

TUGAS AKHIR

**PENGARUH PUSAT NIAGA DAYA TERHADAP
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
DI KELURAHAN DAYA KOTA MAKASSAR**

Disusun Oleh :

MASITA ISMAIL
4597 042 035

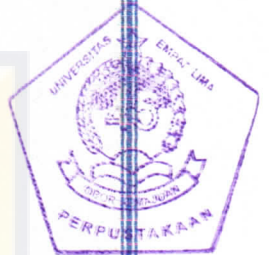


JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS "45" MAKASSAR
2003

HALAMAN PENERIMAAN

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar Nomor : 221/SK-FT/U-45/VI/2003 Tanggal 04 Juni 2003 Tentang PANITIA dan PENGUJI TUGAS Akhir, maka :

Pada hari/tanggal : Kamis, 12 Juni 2003
Skripsi atas nama : Masita Ismail
Nomor Pokok/Nirm : 4597 042 035 / 9971111010101



Pengawas Umum

Ir. DARWIS PANGURISENG, MSi
(Rektor Universitas "45" Makassar)

(.....)

Tim Penguji Tugas Akhir

Ketua : Ir. Moh. Yoenus Osman, MSP.

(.....)

Sekretaris : Ir. Titien Stiawati

(.....)

Anggota : Ir. R. Tangkaisari, MSP.

(.....)

Ir. Rudi Latief, MSi.

(.....)

Ir. M. Ridwan, MSi.

(.....)

Ir. H. Tommy SS. Eissenring, MSi.

(.....)

Ir. Batara Surya, MSi.

(.....)

Ir. Syafr i

(.....)

Disahkan :
Rektor Universitas "45" Makassar

Diketahui :
Ketua Jurusan Perencanaan
Wilayah dan Kota

Ir. Darwis Panguriseng, MSi

Ir. Batara Surya, MSi.

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Tugas Akhir : Pengaruh Keberadaan Pusat Niaga Daya Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Di Kelurahan Daya Kota Makassar

Nama Mahasiswa : Masita Ismail

Stambuk : 4597042035

Fakultas/Jurusan : Teknik/Perencanaan Wilayah Dan Kota

Komisi Pembimbing


Ir. H. Tommy SS. Eissenring, MSi.
Pembimbing I


Ir. Batara Surya, MSi.
Pembimbing II


Ir. Syafrî
Pembimbing III

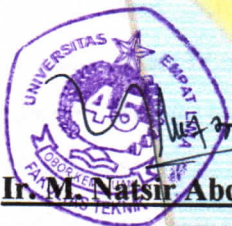
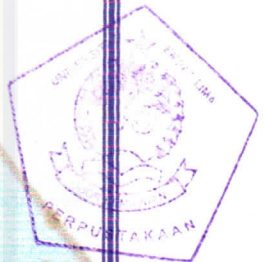
Mengetahui :

Dekan Fakultas Teknik
Universitas "45" Makassar

Ketua Jurusan Perencanaan
Wilayah dan Kota
Universitas "45" Makassar


Ir. M. Natsir Abduh, MSi.


Ir. Batara Surya, MSi.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENERIMAAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Kegunaan Penelitian	4
E. Ruang Lingkup Penelitian	4
F. Sistematika Pembahasan.....	4
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
A. Pengertian Lahan	7
B. Konsep Tentang Pasar.....	8
C. Konsep Pembangunan dan Kaitannya Dengan Pemanfaatan Ruang	9
D. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pola Penggunaan Lahan	10
E. Pengertian Perubahan Fungsi Lahan	11

F. Penentu Tata Guna Tanah	12
G. Pengertian dan Lingkup Perubahan Pemanfaatan Lahan	14
H. Pembentukan dan Perubahan Fungsi Lahan	15
1. Pengertian dan Lingkup Pemanfaatan Lahan	15
2. Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan	16
3. Faktor-faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan	16
4. Nilai dan Harga Lahan	17

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Pertimbangan Pemilihan Lokasi	19
B. Jenis dan Sumber Data	19
1. Data Primer	19
2. Data Sekunder	20
C. Metode Pengumpulan Data	20
D. Metode Analisis Data	21
E. Kerangka Pikir Penelitian	23
F. Variabel Penelitian	24
G. Definisi Operasional	24

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

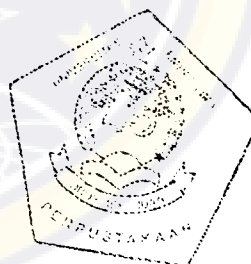
A. Kebijakan Pembangunan Kota Makassar	26
B. Gambaran Umum Kecamatan Biringkanaya	28
1. Kondisi Geografis dan Luas Wilayah	28
2. Topografi dan Kemiringan Lereng	28

3. Hidrologi	28
4. Keadaan Geologi dan Jenis Tanah	29
5. Kependudukan	29
a. Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk	29
b. Struktur Penduduk Menurut Umur	30
c. Struktur Penduduk Menurut Mata Pencaharian	30
6. Aspek Perekonomian	31
C. Gambaran Wilayah Studi	32
1. Aspek Fisik Dasar Kelurahan Daya	32
a. Letak dan Luas Wilayah	32
b. Topografi	33
c. Iklim	33
d. Hidrologi	33
2. Aspek Kependudukan	34
a. Jumlah dan Tingkat Perkembangan Penduduk	34
b. Sektor Mata Pencaharian Penduduk	35
3. Karakteristik Penggunaan Lahan	35
a. Perkembangan Penggunaan Lahan	35
b. Nilai dan Harga Lahan	37
4. Tinjauan Khusus Terhadap Keberadaan Pusat Niaga Daya	38
a. Latar Belakang Pembangunan Pusat Niaga Daya	38
b. Kondisi dan Lingkup Pelayanan Pusat Niaga Daya	39

D. Identifikasi Pengaruh Keberadaan Pusat Niaga Daya Terhadap Penggunaan Lahan di Kelurahan Daya	40
1. Pengaruh Keberadaan Pusat Niaga Daya Terhadap Pergeseran Penggunaan Lahan di Kelurahan Daya	40
a. Tingkat Perkembangan Jumlah Penduduk	40
b. Tingkat Aksesibilitas	41
c. Intensitas Perubahan Penggunaan Lahan	44
d. Perkembangan Harga Lahan	47
2. Faktor-faktor Penentu Perubahan Penggunaan Lahan di Kelurahan Daya	48
BAB V P E N U T U P	
A. Kesimpulan	51
B. Saran-saran	52

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Kecamatan Biringkanaya Tahun 1998-2002	29
Tabel 2.	Jumlah Penduduk Menurut Umur di Kecamatan Biringkanaya Tahun 2002	30
Tabel 3.	Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian di Kecamatan Biringkanaya Tahun 2002	31
Tabel 4.	Banyaknya Sarana Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Biringkanaya Tahun 2002	32
Tabel 5.	Perkembangan Jumlah Penduduk di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002	34
Tabel 6.	Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002	35
Tabel 7.	Karakteristik Penggunaan Lahan di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002	36
Tabel 8.	Nilai dan Harga Lahan di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002	38
Tabel 9.	Matriks Perubahan Penggunaan Lahan di Sekitar Lokasi Pusat Niaga Daya Kaitannya Terhadap Perubahan Sektor Mata Pencaharian Penduduk	42
Tabel 10.	Indeks Aksesibilitas Pusat Niaga Daya Terhadap Wilayah Pelayanannya Tahun 1998 – 2002	44
Tabel 11.	Matriks Intensitas Perkembangan Perubahan Fungsi Lahan di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002	46
Tabel 12.	Perkembangan Tingkat Intensitas Perubahan Fungsi Lahan Areal Terbangun di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002	48

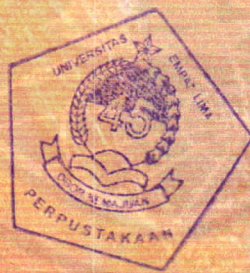
DAFTAR GAMBAR

1. **PETA ADMINISTRASI KOTA MAKASSAR**
2. **PETA ADMINISTRASI KECAMATAN BIRINGKANAYA**
3. **PETA ADMINISTRASI KELURAHAN DAYA**
4. **PETA PENGGUNAAN LAHAN KELURAHAN DAYA TAHUN 1998**
5. **PETA PENGGUNAAN LAHAN KELURAHAN DAYA TAHUN 2002**
6. **PETA HASIL OVERLAY PENGGUNAAN LAHAN TAHUN 1998 DAN
TAHUN 2002**



p

BAB I PENDAHULUAN



© 2008 by Smith/Corbis

BABI

PENDAHULUAN



A. Latar Belakang

Penduduk kota memerlukan pelayanan untuk memenuhi kebutuhan pangan, sandang dan lainnya baik secara harian, mingguan, bulanan, maupun periode dari kurun waktu lainnya. Sebagian besar pelayanan tersebut dilakukan di pasar. Kegiatan pasar di suatu kota, baik berupa transaksi antara pembeli dan pedagang, perparkiran, persampahan, retribusi dan sebagainya. Selain itu pasar juga berperan dalam mendukung pembangunan perkotaan melalui penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan retribusi tersebut.

Pasar sebagai tempat pertemuan antara pembeli dan penjual merupakan salah satu penggerak kegiatan ekonomi kota. Pasar yang tidak berfungsi dengan baik akan merupakan masalah bagi daerah dimana pasar itu berada. Pengadaan barang kebutuhan konsumen yang tidak stabil menyebabkan harga tidak stabil dan kemungkinan besar juga akan mengakibatkan penurunan jumlah pengunjung.

Pertumbuhan penduduk dan perkembangan kota yang terus mengalami peningkatan dari waktu ke waktu akan berpengaruh terhadap peningkatan aktivitas ekonomi. Salah satu aktivitas ekonomi yang memiliki kegiatan jual beli dalam hal ini aktivitas perdagangan kaitannya dengan penggunaan lahan adalah di sekitar kawasan Pusat Niaga Daya, dan diidentifikasi mengakibatkan perubahan pola penggunaan lahan. Kondisi tersebut akan terus

berlanjut dengan intensitas kegiatan yang cukup tinggi di masa yang akan datang, seiring dengan produktivitas masyarakat di sekitarnya termasuk peningkatan jumlah penduduk.

Pusat Niaga Daya yang terletak dalam wilayah Kelurahan Daya Kecamatan Biringkanaya dalam skala pelayanannya disebut sebagai pasar regional, dimana volume jual beli barang dikelompokkan dalam pasar eceran dan grosir serta pelelangan barang-barang tertentu antara lain sayur mayur, buah-buahan dan pasar ikan (kebutuhan pokok). Dampak pembangunan fasilitas perdagangan tersebut, secara tidak langsung menarik penggunaan lahan lainnya yang berorientasi pada kegiatan perdagangan dan bisnis. Hal ini diduga karena adanya pengaruh yang ditimbulkan oleh keberadaan Pusat Niaga Daya terhadap perkembangan pola penggunaan lahan di sekitarnya.

Sebagai bahan pertimbangan, sebelum pembangunan Pusat Niaga Daya tersebut, pola penggunaan lahan yang ada masih didominasi oleh lahan-lahan kosong dan pertanian yang diusahakan oleh masyarakat setempat. Namun setelah pemerintah melakukan pembangunan Pusat Niaga Daya pada Tahun 1996/1997 dan mulai beroperasi Tahun 1998, menyebabkan terjadinya pergeseran penggunaan lahan dari lahan pertanian menjadi lahan yang diusahakan secara komersil dalam hal ini terutama untuk aktivitas perdagangan, perkantoran dan lain sebagainya.

Seiring dengan peningkatan aktivitas yang berlangsung di Kelurahan Daya (Pusat Niaga Daya) menyebabkan terjadinya pergeseran penggunaan lahan yang cukup signifikan, diantaranya lahan persawahan mengalami

intensitas perubahan menurun hingga -648,75 %, sedang penggunaan lahan areal terbangun justru terus mengalami peningkatan seperti permukiman yang meningkat sebesar 58,58 %, perkantoran meningkat 67,44 %, pendidikan 67,00 % dan perdagangan juga mengalami peningkatan sebesar 12,50 %.

Beberapa faktor penentu penggunaan lahan yang diduga memberikan pengaruh yang cukup besar adalah perkembangan jumlah penduduk, mata pencaharian penduduk, tingkat aksesibilitas, intensitas perubahan fungsi lahan, serta harga lahan, faktor tersebut juga mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di sekitar Pusat Niaga Daya

B. Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari latar belakang tersebut maka pokok permasalahan dirumuskan sebagai berikut :

“Bagaimana pengaruh keberadaan Pusat Niaga Daya terhadap perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya”

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh yang ditimbulkan oleh keberadaan Pusat Niaga Daya terhadap perubahan penggunaan lahan di sekitarnya.

