya perkembangan di Kelurahan Tondo sehingga Tumbuhnya aktivitas ekonomi informal (PKL) Usaha-usaha retail, barang-barang kelontong, foto copy dan penjilidan, alat-alat tulis, super market, cuci motor-mobil, service motor-mobil dan lain-lain mengalami pertumbuhan pesat membentuk permukiman permanen maupun non permanen. Pola Pertumbuhan komersil secara cepat mengikuti pola linear di sepanjang jalan maupun gang-gang yang menuju ke arah rumah kontrakan para mahasiswa sedangkan pertumbuhan

permukiman membentuk pola pertumbuhan meloncat yang dahulunya adalah lahan pertanian menjadi lahan permukiman

### **3. Pembahasan dan Sistesis**

Dari analisis terhadap Perkembangan dan pola pertumbuhan di Kampus UNTAD , sehingga didapatkan temuan sebagai berikut:

- Aktivitas perguruan tinggi di Kampus UNTAD ternyata merupakan jenis aktivitas yang independen (mandiri), dalam arti bahwa kampus dapat berlokasi dimana saja tanpa terikat dengan aktivitas lain. Fenomena ini dapat dilihat dari tidak adanya hubungan dengan aktivitas industri.
- Walaupun sifatnya independen namun pengaruh aktivitas perguruan tinggi UNTAD mempunyai kaitan yang erat dengan kawasan permukiman.
- Aktivitas Kampus UNTAD berpengaruh pada terjadinya kepadatan bangunan yang lebih besar bahkan tak jarang melampaui ketentuan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Hal ini bisa terlihat dengan Kawasan Kampus yang sudah masuk ke dalam kawasan Industri
- Dari pengaruh aktivitas ekonomi didapatkan temuan bahwa keberadaan Kampus UNTAD mampu mengubah penggunaan lahan di kawasan permukiman atau lahan-lahan kosong menjadi penggunaan lain dan mempunyai kekuatan untuk mengubah penggunaan lahan untuk kegiatan ekonomi yang lebih matang.
- Kampus UNTAD ternyata mampu memberikan andil dalam pertumbuhan penduduk kawasan sekitarnya serta mampu memberi tambahan penghasilan bagi masyarakat sekitarnya.

- Dari pola pergerakan mahasiswa dapat kita ketahui bahwa pengaruh pergerakan perguruan tinggi di kawasan sekitarnya dipengaruhi oleh sebaran kost, lokasi, serta pola dan kondisi jaringan jalan dan juga tidak kalah pentingnya adalah jumlah mahasiswa. Disadari pula bahwa kampus UNTAD merupakan salah satu bangkitan lalu lintas, yang semakin besar jumlah mahasiswanya akan semakin banyak bangkitan lalu lintas yang ditimbulkannya, terlihat dari tumbuhnya kawasan komersil di jalan Sekarno-Hatta.

UNIVERSITAS

**BOSOWA**

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Hasil dari olah analisis tentang pengaruh perguruan tinggi UNTAD terhadap perkembangan kawasan sekitarnya dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengacu pada konsep Aglomerasi Universitas UNISMUH, STIA, Universitas terbuka dan Politeknik palu terjalin hubungan akademis antara Universitas Tadulako melalui pertukaran dosen, di mana dosen yang mengajar di Universitas Tadulako untuk kemudian bisa pula menyempatkan diri untuk mengajar mahasiswa-mahasiswa di beberapa perguruan tinggi kecil di kota Palu yang kuliah di sana. Berdasarkan hal itu maka Kampus UNTAD juga menyebabkan tumbuhnya perguruan tinggi-tinggi kecil lainnya di sekitarnya. Faktor determinan lain yang paling dominan adalah "jalan" dari dan ke kampus Untad pulang pergi. Prasarana jalan yang dikemukakan adalah Jalan Soekarno – Hatta target pasar yaitu UNTAD merupakan salah satu strategi bisnis selain itu juga memudahkan konsumen dalam mengkonsumsi jasa yang diberikan. Pembangunan Jalan ini terhubung dan menyatu dengan jalan Jalan Trans Sulawesi menuju ke arah Utara via Terminal Mambo ke Pelabuhan Laut Pantoloan.
2. Dalam menentukan lokasi ternyata pengelola Kampus UNTAD memperhatikan persyaratan sebagaimana diterapkan pada Rencana Tata Ruang Kota Palu 2005-2025 yaitu jauh dari pusat kota dengan alasan dapat mengganti lahan yang dulunya tidak produktif (lahan tandus) menjadi lahan

produktif. Hal itu juga yang menyebabkan bahwa Kampus UNTAD berdekatan dengan kawasan Industri di Kota Palu. Kampus UNTAD ternyata mempunyai sifat independen (mandiri), dalam arti dapat berlokasi dimana saja tanpa perlu banyak terikat dengan persyaratan serta aktivitas khusus, Kehadiran Kampus UNTAD di Kawasan Industri ternyata tidak berpengaruh pada kawasan industri itu sendiri tetapi kawasan industri berpengaruh pada tumbuhnya wilayah komersil di area tersebut sehingga ditemukan pola pertumbuhan di Kawasan Kampus UNTAD terdapat 2 pola pertumbuhan yang terjadi yaitu pola pertumbuhan komersil yang mengikuti jalan dan pola pertumbuhan permukiman yang meloncat mengisi lahan yang dulunya merupakan lahan pertanian.