D. Kegunaan Penelitian

Setelah selesainya penelitian ini, diharapkan adanya beberapa kegunaan yang dapat diberikan, antara lain :

1. Sebagai bahan informasi/pertimbangan bagi penelitian-penelitian selanjutnya utamanya untuk penelitian pengembangan Pusat Niaga Daya.
2. Sebagai bahan masukan/pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam mengarahkan pemanfaatan ruang di sekitar Pusat Niaga Daya.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini difokuskan pada aspek sosial ekonomi yakni sejauh mana pengaruh yang ditimbulkan oleh keberadaan Pusat Niaga Daya terhadap penggunaan lahan di Kelurahan Daya, dengan melihat beberapa faktor penentu penggunaan lahan seperti perkembangan jumlah penduduk, mata pencaharian penduduk, aksesibilitas, perubahan fungsi lahan serta nilai dan harga lahan.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penulisan ini secara berurutan diuraikan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Uraian ini merupakan pendahuluan dari rangkaian penulisan yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dibahas beberapa tinjauan pustaka yang berkaitan dengan penulisan ini, diantaranya pengertian lahan, konsep tentang



pasar, konsep pembangunan dan kaitannya dengan pemanfaatan ruang, faktor-faktor yang mempengaruhi pola penggunaan lahan, pengertian perubahan fungsi lahan, penentu tata guna tanah, pengertian dan lingkup perubahan pemanfaatan lahan, pembentukan dan perubahan fungsi lahan yang menguraikan tentang pengertian dan perubahan fungsi lahan, faktor pembentukan pemanfaatan lahan, faktor-faktor perubahan pemanfaatan lahan serta nilai dan harga tanah.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bagian ini akan dijelaskan tentang pertimbangan pemilihan lokasi, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, metode analisis data, kerangka pikir penelitian, variabel penelitian dan definisi operasional.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dibahas kebijaksanaan pembangunan Kota Makassar baik kebijaksanaan spasial maupun kebijaksanaan sektoral, gambaran umum Kecamatan Biringkanaya yang meliputi kondisi geografis dan luas wilayah, topografi dan kemiringan lereng, keadaan hidrologi, keadaan geologi dan jenis tanah, kependudukan dan aspek perekonomian, serta gambaran wilayah studi yang meliputi aspek fisik dasar Kelurahan Daya, aspek kependudukan, karakteristik penggunaan lahan dan tinjauan khusus terhadap keberadaan Pusat Niaga Daya, identifikasi pengaruh keberadaan


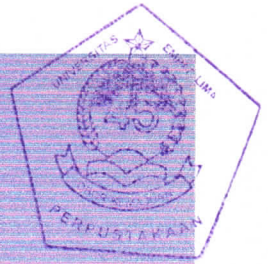


Pusat Niaga Daya terhadap penggunaan lahan di Kelurahan Daya yang meliputi aspek kependudukan, tingkat aksesibilitas, intensitas dan perubahan fungsi lahan, perkembangan harga lahan serta faktor-faktor penentu perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini akan menguraikan tentang kesimpulan dari hasil pembahasan dan saran-saran yang dapat diambil guna pengembangan penelitian selanjutnya.





BAB II
K A J I A N
P U S T A K A



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Pengertian Lahan

Lahan adalah areal atau kawasan yang diperuntukkan untuk penggunaan tertentu yang biasanya dinyatakan dalam satuan hektar (Ha), sedangkan pola penggunaan lahan diterapkan, seperti ; perladangan, tegalan, hutan, penghijauan, perkampungan, dan lain-lain (Haeruddin,1999:6, dalam Samsir,2000:4).

Menurut Jayadinata J.T. (1999:10) bahwa yang dimaksud dengan tata guna lahan (*land use*) adalah pengaturan tanah (tata = pengaturan). Selanjutnya (Jayadinata J.T.,1999:10) bahwa pengertian lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya (perorangan atau lembaga). Misalnya dapat dikatakan : tata guna lahan di kota. Sebagaimana disebutkan di atas, dalam tata guna tanah, termasuk juga samudera dan laut serta daratan yang tidak dihuni (*antartika*), yang tidak ada pemilik perorangan atau lembaga.

Lahan menurut pengertian Hoover (1985, dalam Irwan A.S.,2000:10) diartikan sebagai ruang (*space*) yang dapat digunakan untuk berbagai kegiatan, pengertian memandang lahan dari sudut ekonomi regional atau dari sudut pembangunan wilayah.

Lahan dan manusia merupakan dua sumber daya yang paling besar, karena dari campur tangan manusialah lahan yang ada dapat berubah, dirubah

fungsinya misalnya dari lahan pertanian menjadi kawasan permukiman atau kawasan perdagangan.

B. Konsep Tentang Pasar

Menurut pengertiannya pasar dapat dibedakan menjadi pasar abstrak dan pasar konkrit. Pasar abstrak menekankan pada aspek transaksi aktivitas ekonomi yang tidak harus terjadi di suatu lokasi tertentu. Sedangkan pasar konkrit lebih berorientasi pada tempat terjadinya transaksi antara produsen dan konsumen. Perbedaan ini dimaksudkan untuk memberikan pengertian general dari kegiatan pasar, sehingga seluruh aktivitas ekonomi pasar dapat diliputi.

Menurut Christoper dalam Kumapea (1991:547) memberikan pengertian bahwa pasar (*market*) adalah suatu mekanisme pertukaran yang mempertemukan para penjual dan pembeli suatu produk, faktor produksi atau surat berharga.

Selanjutnya Winardi (1990:23) mengemukakan bahwa pasar adalah (1) kelompok orang atau organisasi yang diidentifikasi oleh kebutuhan bersama, dan dimana terdapat sumber-sumber daya (*Resources*) guna memuaskan kebutuhan tersebut; (2) tempat dimana para pembeli dan penjual berkumpul untuk melaksanakan jual beli; (3) tempat memasarkan barang-barang atau jasa-jasa tertentu, melaksanakan perniagaan jual beli untuk mencapai sejumlah keuntungan.

Dalam teori ekonomi dikemukakan bahwa pasar adalah tempat pertemuan antara permintaan dan penawaran. Penawaran adalah jumlah



barang yang ditawarkan oleh penjual/produsen ke pasar pada setiap tingkat harga. Sedangkan permintaan adalah jumlah permintaan pasar.

Menurut Adiningsih (1999:97) mengatakan bahwa pasar dalam pengertian ilmu ekonomi adalah konteks pertemuan antara penjual dan pembeli barang dan jasa, sedangkan pengertian pasar dalam arti umum adalah tempat pertemuan pedagang dan pembeli.

Definisi pasar dalam *Final Report* Studi Perencanaan Fasilitas Perdagangan di Kota Balikpapan (Pemda Kota Balikpapan, 2000:1-2), diuraikan dalam berbagai versi, misalnya; tempat dimana para pembeli dan penjual bertemu untuk melakukan transaksi perdagangan, kondisi daya serap masyarakat dalam pembelian barang-barang tertentu, kelompok orang atau organisasi yang diidentifikasi oleh kebutuhan barang atau jasa tertentu.

Dari beberapa pengertian di atas maka dapat dikatakan bahwa batasan pengertian pasar adalah salah satu fasilitas pelayanan sektor publik yang disiapkan oleh pemerintah yang menunjukkan suatu tempat berpusatnya transaksi antara pembeli dan penjual barang dan jasa.

C. Konsep Pembangunan dan Kaitannya Dengan Pemanfaatan Ruang

Usaha pembangunan bukan hanya sekedar mewujudkan pertumbuhan saja, tetapi juga harus dapat menciptakan keadilan sosial (*social equity*) yang antara lain meliputi hak warga negara untuk meendapatkan kesempatan berusaha dan berkreasi yang sama (*equality of opportunity*), kesempatan kerja yang tinggi, pelayanan kepada masyarakat yang cukup oleh pemerintah dan

adanya jaminan kemerdekaan berpolitik yang bertanggungjawab bagi warga negara.

Oleh sebab itu, pembangunan yang juga merupakan suatu proses senantiasa mengacu pada proses pembaharuan semesta dan mengurangi ketergantungan kepada pihak lain, kelima bahwa modernisasi melalui pembangunan itu bersifat multi-nasional. Artinya bahwa modernisasi itu mencakup seluruh aspek kehidupan bangsa dan negara, terutama aspek politik, ekonomi, sosial budaya, pertahanan dan keamanan nasional serta administrasi. Keenam, bahwa kesemua hal yang disebutkan di muka ditujukan kepada usaha membina bangsa (*nation building*) yang terus dilaksanakan dalam rangka pencapaian tujuan bangsa dan negara yang telah ditentukan sebelumnya. Untuk itu penggalakan pembangunan melalui proses pemanfaatan lahan (*land use*) perlu mendapat perhatian penuh dalam hal ini (*land conservation*), peningkatan ekonomi (*Improvement of economic condition*) dan kesejahteraan sosial (*social welfare*) masyarakat setempat.

D. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pola Penggunaan Lahan

Bourne, ed (1971:77-78, dalam Zulkiadi,D.,1999) mengidentifikasi 2 (dua) gaya berlawanan yang mempengaruhi pemanfaatan lahan, yaitu gaya sentrifugal dan gaya sentripetal. Dijelaskan bahwa gaya sentrifugal mendorong kegiatan berpindah dari suatu kawasan (pusat kota) ke wilayah pinggiran. Selanjutnya dikatakan bahwa ada 5 (lima) gaya yang bekerja dalam hal ini, yaitu : gaya ruang (meningkatnya kemacetan), gaya tapak (kerugian akibat pusat kota terlalu intensif), gaya situasional (jarak antara bangunan dan

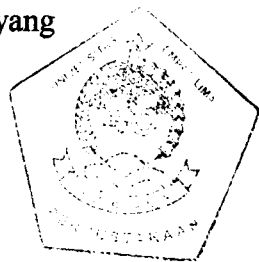


alinemen fungsional yang tidak memuaskan), gaya evolusi sosial (tingginya nilai lahan, pajak dan keterbatasan berkembang), serta status dan organisasi hunian (bentuk fungsional yang tidak memuaskan). Gaya sentripetal berfungsi menahan fungsi-fungsi tertentu disuatu kawasan (pusat kota) dan menarik fungsi lain kedalamnya. Selanjutnya dikatakan bahwa gaya tersebut terjadi karena sejumlah kualitas daya tarik pusat kota (kawasan), yaitu daya tarik (fisik), tapak (kualitas landsekap alami), kenyamanan fungsi (aksesibilitas maksimum), daya tarik fungsional (suatu fungsi menarik fungsi lainnya), dan gengsi fungsional (reputasi jalan atau lokasi untuk fungsi tertentu).

Colby (1968, dalam Zulkaidi, D.,1999), mengemukakan bahwa juga terdapat faktor lain yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan, yaitu faktor persamaan manusiawi (*human equation*), misalnya pajak bumi dan bangunan (PBB) di pusat kota yang tinggi dapat membuat seseorang pindah dari pusat kota (*gaya sentrifugal*) karena kegiatannya tidak ekonomis, tetapi dapat menahan atau menarik orang lain untuk tinggal (*sentripetal*) karena keuntungan yang diperoleh dari kegiatannya masih lebih besar dari pajak yang harus dibayar.

E. Pengertian Perubahan Fungsi Lahan

Perubahan fungsi lahan atau pergeseran fungsi lahan adalah lahan yang mengalami peralihan pemanfaatan misalnya pertanian (kebun campuran ke peternakan) yang disebabkan oleh perubahan pola pemanfaatan lahan. Faktor lain yang mempengaruhi adalah dulunya sarana dan prasarana terhadap perkembangan kawasan (Gunawan,1986, dalam Samsir,2000:8).



Haeruddin (1997:14, dalam Samsir,2000:8) mengemukakan beberapa permasalahan lahan di Indonesia, yaitu :

1. Terjadinya kemunduran produktivitas yang tidak disertai usaha konversi lahan.
2. Terjadinya kemunduran produktivitas lahan sebagai akibat penggunaan yang tidak sesuai dengan kemampuan.
3. Terdesaknya lahan pertanian yang relatif subur oleh jenis penggunaan lahan non pertanian di daerah perkotaan.

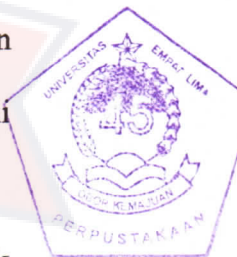
Perubahan penggunaan lahan (*land use*) yang cepat merupakan kenyataan banyak tempat di Indonesia, sebagai perubahan penggunaan lahan yang optimum sangat diharapkan karena menuju kepada penggunaan lahan yang optimal, berkesinambungan dan berwawasan lingkungan, dan lain sebagainya merupakan perubahan dan penurunan lahan yang tidak terkendali dan mengarah kepada kerusakan lahan.

Perubahan fungsi lahan adalah lahan yang mengalami alih fungsi, baik dari pertanian, non pertanian, hutan menjadi pertanian, jasa dan sebaliknya (Haeruddin,1997:6, dalam Latunru,1997:7).

F. Penentu Tata Guna Tanah

Penentu tata guna tanah bersifat sosial, ekonomi dan kepentingan umum (Jayadinata, J.T.,1999:157), penentu tata guna tanah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Perilaku Masyarakat (*Social Behavior*) Sebagai Penentu



Tingkah laku masyarakat atau tindakan manusia menunjukkan cara bagaimana manusia atau masyarakat bertindak dalam hubungannya dengan nilai-nilai (*value*) dan cita-cita (*ideal*) mereka.

Tingkah laku dan tindakan manusia dalam tata guna tanah disebabkan oleh kebutuhan dan keinginan manusia yang berlaku baik dalam kehidupan sosial maupun dalam kehidupan ekonomi.

Dalam kehidupan sosial, misalnya kemudahan (*convence*) sangat penting artinya : pengaturan lokasi tempat tinggal, tempat bekerja dan tempat rekreasi adalah untuk kemudahan itu.

2. Penentu yang Berhubungan Dengan Kehidupan Ekonomi

Dalam kehidupan ekonomi, biaya guna sangatlah penting, maka diadakan pengaturan tempat sekolah supaya ekonomis, program lalita (rekreasi) yang ekonomis dengan pendapatan perkapita dan sebagainya.

3. Kepentingan Umum Sebagai Penentu

Kepentingan umum yang menjadi penentu dalam tata guna tanah meliputi: kesehatan, keamanan, moral dan kesejahteraan umum (termasuk kemudahan, keindahan, kenikmatan) dan sebagainya.

Dalam memenuhi persyaratan kesehatan, pengaturan utilitas (yang terdiri atas persediaan air minum, kamar mandi dan jamban, persediaan energi dan penerangan dan kebutuhan memasak, serta pengaturan air hujan dan pembuangan sampah) bagi rumah-rumah merupakan hal yang mutlak diperlukan. Dalam kota harus terdapat pengaturan untuk penyediaan hal-hal tertentu bagi kehidupan sosial keluarga dan masyarakat, seperti

pemenuhan kesehatan, pemenuhan pendidikan, dan estetika serta beberapa perlindungan terhadap kecapaian, hingar bingar, polusi udara, cahaya matahari, bahaya moral dan sebagainya.

G. Pengertian dan Lingkup Perubahan Pemanfaatan Lahan

Denny Zulkaidi (1999), menyatakan bahwa perubahan lahan sering menimbulkan konflik antar pihak yang berkepentingan, yang dimaksud disini adalah ketidaksesuaian/ketidaksetujuan dua pihak atau lebih terhadap satu atau lebih masalah.

Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala normal sesuai dengan perkembangan kota. Doxiadis (1968, dalam Zulkaidi, D.1999) mengemukakan dua tipe dasar pengembangan kota, yaitu pertumbuhan dan transformasi. Pertumbuhan mencakup semua jenis permukiman baru, termasuk didalamnya permukiman yang sama sekali baru dan perluasan permukiman yang ada, sedangkan transformasi adalah proses yang sangat normal karena merupakan bentuk pengembangan yang lebih umum dibandingkan dengan perluasan.

Perubahan pemanfaatan lahan dapat mengacu pada dua hal yang berbeda yaitu pemanfaatan lahan sebelumnya, atau rencana tata ruang. Perubahan mengacu pada pemanfaatan sebelumnya adalah suatu pemanfaatan baru atas tanah (lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan dalam RUTRW yang telah diusahakan) tentang pedoman perubahan pemanfaatan lahan kota pasal 1 (Zulkaidi, D.,1999).

Jenis perubahan pemanfaatan lahan mencakup perubahan fungsi (*use*), intensitas, dan ketentuan teknis masa bangunan (*bulk*). Perubahan adalah perubahan jenis kegiatan, sedangkan perubahan intensitas mencakup perubahan KDB, KLB, kepadatan bangunan mencakup antara lain perubahan GSB, tinggi bangunan dan perubahan minor lainnya tanpa mengubah fungsi dan intensitasnya (Zulkaidi, D.,1999).



H. Pembentukan dan Perubahan Fungsi Lahan

1. Pengertian dan Lingkup Perubahan Pemanfaatan Lahan

Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala yang normal sesuai dengan proses perkembangan dan pengembangan kota. Dari dua tipe dasar pengembangan kota, yaitu pertumbuhan dan transformasi (Doxiadis, dalam Jurnal PWK Vol. 10 No. 12, 1999). Pertumbuhan mencakup semua jenis permukiman baru, termasuk di dalamnya permukiman yang sama sekali baru dan perluasan permukiman yang ada, jadi ada semacam perluasan dimana terjadi hanya sekali. Sedangkan transformasi adalah perubahan terus menerus bagian-bagian permukiman perkotaan dan perdesaan untuk meningkatkan nilai dan tingkat efisiensi bagi penghuninya (Doxiadis, dalam Jurnal PWK Vol. 10 No. 12, 1999).

2. Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan

Chapin dan Kaisar (1979:28-31), menyatakan bahwa struktur ruang kota sangat berkaitan dengan tiga sistem, yaitu sistem kegiatan, sistem pengembangan lahan dan sistem lingkungan (alam).

Ketiga sistem tersebut, selanjutnya menjadi dasar penyusunan peruntukan lahan dan terbentuknya pemanfaatan lahan. Faktor esensial yang mendasari pengaturan dari ketiga sistem tersebut adalah kepentingan umum, yang mencakup pertimbangan kesehatan dan keselamatan, kenyamanan, efisiensi dan konservasi energi.

3. Faktor-faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan

Charles C. Colby, dalam Jurnal PWK Vol. 10 No. 2, Juni 1999, mengidentifikasi dua gaya berlawanan yang mempengaruhi pembentukan dan perubahan pemanfaatan lahan, yaitu gaya sentrifugal dan gaya sentrifetal.

Gaya sentrifugal mendorong kegiatan berpindah dari suatu kawasan (pusat kota) ke wilayah pinggiran. Ada lima gaya yang bekerja dalam hal ini yaitu : gaya ruang (meningkatkan kemacetan), gaya tapak (kerugian akibat pusat kota terlalu intensif), gaya situasional (jarak antara bangunan dan alinemen fungsional yang tidak memuaskan), gaya evolusi sosial (tingginya nilai lahan, pajak dan keterbatasan berkembang), serta status dan organisasi hunian (bentuk fungsional yang kadaluarsa, pola yang mengkristal dan fasilitas transportasi yang tidak memuaskan).

Gaya sentrifetal bekerja menahan fungsi-fungsi tertentu disuatu kawasan (pusat kota) dan menarik fungsi lain ke dalamnya. Gaya ini terjadi karena sejumlah kualitas daya tarik pusat kota (kawasan), yaitu daya tarik (fisik) tapak (kualitas landsekap alami), kenyamanan fungsional (aksesibilitas maksimum), daya tarik fungsional (suatu fungsi menarik fungsi lainnya), dan gengsi fungsional (reputasi jalan atau lokasi untuk fungsi tertentu).

Selain kedua gaya tersebut, Colby menyadari adanya faktor lain yang merupakan hak manusia untuk memilih, yaitu faktor persamaan manusiawi (*human equation*). Faktor ini dapat bekerja sebagai gaya sentrifetal maupun sentrifugal. Misalnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di pusat kota yang tinggi dapat membuat seseorang pindah dari pusat kota (gaya sentrifugal) karena kegiatannya yang tidak ekonomis, tetapi dapat menahan atau menarik orang lainnya untuk tinggal (gaya sentrifetal) karena keuntungan yang diperoleh dari kegiatannya masih lebih besar dari pajak yang harus dibayar.

4. Nilai dan Harga Tanah


Sudjarto (1983:6) menjelaskan bahwa pada hakekatnya harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah. Sedangkan nilai tanah merupakan perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut. Jadi dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa harga tanah dapat merupakan indeks bagi tingkat intensitas penggunaan lahan (*land use*).



Akibat dari kenaikan nilai dan harga tanah di dalam dan di sekitar daerah perkotaan akan menimbulkan persoalan kota yang cukup serius. Hal pokok yang menyebabkan peningkatan nilai dan harga tanah adalah karena adanya faktor-faktor tertentu yang berpengaruh atau yang menyebabkan peningkatan tersebut.

Jayadinata (1999:28) mengulas beberapa komparasi pendapat tentang nilai tanah. Diantaranya menurut Steingenga, dalam penggunaan tanah, Ferey menunjukkan pengaruh budaya yang besar dalam adaptasi ruang, dan ia berkesimpulan bahwa ruang dapat merupakan lambang bagi nilai-nilai sosial (misalnya penduduk sering memberikan nilai sejarah yang besar kepada sebidang tanah). Sehubungan dengan pendapat Ferey tersebut, Chapin menggolongkan tanah dalam 3 (tiga) kelompok, yaitu yang mempunyai :

- *Nilai Keuntungan*, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi, dan yang dapat dicapai dengan jual-beli tanah dipasaran bebas.
- *Nilai Kepentingan Umum*, yang berhubungan dengan pengaturan untuk masyarakat umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat.
- *Nilai Sosial*, yang merupakan hal yang mendasar bagi kehidupan (misalnya sebidang tanah yang dipelihara, peninggalan, pusaka, dan sebagainya), dan yang dinyatakan oleh penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan dan sebagainya.



BAB III
METODOLOGI
PENELITIAN



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Pertimbangan Pemilihan Lokasi

Lokasi penelitian dilakukan di kawasan Pusat Niaga Daya dalam wilayah administrasi Kelurahan Daya Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar.

Pemilihan lokasi penelitian ini didasari oleh pertimbangan bahwa penggunaan lahan di sekitar kawasan perdagangan Pusat Niaga Daya (Kelurahan Daya mengalami pertumbuhan yang relatif cepat, sebagai akibat dari keberadaan Pusat Niaga Daya. Keadaan ini juga didukung oleh tingkat aksesibilitas dari Pusat Niaga Daya terhadap wilayah hinterlandnya yang cukup tinggi, sehingga kecenderungan perkembangan berdampak terhadap pola penggunaan lahan di sekitarnya.

B. Jenis dan Sumber Data

Data merupakan komponen yang sangat dibutuhkan dalam suatu tahap penelitian. Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh melalui pengamatan langsung di lapangan. Beberapa jenis data primer yang dibutuhkan antara lain :

- Pola penggunaan lahan
- Jarak fisik setiap kawasan ke lokasi PND
- Keadaan sarana dan prasarana

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui referensi-referensi yang ada, baik dari instansi pemerintah maupun dari pihak swasta, hasil-hasil penelitian terdahulu dan literatur lainnya. Data-data yang dimaksud antara lain:

- Perkembangan jumlah penduduk
- Sektor mata pencaharian penduduk
- Luas lokasi penelitian
- Harga lahan

C. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan, maka dipergunakan metode pengumpulan data berupa :

1. Inventarisasi data dan informasi utamanya tentang penggunaan lahan sebelum pembangunan Pusat Niaga Daya dan pergeseran pola penggunaan lahan setelah terbangunannya fasilitas tersebut.
2. Interview/wawancara, yang dilakukan dengan wawancara secara langsung kepada masyarakat tentang perkembangan pola penggunaan lahan yang ada di sekitar Pusat Niaga Daya, termasuk nilai dan harga lahan sebelum dan sesudah terbangunannya fasilitas perdagangan tersebut.

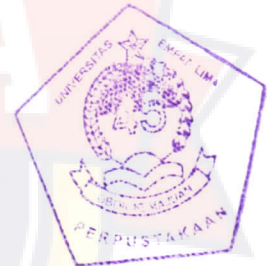
D. Metode Analisis Data

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, maka ada beberapa metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain :

1. **Overlay Peta**, yakni dengan membandingkan beberapa peta tematik yang diteliti tentang kecenderungan perkebangan penggunaan lahan dalam tiap periode pengamatan.
2. **Analisis Aksesibilitas**, digunakan untuk mengetahui tingkat kemudahan hubungan/pencapaian penduduk antara Pusat Niaga Daya dengan daerah hinterlandnya, dengan rumus matematis sebagai berikut :

$$A_{ij} = \frac{E_j}{(d_{ij})^b}$$

Dimana : A_{ij} = Indeks Aksesibilitas dari Kawasan i ke j
 E_j = Jumlah Penduduk di Kawasan j
 d_{ij} = Jarak Fisik dari i ke j
 b = Nilai Eksponen