### **B. Saran**

1. Perencana dapat memastikan bahwa perencanaan kota dan wilayah Kota Palu akan mengkoordinasikan lokasi tata ruang dan distribusi kegiatan ekonomi di sekitar Kampus UNTAD, dibangun mengikuti skala ekonomi dan aglomerasi, kedekatan dan konektivitas sehingga memberikan kontribusi untuk peningkatan produktivitas, daya saing, dan kemakmuran di daerah tersebut.
2. Perkembangan sprawl nyata terjadi di Kelurahan Tondo khususnya pertumbuhan di sekitar Kampus UNTAD. Untuk mencegah terjadinya sprawl terutama di Kelurahan tersebut agar dapat melakukan pengontrolan (pengendalian) terhadap komponen-komponen yang berpengaruh yaitu kelompok komponen penggunaan lahan, perkembangan industri dan populasi, aksesibilitas, variasi fasilitas, maupun kawasan kumuh (tidak tertata).

3. Sesuai dengan RTRW Kota Palu Kecamatan Mantikulore Tahun 2005-2025, maka perlu adanya pengawasan dari pemerintah untuk menjaga fungsi kawasan di Kelurahan Tondo sebagai kawasan Pendidikan dan juga fungsi kawasan Ruang Terbuka Hijau sehingga fungsinya tetap terjaga dengan banyaknya pembangunan yang dilakukan di kawasan tersebut serta perlu adanya komitmen kuat yang tertuang dalam kebijakan dari pemerintah Kota Palu untuk tetap melestarikan pengembangan kawasan pendidikan namun tetap mempertabkankan fungsi Kawasan Ruang Terbuka Hijau.

UNIVERSITAS

**BOSOWA**





## DAFTAR PUSTAKA

- Allison, J. 2006. *Over-educated, over-exuberant and over here? The impact of student on cities*, *Planning Practice and Research*, 21:1,79-94
- Alkadri, dkk. 1999. *Tiga Pilar Pengembangan Wilayah, Pusat Pengkajian Kebijakan Teknologi Pengembangan Wilayah*, Jakarta : BPPT.
- Amalia, L. 2014. *Pola Keruangan Kota*. Online : (<http://liaamaliabetek.blogspot.co.id>). Diakses 14 November 2015.
- Asaff, R. 2015. *Pendidikan dan Pertumbuhan Ekonomi*. Online : (<http://www.palopopos.co.id>). Diakses 6 Oktober 2015.
- Badan Pusat Statistik. 2013. *Kecamatan Mantikulore Dalam Angka Tahun 2010*. Palu : Badan Pusat Statistik
- Bromley, R. 2006. *On and off campus : Colleges and universities as local stakeholders*, *Planning Practice and Research*, 21:1, 1-24.
- Catanese, A. J. dan C. James C. Snyder, 1989. Edisi Kedua. *Perencanaan Kota*. Erlangga. Jakarta.
- Chapin, F.Suart. Jr, and Kaiser, Edward J, 1979. *Urban Land Use Planning.3rd, Urbana, University Of Illois Press*.
- Daldjoeni. 1987. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung, Alumni.
- Eni, dan Tri. 2014. *Struktur Ruang Kota*, SS Belajar. Online : (<http://www.sselajar.blogspot.com>). Diakses 12 Desember 2015.
- Friedman, John and Allonso. 2008. *Regional Economic Development and Planning*. Mars. MIT Press.
- Glasson, J. 1978. *An Introduction to Regional Planning*. London:
- Glasson, J. 1990. *Pengantar Perencanaan Regional*. Terjemahan Paul Sihitang. Jakarta : Lembaga Penerbit UI.
- Hani, Handoko, 2010. *Manajemen Personalia & Sumberdaya Manusia*, Edisi kedua, BPFE UGM Yogyakarta.
- Hariato. 2009. *Pengelolaan Terpadu Sub Das MIU Sulawesi Tengah*. Online : (<http://sungaianto.blogspot.co.id>). Diakses tanggal 25 Maret 2016
- Harris, C. & Ullman, E. 1945, *The Nature of Cities*, Bellwether publishing, Chicago.