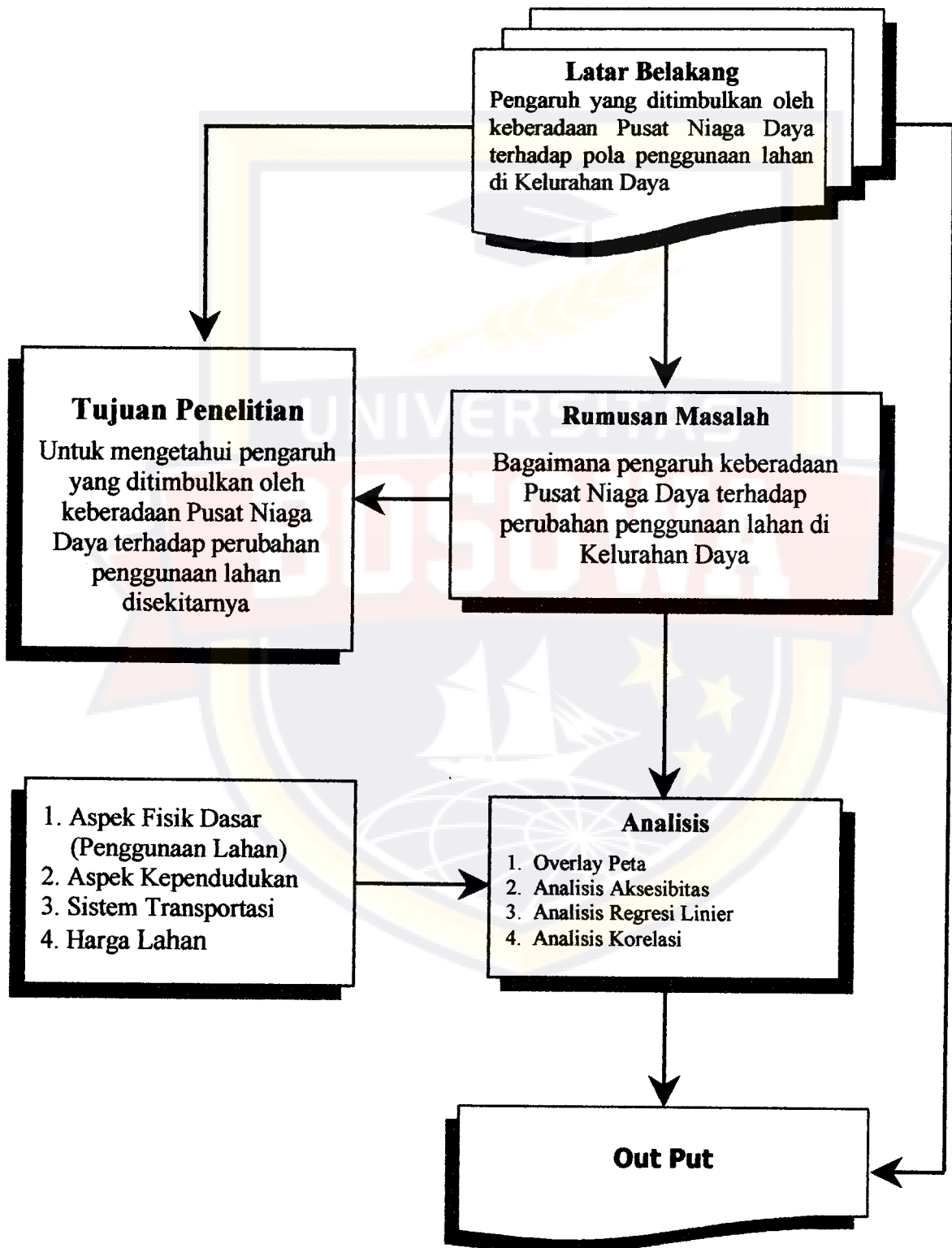
3. **Analisis Regresi Linier**, dimana metode analisis ini digunakan untuk mengetahui hubungan atau pengaruh antara dua buah variabel tetap yang sedang diselidiki. Adapun rumus matematisnya adalah sebagai berikut :

$$y = a + bx$$

Keterangan :

y = daerah yang diselidiki
 x = variabel/faktor peubah bebas

E. Kerangka Pikir Penelitian



E. Variabel Penelitian

Jenis variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah variabel-variabel yang dianggap mempunyai pengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya sebagai akibat keberadaan Pusat Niaga Daya. Adapun variabel yang digunakan antara lain :

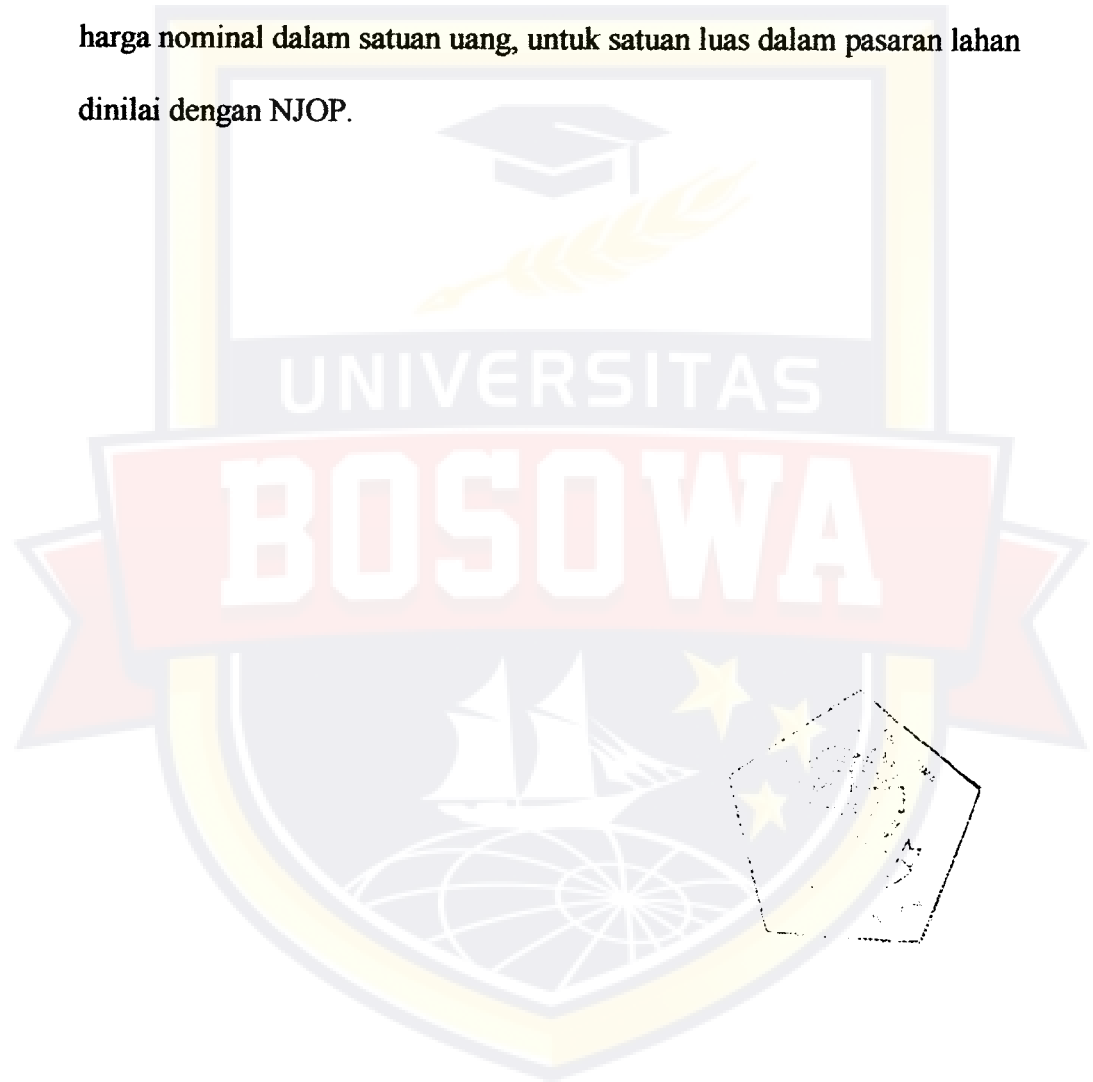
1. Perkembangan jumlah penduduk (X_1)
2. Harga lahan (X_2)
3. Tingkat Aksesibilitas (X_3)



F. Definisi Operasional

1. Penggunaan lahan adalah bentuk penggunaan kegiatan manusia terhadap lahan, termasuk keadaan alamiah yang belum terpengaruh oleh kegiatan manusia atau aktivitas manusia di atas sebidang tanah.
2. Pola penggunaan lahan adalah suatu model atau bentuk penggunaan lahan yang diterapkan, seperti halnya perladangan, tegalan, hutan/penghijauan, perkampungan dan lain-lain.
3. Perubahan penggunaan lahan adalah lahan-lahan yang mengalami alih fungsi penggunaan/pemanfaatan lahan, baik dari pertanian ke non pertanian, pertanian ke bentuk pertanian lain, hutan menjadi pertanian dan sebaliknya.

4. Nilai lahan adalah suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonominya (kualitas lahan).
5. Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan pada harga nominal dalam satuan uang, untuk satuan luas dalam pasaran lahan dinilai dengan NJOP.





BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

UNIVERSITAS



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kebijakan Pembangunan Kota Makassar

Kebijakan pembangunan yang ditempuh dalam pengembangan Kota Makassar adalah tetap mempertahankan arah kebijakan REPELITA VI yaitu meningkatkan kualitas manusia sebagai kuantitas utama pembangunan dan sekaligus modal dalam upaya meningkatkan taraf hidup kesejahteraan masyarakat. Sedangkan pembangunan dalam bidang ekonomi dengan prioritas utama pembangunan daerah tetap akan diupayakan semaksimal mungkin atau sedemikian rupa melalui sektor perdagangan, industri dan jasa. Untuk dijalankan sebagai penggerak utama dalam peningkatan pembangunan. Sedangkan pembangunan disektor ekonomi dilaksanakan dan tetap mengarah pada pencapaian tujuan pembangunan Kota Makassar.

Berdasarkan hal tersebut, maka strategi dan kebijakan pembangunan Kota Makassar ditempuh hal-hal sebagai berikut :

- Keserasian wilayah dalam tatanan sebagai wilayah permukiman yang sejahtera.
- Pelaksanaan konsep tata ruang kawasan regional MINASAMAUPATA yang telah dituangkan dalam tata ruang Kota Makassar.
- Penataan penguasaan tanah perkotaan agar pemanfaatannya dapat diwujudkan untuk kepentingan masyarakat.



- Penyediaan sarana dan prasarana dalam mendukung sektor perkembangan, baik perkembangan darat, laut dan udara serta perdagangan baik dalam negeri maupun luar negeri, yang dapat mendukung arus barang dan jasa serta mempertimbangkan pusat-pusat pelayanan baik ekonomi maupun sosial yang disesuaikan dengan rencana tata ruang



















Dalam kebijaksanaan spasial Kota Makassar pelaksanaan tata ruang yang ditetapkan dalam Pola Dasar Pembangunan Daerah. Perencanaan tata ruang dirancang untuk pencapaian sasaran pembangunan dan pemerataan pertumbuhan dalam bentuk penetapan pusat-pusat kegiatan ekonomi dan jaringan transportasi/komunikasi, hingga menghasilkan efisiensi dan efektifitas ke seluruh kegiatan usaha masyarakat.

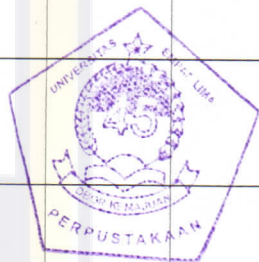
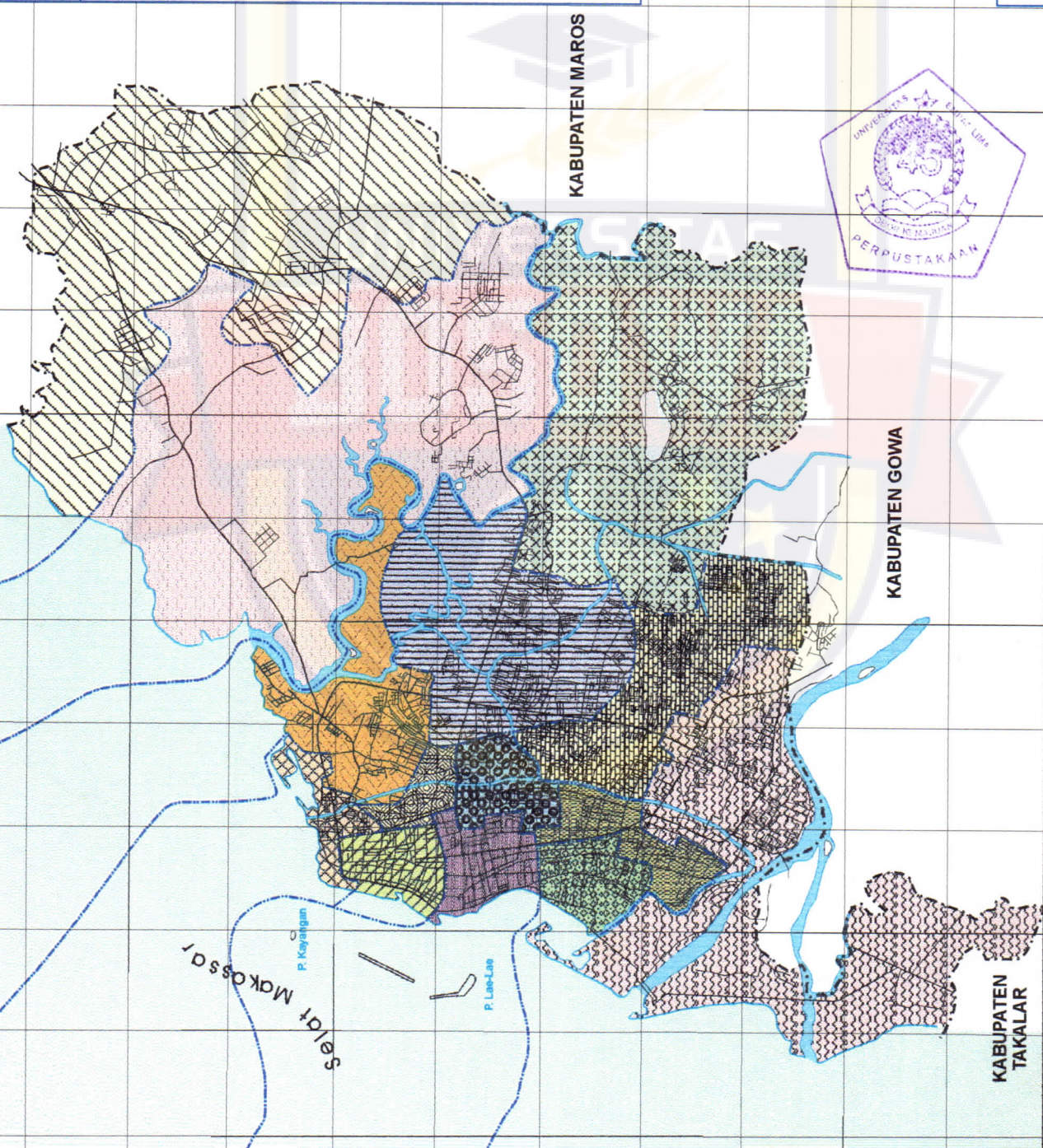
Untuk pencapaian sasaran tersebut ditetapkan beberapa wilayah pembangunan atau sentra-sentra produksi yang saling terkait dan saling menunjang, guna percepatan pertumbuhan ekonomi serta pengembangan wilayah, dimana Kota Makassar berada pada wilayah pembangunan bagian selatan dengan pusat pengembangan di Kota Makassar yang meliputi Kota Makassar, Kabupaten Pangkep, Kabupaten Gowa, Kabupaten Takalar, Kabupaten Jeneponto, Kabupaten Bantaeng, Kabupaten Bulukumba dan Kabupaten Selayar.

Gambar :

PETA ADMINISTRASI KOTA MAKASSAR

Keterangan

-  Batas Kabupaten
-  Batas Kecamatan
-  Sungai
-  Jalan
-  Kec. Biringkanaya
-  Kec. Tamalanrea
-  Kec. Tallo
-  Kec. Panakkukang
-  Kec. Ujung Tanah
-  Kec. Wajo
-  Kec. Ujung Pandang
-  Kec. Bontoala
-  Kec. Makassar
-  Kec. Manggala
-  Kec. Rappocini
-  Kec. Tamalate
-  Kec. Mariso
-  Kec. Mamajang



UTARA SKALA 1 : 400.000



Sumber : RUTRW Kota Makassar Tahun 2000.

KOTA MAKASSAR

B. Gambaran Umum Kecamatan Biringkanaya

1. Kondisi Geografis dan Luas Wilayah

Kecamatan Biringkanaya adalah salah satu dari 14 (empat belas) kecamatan yang berada dalam wilayah Kota Makassar yang terletak ± 12 Km sebelah Timur Kota Makassar, dengan luas wilayah 48,20 Km² yang terdiri dari 7 (tujuh) kelurahan. Secara geografis Kecamatan Biringkanaya memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Selat Makassar
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Maros
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Maros
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Tamalanrea

Untuk lebih jelasnya letak wilayah Kecamatan Biringkanaya dapat dilihat dalam peta administrasi Kota Makassar dan secara administrasi dapat dilihat dalam peta administrasi Kecamatan Biringkanaya.

2. Topografi dan Kemiringan Lereng








Kondisi topografi Kecamatan Biringkanaya terdiri dari 95 % wilayahnya merupakan wilayah dataran dan 5 % merupakan daerah berbukit dengan ketinggian berkisar antara 2 - 5 meter di atas permukaan air laut.

3. Hidrologi

Sumber air yang ada di Kecamatan Biringkanaya berasal dari air permukaan dan air tanah baik air tanah dalam maupun air tanah dangkal,

**PETA ADMINISTRASI
KECAMATAN BIRINGKANAYA**

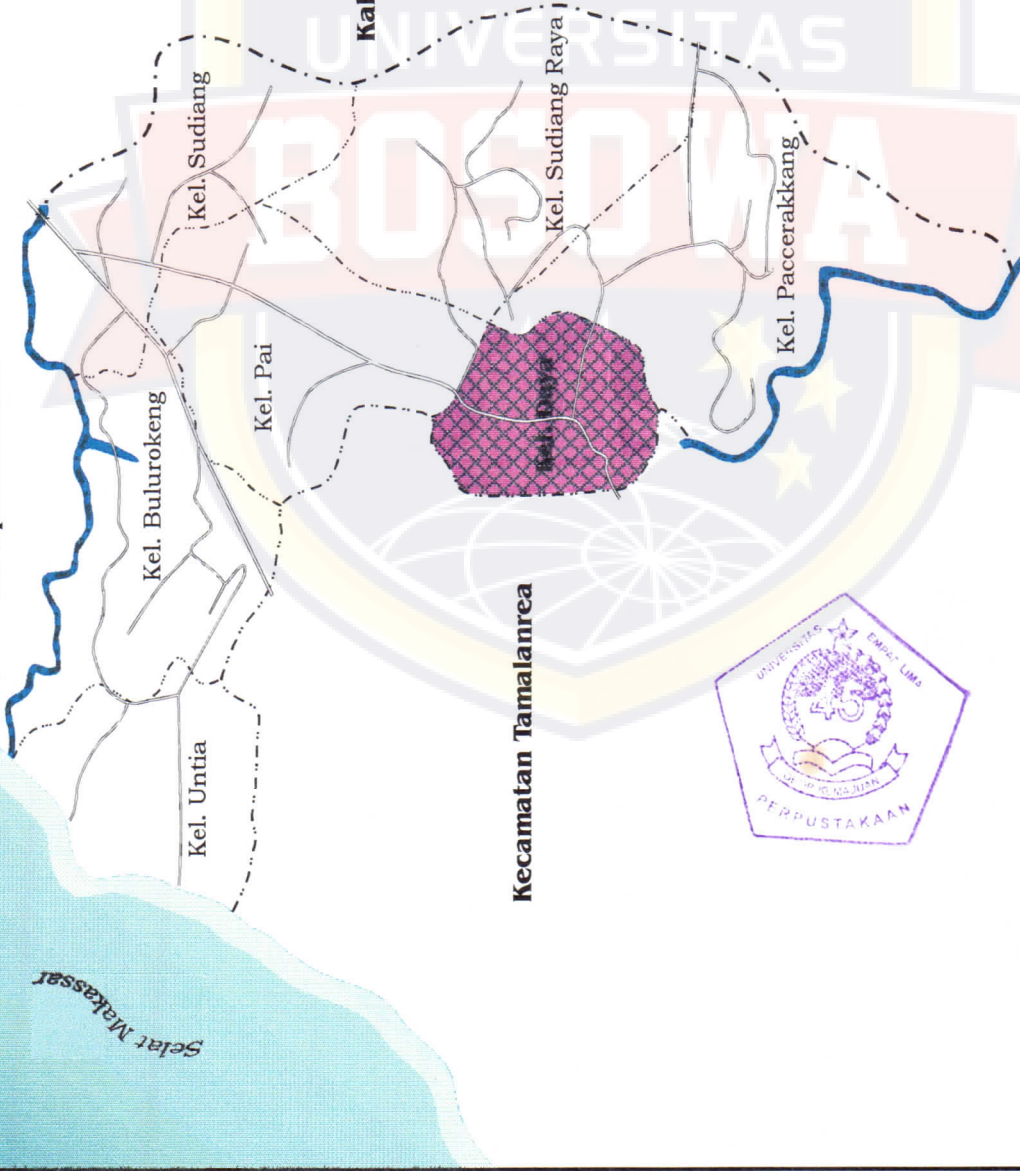
Keterangan :

-  Batas kabupaten
-  Batas Kecamatan
-  Batas Kelurahan
-  Sungai
-  Jalan
-  Jembatan
-  Lokasi Penelitian

Kabupaten Maros

Kabupaten Maros

Kecamatan Tamalanrea



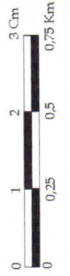
Selat Makassar



UTARA



SKALA 1 : 25.000



KECAMATAN BIRINGKANAYA

serta dari PDAM setempat. Sumber air permukaan yakni air sungai, rawa-rawa dan tambak.

4. Keadaan Geologi dan Jenis Tanah

Keadaan geologi dan jenis tanah di Kecamatan Biringkanaya terdiri dari tiga jenis tanah yaitu tanah aluvial, tanah butiran pasir yang halus dan jenis pasir terurai kehitaman serta tanah aluvial coklat.

5. Kependudukan

a. Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk

Jumlah dan pertumbuhan penduduk Kecamatan Biringkanaya pada Tahun 1998 sebesar 64.930 jiwa, dalam kurun waktu lima tahun terakhir meningkat menjadi sebesar 101.522 jiwa pada Tahun 2002 dimana terjadi peningkatan rata-rata sebesar 14,09 % pertahunnya. Lebih jelasnya tingkat pertumbuhan penduduk Kecamatan Biringkanaya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1. Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Kecamatan Biringkanaya Tahun 1998-2002

No	Tahun	Jenis Kelamin		Jumlah (Jiwa)
		Laki-laki (Jiwa)	Perempuan (Jiwa)	
1.	1998	32.060	32.870	64.930
2.	1999	35.430	36.318	71.748
3.	2000	46.656	48.131	94.787
4.	2001	48.782	50.353	99.135
5.	2002	50.373	51.149	101.522

Sumber : Kantor Kecamatan Biringkanaya

b. Struktur Penduduk Menurut Umur

Struktur penduduk menurut umur di Kecamatan Biringkanaya didominasi oleh penduduk usia muda (25-29 tahun) sebesar 9.417 jiwa atau sekitar 9,27 %. Adapun struktur penduduk Kecamatan Biringkanaya berdasarkan usia lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 2. Jumlah Penduduk Menurut Umur di Kecamatan Biringkanaya Tahun 2002

No	Golongan Umur	Jumlah (Jiwa)	Persentase (%)
1.	0 – 4	5.981	5,89
2.	5 – 9	7.376	7,26
3.	10 – 14	7.204	7,09
4.	15 – 19	7.286	7,17
5.	20 – 24	8.146	8,02
6.	25 – 29	9.417	9,27
7.	30 – 34	9.082	8,94
8.	35 – 39	9.101	8,96
9.	40 – 44	8.416	8,28
10.	45 – 49	6.575	6,47
11.	50 – 54	9.101	8,96
12.	55 – 59	5.322	5,24
13.	60 ke atas	8.515	8,38
Jumlah		101.522	100,00

Sumber : Kantor Kecamatan Biringkanaya Tahun 2002

c. Struktur Penduduk Menurut Mata Pencapaian

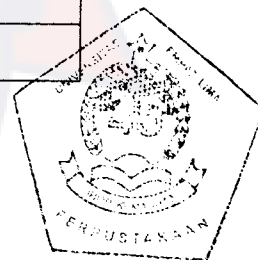
Struktur penduduk menurut mata pencapaian di Kecamatan Biringkanaya terdiri dari Pegawai Negeri Sipil sebesar 3.476 jiwa atau 21,63 %, buruh industri sebesar 5.076 jiwa atau 31,58 %. Lebih

jelasan penduduk berdasarkan mata pencaharian di Kecamatan Biringkanaya dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 3. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian di Kecamatan Biringkanaya Tahun 2002

No	Mata Pencaharian	Jumlah (Jiwa)	Persentase (%)
1.	Pegawai Negeri Sipil	3.476	21,63
2.	A B R I	1.911	11,89
3.	Petani	1.767	10,99
4.	Buruh Industri	5.076	31,58
5.	Buruh Bangunan	198	1,23
6.	Pensiunan	1.268	7,89
7.	Nelayan	293	1,82
8.	Pengusaha	836	5,20
9.	Pedagang	534	3,32
10.	Angkutan/Jasa	38	0,23
11.	Peternak	672	4,18
	Jumlah	16.069	100,00

Sumber : Kantor Kecamatan Biringkanaya Tahun 2002



6. Aspek Perekonomian

Corak kehidupan masyarakat di Kecamatan Biringkanaya sangat nampak dengan adanya kegiatan perdagangan, buruh industri, dan pelayanan jasa. Hal ini sangat dipengaruhi dengan keberadaan Pusat Niaga Daya yang merupakan pasar regional serta menjadi pasar terbesar di Kecamatan Biringkanaya. Keadaan perekonomian di Kecamatan Biringkanaya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4. Banyaknya Sarana Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Biringkanaya Tahun 2002

No	Jenis Kegiatan	Jumlah (Unit)	Persentase (%)
1.	Koperasi	16	3,24
2.	Pasar Umum	2	0,40
3.	Pasar Ikan	1	0,20
4.	Pasar Hewan	1	0,20
5.	Pasar Kecil	3	0,60
6.	T o k o	184	37,32
7.	Warung	204	41,37
8.	Rumah Makan	16	3,24
9.	B a n k	2	0,40
10.	Stasiun Taksi/Ojek	30	6,08
11.	Telepon Umum	32	6,49
12.	Penginapan	2	0,40
Jumlah		493	100,00

Sumber : Kantor Kecamatan Biringkanaya Tahun 2002

C. Gambaran Wilayah Studi

1. Aspek Fisik Dasar Kelurahan Daya

a. Letak dan Luas Wilayah






Penelitian ini dilakukan di kawasan perdagangan Pusat Niaga Daya (PND) dalam lingkup wilayah Kelurahan Daya Kecamatan Biringkanaya. Secara administrasi, batas wilayah Kelurahan Daya adalah sebagai berikut :