Heizer, Jay H and Render, Barry. 2004. *7<sup>th</sup> edition. Operation Management. New Jersey: Prenyice hall Inc. International Edition.*

Indra, J. 2008. *Teori Lokasi dan Pola Ruang.* Online : (<https://indrajayaadriand.wordpress.com>). Diakses tanggal 27 Oktober 2015

Jabal, G. 2013. *Analisis Aglomerasi di Kabupaten.* Online : (<http://gilangjabal.blogspot.co.id>). Diakses tanggal 18 November 2015

Kamus Tata Ruang. Dirjen Cipta karya, Dep. PU dan IAP, Jakarta. 1977

Karanta, Maria, Hakkan Malmer, Ingrid Munck, Gunnar Olsson, 2000. *A Citizen's Perspective on Public Sector Performance and Service Delivery. Progress in Measurement and Modeling of Data form Swedish Taxpayers Survey.*

Kompas. 2002. *Menggeliatnya Kota Pendidikan (Malang).* Online : (<http://www.kompas.com>). Diakses 18 Desember 2015.

Kuncoro, M. 2002. *Analisis Spasial dan Regional, Studi Aglomerasi dan Kluster Industri Indonesia,* UPP AMP YKPN, Yogyakarta

Kartasapoetra. A. G. 1985. *Teknologi Konservasi Tanah dan Air,* PT. Rineka Cipta.

Lincoln, A. 1999. *Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi,* Yogyakarta: BPF.

Marhendriyanto, B. 2003. Pengaruh Kampus Perguruan Tinggi Terhadap Perkembangan Kawasan Sekitarnya di Kota Semarang. Semarang : *Tesis Magister Tehnik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro.*

Marsudi, Djojodipuro. 1992. *Strategi Lokasi Persaingan.* Jakarta : FE UI

McDonald, J. F. 1997. *Fundamentals of Urban Economics. Prentice Hall:* New Jersey.

Mills, E.S. 1992. *Urban Efficiency, Productivity, and Economic Development, Dalam The World Bank, (ed), Proceedings of The World Bank : Annual Conference on Development Economics, 1991, Hal 221-35. The World Bank.*

Montgomery, M. R. 1988. *How large is too Large? Implication of the City Size Literature for Population Policy and Research. Economic Development and Cultural Change, 36, 691-720.*

Potter, R. B. & Lloyd, E. Sally. 1998. *The City in the Developing World. Essex: Addison Wesley Longman Ltd.*

- Rakhmat, J. 1998. *Metode Penelitian*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya
- Renanda, Dwi. 2013. *Sejarah Kota Palu*. Online : (<http://dwirenandaputra.blogspot.co.id>). Diakses 17 maret 2016
- Rosul, M. 2008. *Urban Sprawl (Pemekaran Kota)*. Online : (<http://mrosul.edublogs.org>). Diakses 22 Oktober 2015
- Richardson, H.W. 2001. *Dasar-Dasar Ilmu Ekonomi Regional. Edisi Revisi 2001. Penterjemah Paul Sitohang*. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta
- Samadikum. 2013. *Dampak Perkembangan Kawasan Pendidikan Di Tembalang Semarang Jawa Tengah*, Tesis Magister, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- Setiawan, A. 2013. *Growth Pole Theory*. Online : (<https://agnazgeograph.wordpress.com>). Diakses 14 Oktober 2015.
- Setiyohadi, I. 2008, Karakteristik dan Pola Pergerakan Penduduk Kota Batam dan Hubungannya dengan Perkembangan Wilayah Hinterlandnya, *Tesis*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Penerbit Alfabeta, Bandung
- Sujarto, Djoko. 1989. *Faktor sejarah Perkembangan kota dalam perencanaan perkembangan kota*. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Bandung.
- Sulawesi, Peta. 2011. *Peta Sulawesi dan posisi Kota Palu*. Online : (<http://petasulawesi.blogspot.co.id>). Diakses 10 Maret 2016.
- Tarigan, R. 2004. *Perencanaan Pembangunan wilayah*. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Wahyuni. 2002. Pengaruh Keberadaan Perguruan Tinggi Terhadap Perkembangan Struktur Dan Bentuk Kawasan Pinggiran (Studi Kasus : Kawasan Sekaran), *Tesis*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Widyaningsih dan Setyowati, N. 2001. *Relevansi Preferensi Penduduk Terhadap Fasilitas Kota yang Mempengaruhi Faktor Perkembangan Kota*. Planit Journal Th.I/No.2. hal 33-42.
- Wikipedia. 2010. *Urban Agglomeration*. Online : (<https://commons.wikimedia.org>). Diakses 14 Oktober 2015.

Wikipedia. 2015. *Aglomerasi*. Online : (<https://id.wikipedia.org>). Diakses 26 Oktober 2015.

Yunus, S.H. 2000. *Struktur Tata ruang kota*. Penerbit Pustaka Pelajar. Yogyakarta.

Yunus, H.S. 2005. *Manajemen Kota Yogyakarta*. Pustaka Pelajar.

Zahnd, M. 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu: Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*. Semarang: Kanisius.