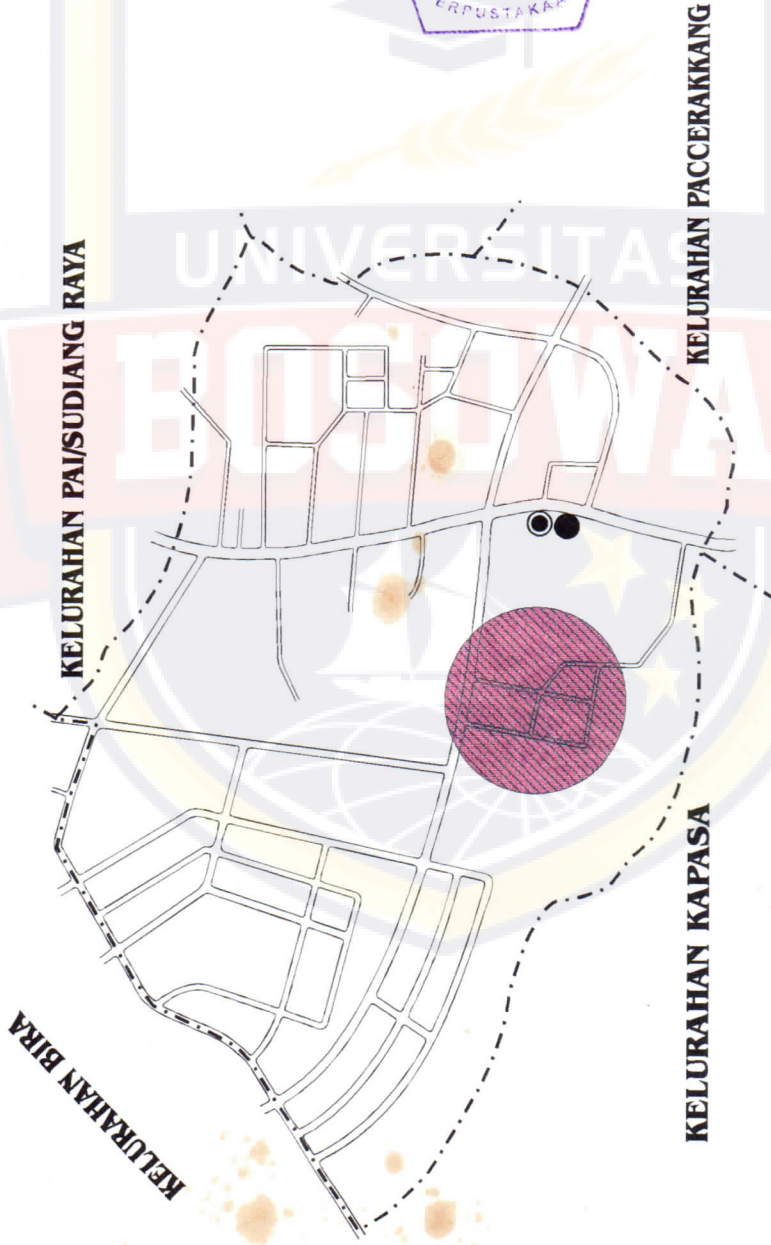
- Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Pai
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Paccerakkang



**PETA ADMINISTRASI
KELURAHAN DAYA**

KETERANGAN :

-  Batas Kelurahan
-  Jalan
-  Ibukota Kecamatan
-  Ibukota Kelurahan
-  Lokasi Penelitian (PND)



SKALA 1 : 10.000



- Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Bira
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Kapasa

Sedangkan luas wilayah Kelurahan Daya berkisar 623 Ha atau sekitar 12,9% dari luas wilayah Kecamatan Biringkanaya.

b. Topografi

Wilayah Kelurahan Daya umumnya relatif datar dengan ketinggian berkisar antara 2 - 4 meter di atas permukaan air laut dengan kemiringan lereng berkisar antara 0 – 15 %.

c. Iklim

Kota Makassar merupakan daerah yang beriklim tropis, dipengaruhi oleh dua musim yaitu musim hujan dan musim kemarau. Curah hujan tahunan rata-rata 2000 mm/h. Jumlah hari hujan berkisar 120 hari hujan pertahun. Suhu udara rata-rata 23 – 36 °C.

d. Hidrologi

Kondisi hidrologi yang ada di lokasi penelitian terbagi atas dua bagian yakni air permukaan dan air bawah permukaan. Air permukaan yang ada berupa air genangan (rawa, sawah dan lain-lain), sedangkan air bawah permukaan terdiri dari air tanah dangkal dan air tanah dalam. Pada lokasi penelitian air tanah dangkal berkisar antara 3 – 15 meter, sedangkan air tanah dalam berkisar 30 – 45 meter di bawah permukaan tanah.

2. Aspek Kependudukan

a. Jumlah dan Tingkat Perkembangan Penduduk

Pada dasarnya jumlah penduduk tidak terlepas dari 3 (tiga) faktor utama, yaitu kelahiran, kematian dan migrasi. Perkembangan jumlah penduduk terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Hal ini terlihat dari jumlah penduduk Kelurahan Daya pada Tahun 1998 sebesar 10.416 jiwa dan pada Tahun 2002 sebesar 10.718 jiwa. Tingkat pertumbuhan penduduk di Kelurahan Daya sangat dipengaruhi oleh tingginya jumlah migrasi masuk setelah dibangunnya Pusat Niaga Daya (PND). Untuk lebih jelasnya tingkat perkembangan penduduk Kelurahan Daya dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 5. Perkembangan Jumlah Penduduk di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002

No	Tahun	Jumlah Penduduk (jiwa)	Rata-rata Pertumbuhan PerTahun (%)
1.	1998	10.416	-
2.	1999	10.529	1,08
3.	2000	10.620	0,86
4.	2001	10.667	0,44
5.	2002	10.718	0,48

Sumber : Kantor Kelurahan Daya

b. Sektor Mata Pencaharian Penduduk

Mata pencaharian penduduk akan menandai dominannya suatu sektor kegiatan dalam suatu wilayah. Berdasarkan data tahun terakhir menunjukkan bahwa setiap sektor lapangan pekerjaan terus mengalami perkembangan dari tahun ke tahun. Untuk lebih jelasnya sektor mata pencaharian penduduk dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 6. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002

No	Sektor Mata Pencaharian	Jumlah Penduduk (Jiwa)				
		1998	1999	2000	2001	2002
1.	A B R I	456	459	465	471	482
2.	P N S	83	87	94	101	117
3.	Pedagang	594	631	697	720	742
4.	Buruh	2.895	2.915	3.014	3.034	3.055
5.	Petani	19	16	12	7	4
6.	Nelayan	16	16	16	13	11
7.	Pengusaha	307	383	402	416	422
8.	Lain-lain	94	97	99	108	116
Jumlah		4.464	4.604	4.799	4.870	4.949

Sumber : Kantor Kelurahan Daya

3. Karakteristik Penggunaan Lahan

a. Perkembangan Penggunaan Lahan

Pola penggunaan lahan di Kelurahan Daya pada Tahun 1998 terdiri dari kawasan terbangun dan kawasan non terbangun. Adapun kawasan terbangun meliputi permukiman 136,17 Ha, sedangkan kawasan non terbangun terdiri dari kebun campuran/tegalan 51,37 Ha,



persawahan 108,53 Ha. Pada Tahun 1999 pola penggunaan lahan ada yang mengalami perubahan fungsi dari yang tadinya merupakan lahan persawahan dan kebun campuran beralih fungsi menjadi kawasan terbangun yang terdiri dari permukiman dan kawasan perdagangan hingga beroperasinya Pusat Niaga Daya sampai sekarang (Tahun 2002) pembangunan terus berjalan yang dibarengi dengan peningkatan nilai dan harga lahan. Untuk lebih jelasnya pola penggunaan lahan di Kelurahan Daya dari Tahun 1998 – 2002 dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 7. Karakteristik Penggunaan Lahan di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002

No	Penggunaan Lahan	Luas Penggunaan Lahan (Ha)				
		1998	1999	2000	2001	2002
1	Kawasan KIMA	250,00	250,00	270,00	270,00	270,00
2	Persawahan	108,53	92,25	79,33	47,60	19,70
3	Kebun Campuran/ Tegalan	51,37	26,79	-	-	-
4	Perdagangan	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
5	Permukiman	136,17	153,87	181,57	232,13	285,90
6	Peribadatan	1,70	2,50	2,50	2,50	2,50
7	Pendidikan	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94
8	Perkantoran	4,30	4,30	4,30	4,30	4,30
9	Kesehatan	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
10	Lapangan Tennis	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
11	Lain-lain	57,09	79,45	71,46	52,63	26,31
Total		623,00	623,00	623,00	623,00	623,00

Sumber : Kantor Kelurahan Daya

Dari tabel di atas terlihat bahwa perubahan penggunaan lahan yang cukup signifikan adalah lahan untuk permukiman dimana terjadi perkembangan rata-rata pertahunnya sebesar 27,49 % dan pada sisi lain terjadi penurunan penggunaan lahan untuk persawahan dengan tingkat perubahan menurun sebesar rata-rata - 20,46 % pertahunnya. Sedang kebun campuran/tegalan juga mengalami penurunan sebesar - 47,85 % per tahunnya.

b. Nilai dan Harga Lahan

Harga lahan/tanah dalam suatu lokasi bukan hanya ditentukan oleh hukum ekonomi yang berlaku yakni hukum permintaan dan penawaran. Dan juga bukan ditentukan oleh status hak atas tanah tersebut, akan tetapi justru ditentukan oleh peruntukan (zoning) dan kelengkapan sarana dan prasarana yang dibangun/disediakan baik oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta yang berada pada lokasi tersebut.

Nilai dan harga lahan di Kelurahan Daya ditentukan berdasarkan pada kedekatannya dengan jaringan jalan. Nilai dan harga lahan pada Tahun 1998 yang berada di sekitar jalan lingkungan rata-rata sebesar Rp. 200.000,- per meter persegi. Sedangkan lahan yang berada 100 meter kiri-kanan jalan utama atau Perintis Kemerdekaan dan sekitar Pusat Niaga Daya rata-rata Rp. 600.000,- per meter persegi. Hal ini terus mengalami peningkatan hingga pada Tahun 2002 sebesar

Rp. 300.000,- sampai Rp. 850.000,- per meter persegi. Lebih jelasnya nilai dan harga lahan dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 8. Harga Lahan di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002

No	Lokasi	Harga Lahan / m ²				
		1998	1999	2000	2001	2002
1.	100 meter kiri – kanan Jalan Perintis Kemerdekaan	Rp. 600.000	Rp. 650.000	Rp. 700.000	Rp. 750.000	Rp. 850.000
3.	100 meter kiri – kanan Jalan Paccerrakkang	Rp. 300.000	Rp. 350.000	Rp. 450.000	Rp. 500.000	Rp. 600.000
4.	Sekitar Jalan Lingkungan	Rp. 200.000	Rp. 250.000	Rp. 275.000	Rp. 300.000	Rp. 300.000

Sumber : Kantor Kelurahan Daya

4. Tinjauan Khusus Terhadap Keberadaan Pusat Niaga Daya

a. Latar Belakang Pembangunan Pusat Niaga Daya

Karena didasari oleh kondisi Pasar Daya yang terus menimbulkan kemacetan, tindakan kriminalitas yang cukup tinggi, kurangnya prasarana penunjang dan semakin banyaknya kunjungan dan transaksi jual beli setiap harinya yang juga berimplikasi terhadap kondisi lingkungan sekitarnya, maka Pemda Kota Makassar mengeluarkan kebijakan dengan mengalokasikan Pasar Daya menjauhi jalan poros regional dan ditempatkan di jalan Kapasa Raya, sedang lokasi Pasar Daya lama sebagian dialihkan fungsinya menjadi terminal regional Kota Makassar (PD Pasar Kota Makassar, 2002).



Pembangunan pasar baru ini disebut sebagai Pusat Niaga Daya yang berjarak \pm 14 Km dari pusat Kota Makassar. Proses pembangunan Pusat Niaga Daya mulai dilakukan dengan membebaskan lahan pada bulan Pebruari 1996 dan pematangan lahan oleh pihak Pemda Kota Makassar pada bulan November 1996 dan pembangunan gedung dilaksanakan oleh PT. Kalla Inti Karsa sebagai developer atau pelaksana pembangunan, setelah 16 bulan pembangunan pasar telah rampung dan aktivitas pasar secara perlahan mulai berjalan hingga sekarang.

b. Kondisi dan Lingkup Pelayanan Pusat Niaga Daya

Luas lahan keseluruhan yang dimanfaatkan untuk pembangunan Pusat Niaga Daya berkisar 4,15 Ha, sedangkan luas lahan untuk bangunan berkisar 3,5 Ha yang terdiri dari bangunan pasar utama berupa toko sebanyak 60 unit, kios sebanyak 284 unit dan warung sebanyak 155 unit dengan kondisi bangunan keseluruhan adalah permanen (Pengelola PND,2002).

Selain itu pada bagian Utara Pusat Niaga Daya telah dibangun Terminal Regional yang walaupun belum beroperasi tapi diharapkan dapat menjadi salah satu fasilitas penunjang dalam mempermudah hubungan Pusat Niaga Daya terhadap daerah pelayanannya.

Lingkup pelayanan Pusat Niaga Daya meliputi seluruh Kelurahan yang ada dalam batas wilayah Kecamatan Biringkanaya, Kecamatan Tamalanrea dan sebagian Kabupaten Maros.

D. Identifikasi Pengaruh Keberadaan Pusat Niaga Daya Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan di Kelurahan Daya

1. Pengaruh Keberadaan Pusat Niaga Daya Terhadap Pergeseran Penggunaan Lahan di Kelurahan Daya

Gejala yang timbul sebagai akibat dari adanya aktivitas tertentu pada suatu wilayah akan berpengaruh terhadap pola intensitas penggunaan lahan di sekitarnya. Hal ini menyebabkan penggunaan tanah akan menjadi lebih kompetitif dan mempunyai nilai ekonomis yang tinggi, terutama jenis aktivitas yang memiliki lingkup pelayanan regional.

Demikian halnya dengan keberadaan Pusat Niaga Daya sebagai pusat perdagangan dengan lingkup pelayanan regional, juga akan berimplikasi terhadap intensitas penggunaan lahan yang ada di sekitarnya dan nilai ekonomis lahan akan semakin meningkat pula. Ada beberapa aspek yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di sekitar lokasi Pusat Niaga Daya, diantaranya tingkat perkembangan jumlah penduduk, pola mata pencaharian penduduk, tingkat aksesibilitas terhadap wilayah sekitar, intensitas penggunaan lahan, serta nilai dan harga lahan.

a. Tingkat Perkembangan Jumlah Penduduk

Dampak dari perkembangan jumlah penduduk di sekitar lokasi Pusat Niaga Daya adalah tingginya intensitas dan perubahan penggunaan lahan, sewa tanah akan semakin tinggi dalam artian bahwa nilai dan harga lahan semakin meningkat, sehingga menimbulkan terjadinya persaingan dalam penggunaan tanah bahkan yang lebih



parah lagi adalah timbulnya spekulasi-spekulasi tanah atau sistem penguasaan atas tanah.

Dari hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa tingkat perkembangan jumlah penduduk di Kelurahan Daya menunjukkan pola perkembangan selama lima tahun terakhir yakni Tahun 1998 dimana jumlah penduduk Kelurahan Daya sebesar 10.416 jiwa, dan jumlah penduduk terus mengalami peningkatan menjadi 10.620 jiwa pada Tahun 2000, hal ini menunjukkan terjadinya perkembangan jumlah penduduk yang cukup signifikan yakni sebesar 0,98 %, yang akan berpengaruh terhadap pola penggunaan lahan di sekitar Pusat Niaga Daya serta meningkatnya nilai dan harga lahan. Pada Tahun 2002 jumlah penduduk terus mengalami peningkatan sebesar 10.718 jiwa atau terjadi kenaikan sebesar 0,72 % per tahunnya selama kurun waktu lima tahun terakhir, terjadinya perkembangan penduduk yang relatif cepat tersebut sebagai akibat dari proses migrasi masuk ke wilayah Kelurahan Daya mengingat keberadaan Pusat Niaga Daya (PND). Hal ini akan berimplikasi terhadap intensitas penggunaan lahan yang terjadi relatif lebih tinggi serta nilai dan harga lahan yang semakin tinggi pula.

b. Tingkat Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah ukuran yang menunjukkan kemampuan suatu tempat untuk melakukan hubungan dengan tempat lainnya. Apabila dari suatu tempat (i) orang dapat berhubungan dan mendatangi

tempat (j) atau sebaliknya dengan menggunakan berbagai cara atau alat penghubung, maka dikatakan bahwa tingkat aksesibilitas i – j adalah tinggi.

Tingkat aksesibilitas atau kemudahan pencapaian penduduk pada wilayah penelitian yaitu dari Pusat Niaga Daya ke daerah-daerah pelayanannya (wilayah kelurahan dalam lingkup pelayanan PND/Kecamatan Biringkanaya), sedangkan variabel yang digunakan untuk mengukur tingkat aksesibilitas tersebut adalah jumlah penduduk disekitar lokasi Pusat Niaga Daya dalam hal ini lingkup Kelurahan Daya dengan jarak pencapaian terhadap wilayah pelayanannya. Hasil perhitungan tingkat aksesibilitas terhadap masing-masing wilayah pelayanan Pusat Niaga Daya dapat dilihat dalam kajian tabel berikut :

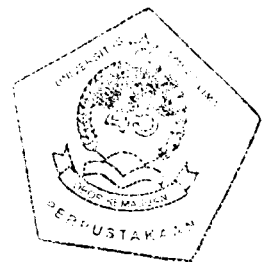
Tabel 9. Indeks Aksesibilitas Pusat Niaga Daya Terhadap Wilayah Pelayanannya Tahun 1998 – 2002

Daerah Pelayanan	Tingkat Aksesibilitas				
	1998	1999	2000	2001	2002
1. Kel. Paccerakkang	2.604,00	2.632,25	2.655,00	2.666,75	2.679,50
2. Kel. Sudiang Raya	10.416,00	10.529,00	10.620,00	10.667,00	10.718,00
3. Kel. Pai	1.157,33	1.169,88	1.180,00	1.185,22	1.190,88
4. Kel. Sudiang	850,28	859,51	866,93	870,77	874,93
5. Kel. Bulurokeng	651,00	658,06	663,75	666,68	669,88
6. Kel. Untia	416,64	421,16	424,80	426,68	428,72
Rata-rata	2.682,54	2.711,64	2.735,08	2.747,18	2.760,31

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2003

Berdasarkan hasil analisis dalam tabel tersebut di atas menunjukkan bahwa tingkat aksesibilitas antara Pusat Niaga Daya dengan daerah pelayanannya pada umumnya relatif tinggi, hanya sebagian wilayah kelurahan yang memiliki tingkat aksesibilitas yang relatif sedang terhadap Pusat Niaga Daya.

Perkembangan tingkat aksesibilitas tersebut jika dikaitkan dengan perubahan pola penggunaan lahan di Kelurahan Daya disebabkan karena selama lima tahun terakhir tersebut telah terjadi pergeseran penggunaan lahan sebagai akibat dari perkembangan jumlah penduduk, yakni tingginya tingkat pembangunan yang dilakukan terhadap berbagai sektor di sekitar lokasi penelitian seperti pembangunan terminal regional serta peningkatan pembangunan jaringan jalan yang menghubungkan antara Pusat Niaga Daya dengan wilayah-wilayah pelayanannya, yang menyebabkan tingkat kemudahan hubungan atau tingkat pencapaian penduduk relatif tinggi. Juga pembangunan sarana dan prasarana transportasi serta sarana dan prasarana lainnya seperti pertokoan, pelayanan jasa telekomunikasi dan pelayanan jasa perbankan di sekitar Pusat Niaga Daya mengakibatkan arus pergerakan penduduk dari dan ke wilayah hinterlandnya juga semakin tinggi dan relatif cepat.



c. Intensitas Perubahan Penggunaan Lahan

Intensitas dan pola perubahan fungsi lahan di Kelurahan Daya mengalami perkembangan dan perubahan setiap tahunnya. Perkembangan ini dipengaruhi oleh beberapa aktivitas kegiatan yang terjadi yakni pembangunan Pusat Niaga Daya yang memberikan efek atau pengaruh paling besar terhadap pola penggunaan lahan disekitarnya. Hal ini terlihat selama lima tahun terakhir luas areal persawahan terus mengalami perubahan sehingga terjadi penurunan luas areal sampai $-20,46\%$, demikian halnya dengan kebun campuran/tegalan menurun hingga $-47,85\%$. Sedangkan penggunaan lahan untuk permukiman terus mengalami peningkatan sebesar $27,49\%$. Untuk lebih jelasnya perubahan intensitas penggunaan lahan di Kelurahan Daya dapat dilihat dalam kajian tabel berikut :

Tabel 10. Matriks Intensitas Perkembangan Perubahan Fungsi Lahan di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002

No	Penggunaan Lahan	Luas Penggunaan Lahan (Ha)					Rata-rata Perubahan Per tahun (%)
		1998	1999	2000	2001	2002	
1	Persawahan	108,53	92,25	79,33	47,60	19,70	- 20,46
2	Kb. Campuran/ Tegalan	51,37	26,79	-	-	-	- 47,85
3	Perdagangan	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	-
4	Permukiman	136,17	153,87	181,57	232,13	285,90	27,49
5	Peribadatan	1,70	2,50	2,50	2,50	2,50	11,76
6	Lain-lain	57,09	79,45	71,46	52,63	26,31	- 11,81

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2003



Seiring dengan perkembangan pembangunan di Kelurahan Daya maka tingkat intensitas pemanfaatan lahan juga mengalami peningkatan. Pola penggunaan lahan yang terdapat di lokasi penelitian terdiri dari dua jenis penggunaan lahan, yaitu lahan terbangun (non agraris) dan lahan tidak terbangun. Penggunaan lahan terbangun dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan seiring dengan perubahan fungsi guna lahan yang terjadi, hal ini terlihat dengan berkurangnya areal yang tidak terbangun seperti daerah persawahan dan kebun campuran (areal pertanian) yang beralih fungsi menjadi kawasan permukiman, perdagangan, industri, pendidikan, jaringan jalan dan kegiatan jasa lainnya. Penggunaan lahan terbangun (non agraris) mengalami peningkatan yang cukup cepat terjadi antara Tahun 1998 sampai sekarang (Tahun 2002) dimana terjadi peningkatan sebesar 7,54 % pertahun. Terjadinya perubahan fungsi lahan dari lahan tidak terbangun ke lahan terbangun (non agraris) dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya :

- Pertumbuhan jumlah penduduk yang relatif cepat dan berimplikasi terhadap meningkatnya kebutuhan akan perumahan.
- Pembangunan fasilitas-fasilitas penunjang permukiman seperti pembangunan Pusat Niaga Daya (fasilitas perdagangan), fasilitas perkantoran, pendidikan, peribadatan, dan fasilitas kesehatan guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.

- Pembangunan jaringan jalan untuk meningkatkan arus pergerakan masyarakat dari suatu lokasi ke lokasi lainnya (tingginya tingkat aksesibilitas) terutama yang menghubungkan antara Pusat Niaga Daya dengan daerah pelayanannya.

Lebih jelasnya perkembangan tingkat intensitas perubahan fungsi lahan areal terbangun dapat dilihat dalam kajian tabel berikut :

Tabel 11. Perkembangan Intensitas Perubahan Fungsi Lahan Areal Terbangun di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002

No	Tahun	Areal Terbangun		Persen Terhadap Luas Wilayah Kelurahan Daya
		Luas	Perkembangan (%)	
1.	1998	463,10	-	74,33
2.	1999	503,96	8,76	80,89
3.	2000	543,67	7,88	87,27
4.	2001	575,40	5,84	92,36
5.	2002	602,85	4,77	96,77

Sumber : Hasil Analisis (Overlay Peta) Tahun 2003

Terjadinya perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya disebabkan oleh beberapa faktor seperti perkembangan jumlah penduduk, perkembangan harga lahan dan tingkat aksesibilitas dari dan ke Kelurahan Daya.

Berdasarkan hasil overlay/tumpang tindih peta terlihat bahwa terjadi perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya sebagai akibat dari keberadaan Pusat Niaga Daya. Adapun perubahan yang terjadi



yakni dari lahan persawahan menjadi permukiman dengan tingkat perubahan sebesar 8 %, sedang areal kebun campuran/tegalan secara keseluruhan berubah fungsi menjadi kawasan permukiman atau terjadi perubahan sebesar 100 %

d. Perkembangan Harga Lahan

Dengan semakin berkembangnya pola pemanfaatan lahan yang terjadi di sekitar kawasan Pusat Niaga Daya, akan berdampak pada nilai dan harga lahan. Hal ini mengindikasikan bahwa dari tahun ke tahun harga lahan terus mengalami kenaikan.

Perkembangan harga lahan pada lokasi penelitian sangat ditentukan oleh letak dan fungsi dari lahan tersebut, misalnya kedekatannya dengan jaringan jalan, fasilitas dan sistem penzoningan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dan hasil analisis, terlihat bahwa selama tiga periode pengamatan, terjadi perkembangan harga lahan yang cukup tajam.

Pada Tahun 1998 harga lahan rata-rata sebesar Rp. 250.000,-. Dan terus mengalami peningkatan sebesar Rp. 385.000,- pada tahun 2002 atau terjadi peningkatan sebesar 13,50 % pertahun. Lebih jelasnya tingkat perkembangan nilai dan harga lahan di sekitar lokasi Pusat Niaga Daya dapat dilihat dalam kajian tabel berikut :

Tabel 12. Tingkat Perkembangan Nilai dan Harga Lahan di Kelurahan Daya Tahun 1998 – 2002

No	Tahun	Rata-rata Nilai dan Harga Lahan (Rupiah)	Tingkat Perkembangan (%)
1.	1998	266.000	-
2.	1999	300.000	12,78
3.	2000	325.000	8,33
4.	2001	350.000	7,69
5.	2002	383.000	9,43

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2003

2. Faktor-faktor Penentu Perubahan Penggunaan Lahan di Kelurahan Daya

Dalam analisis ini, lebih difokuskan untuk melihat beberapa variabel yang dianggap berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di sekitar lokasi Pusat Niaga Daya.

Berdasarkan hasil analisis dan uji korelasi terhadap beberapa variabel yang dianggap mempunyai pengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di sekitar lokasi Pusat Niaga Daya, dengan melihat nilai korelasi dari masing-masing variabel yang diuji tersebut terlihat bahwa hubungan antara variabel tetap (Intensitas perubahan penggunaan lahan) dengan peubah bebas (harga lahan, perkembangan jumlah penduduk dan tingkat aksesibilitas) menunjukkan adanya keterkaitan mengingat hasil perhitungan korelasinya bernilai negatif, dimana jika nilai korelasi ($r = -1$ atau mendekati -1) maka hubungan antara keduanya dianggap



kuat. Adapun variabel yang paling berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya dalam kaitannya dengan keberadaan Pusat Niaga Daya, adalah sebagai berikut :

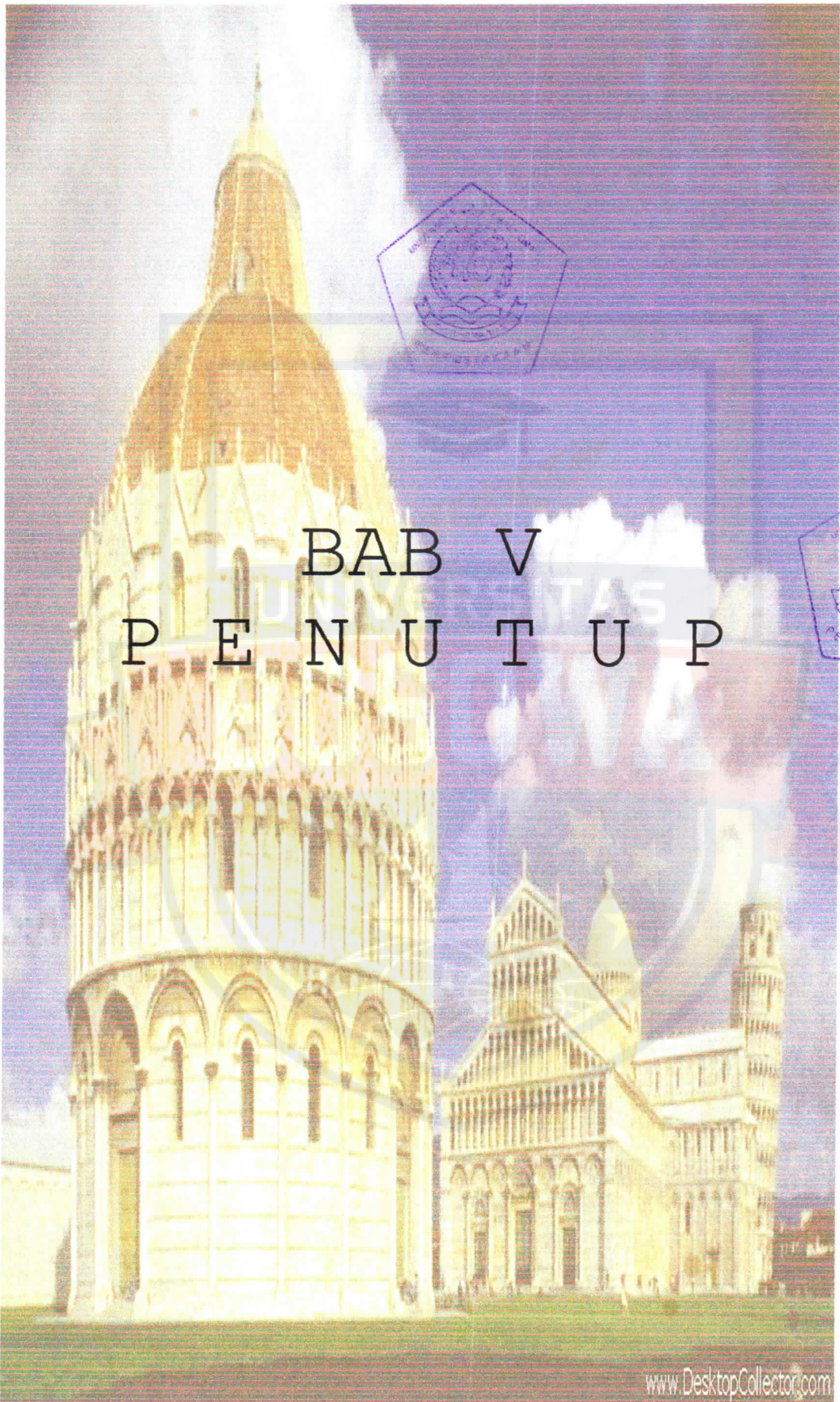
1. Perkembangan jumlah penduduk dengan nilai korelasi (r) = - 0,68
2. Harga lahan dengan nilai korelasi (r) = - 0,57
3. Tingkat aksesibilitas dengan nilai korelasi (r) = - 0,00000006

Dengan melihat hasil korelasi di atas menunjukkan bahwa variabel perkembangan jumlah penduduk dan harga lahan mempunyai hubungan keterkaitan yang cukup erat terhadap perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya, hal ini terlihat dari nilai korelasi kedua variabel tersebut mendekati $r = -1$. Tingkat aksesibilitas yang memiliki nilai korelasi yang mendekati nol (0) dapat mempunyai hubungan tetapi sangat lemah bahkan hampir tidak mempunyai hubungan keterkaitan.

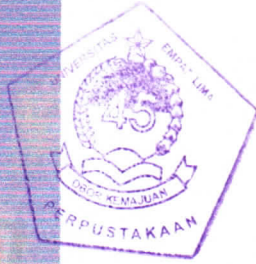
Dari hasil perhitungan korelasi tersebut menunjukkan bahwa perkembangan jumlah penduduk dan peningkatan harga lahan yang cukup signifikan, berpengaruh kuat terhadap tingkat intensitas perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya yang akan berimplikasi terhadap pemanfaatan lahan yang semaksimal mungkin, sehingga dapat menimbulkan ketidakseimbangan penggunaan lahan dengan tingkat kebutuhan masyarakat yang akan berdampak terhadap nilai dan harga lahan. Dengan kata lain bahwa pemanfaatan lahan belum seefisien dan seefektif mungkin.

Untuk mengantisipasi hal tersebut, maka diperlukan adanya penataan dan pengendalian pemanfaatan ruang di Kelurahan Daya, dengan melibatkan pemerintah, swasta dan masyarakat. Mengeluarkan kebijakan guna memberikan arahan pemanfaatan ruang khususnya di Kelurahan Daya untuk mengantisipasi adanya spekulasi-spekulasi tanah, sehingga pemanfaatan lahan dapat seefisien dan seefektif mungkin.





BAB V
PENUTUP



BAB V

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan perhitungan korelasi antara variabel-variabel yang dianggap berpengaruh terhadap perubahan intensitas penggunaan lahan di Kelurahan Daya, menunjukkan bahwa keberadaan Pusat Niaga Daya sangat berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya, hal ini terlihat bahwa selama lima tahun terakhir (1998 – 2002) telah terjadi pergeseran penggunaan lahan yang cukup signifikan, dimana perubahan ini dipengaruhi oleh beberapa faktor penentu, dalam hal ini ditinjau dari segi sosial ekonomi diantaranya :

1. Tingkat perkembangan jumlah penduduk dengan nilai korelasi sebesar $-0,68$ menunjukkan terjadi hubungan yang sangat kuat atau cukup signifikan terhadap perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya.
2. Harga lahan dengan nilai korelasi sebesar $-0,57$ menunjukkan terjadi hubungan yang sangat kuat atau cukup signifikan terhadap perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya.
3. Tingkat aksesibilitas juga mempengaruhi terjadinya perubahan penggunaan lahan di sekitar lokasi Pusat Niaga Daya (Kelurahan Daya) dengan nilai korelasi sebesar $-0,00000006$, karena pembangunan jaringan-jaringan jalan dan prasarana transportasi lainnya menyebabkan tingginya arus pergerakan dari dan ke daerah pelayanannya.



4. Berdasarkan hasil overlay/tumpang tindih peta terlihat bahwa terjadi perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Daya sebagai akibat dari keberadaan Pusat Niaga Daya. Adapun perubahan yang terjadi yakni dari lahan persawahan menjadi permukiman dengan tingkat perubahan sebesar 8 %, sedang areal kebun campuran/tegalan secara keseluruhan berubah fungsi menjadi kawasan permukiman atau terjadi perubahan sebesar 100%.

B. Saran-saran

1. Untuk mengantisipasi tingkat perkembangan jumlah penduduk yang relatif cepat, maka diperlukan adanya kebijakan dari pemerintah terutama untuk pemanfaatan dan pengendalian penggunaan lahan di sekitar lokasi Pusat Niaga Daya (Kelurahan Daya). Sehingga pemanfaatan lahan dapat seefisien dan seefektif mungkin.
2. Diharapkan pembangunan sarana dan prasarana penunjang yang terus mengalami perkembangan, tetap memperhatikan pola pemanfaatan dan pengendalian penggunaan lahan yang telah ditetapkan oleh pemerintah untuk menghindari tumpang tindihnya sektor-sektor kegiatan pada kawasan tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiharjo, Eko. (1997). *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*. ANDI Yogyakarta.
- Chapin, F., Stuart Jr., and Kaiser, Edwar, J. (1979). *Urban Land Use Planning*. 3rd ed. Urbana : University Of Illinois Press.
- Chiara, Joseph & Koppelman, Lee. (1989). *Standar Perencanaan Tapak*. Erlangga, Jakarta.
- Jayadinata Johara T. (1999). *Tataguna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Edisi Ketiga. ITB, Bandung.
- Koestoer, R.H., dkk. (2001). *Dimensi Keruangan Kota (Teori dan Kasus)*. Universitas Indonesia Press. Jakarta.
- Marsono, Ahmad. (1995). *Undang-undang dan Peraturan-peraturan Dibidang Perumahan dan Permukiman*. Djambatan, Jakarta.
- Pemda Kota Balikpapan. (2000). *Studi Perencanaan Fasilitas Perdagangan di Kota Balikpapan*.
- Reksohadiprodjo, Sukanto. (2001). *Ekonomi Perkotaan*. BPFE, Yogyakarta.
- Silalahi, S.B. (1992). *Penggunaan Tanah dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya di Daerah Pedesaan Sumatera Utara Medan*. USU.
- Sujarto, Djoko. (1983). *Pengembangan Wilayah dan Masalah Pertanahan*. Materi Perkuliahan Jurusan Planologi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Bandung.
- (1985). *Beberapa Pengertian Perencanaan Fisik*. Bhratara Karya Aksara, Jakarta.
- Sitorus, Santun. (1986). *Evaluasi Sumber Daya Lahan*. Tarsito, Bandung.
- Syamsuria, A. (2001). *Konversi Lahan Non Urban Terhadap Pengembangan Kawasan Permukiman di Kabupaten Soppeng*. Thesis Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin, Bandung.
- Yunus, Hadi, S. (2000). *Struktur Tata Ruang Kota*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Zulkaidi, D. (1999). *Pembentukan dan Perubahan Pemanfaatan Lahan*. Jurnal PWK Vol. 10 No. 2, LPP-ITB Bandung.

Lampiran A (Analisis Aksesibilitas)

Perhitungan indeks aksesibilitas antara Pusat Niaga Daya dengan daerah pelayanannya dengan menggunakan model gravitasi yang dikembangkan oleh Hansen (Sudjarto,1985:77), dengan rumus matematis sebagai berikut :

$$A_{ij} = \frac{E_j}{(d_{ij})^b}$$

Dimana :
 A_{ij} = Indeks aksesibilitas antara zona i terhadap j
 E_j = Ukuran besarnya kegiatan di zona j, misalnya kesempatan kerja, peruntukan lahan, jumlah penduduk, dan lain-lain
 d_{ij} = Jarak Fisik dari zona i ke zona j
 b = Nilai Eksponen ($b = 2$)

Nilai E_j pada lokasi penelitian (Kelurahan Daya) diambil dari besarnya jumlah penduduk selama periode tertentu. Perhitungan indeks aksesibilitas antara Pusat Niaga Daya (Kelurahan Daya) terhadap daerah pelayanannya adalah sebagai berikut :

A. Tingkat Aksesibilitas Pada Tahun 1998

Diketahui jumlah penduduk Kelurahan Daya/Pusat Niaga Daya (j) sebesar 10.416 jiwa, maka indeks aksesibilitas (A) terhadap daerah pelayanannya (i) adalah :

1. Kelurahan Paccerrakkang

$$A_{\text{PND - Paccerrakkang}} = \frac{10.416}{(2,0)^2} = 2.604$$

2. Kelurahan Sudiang Raya

$$A_{\text{PND - Sudiang Raya}} = \frac{10.416}{(1,0)^2} = 10.416$$

3. Kelurahan Pai

$$A_{\text{PND - Pai}} = \frac{10.416}{(3,0)^2} = 1.157,33$$



4. Kelurahan Sudiang

$$A_{\text{PND - Sudiang}} = \frac{10.416}{(3,5)^2} = 850,28$$

5. Kelurahan Bulurokeng

$$A_{\text{PND - Bulurokeng}} = \frac{10.416}{(4,0)^2} = 651$$

6. Kelurahan Untia

$$A_{\text{PND - Untia}} = \frac{10.416}{(5,0)^2} = 416,64$$

B. Tingkat Aksesibilitas Pada Tahun 1999

Diketahui jumlah penduduk Kelurahan Daya/Pusat Niaga Daya (j) sebesar 10.529 jiwa, maka indeks aksesibilitas (A) terhadap daerah pelayanannya (i) adalah :

1. Kelurahan Paccerakkang

$$A_{\text{PND - Paccerakkang}} = \frac{10.529}{(2,0)^2} = 2.632,25$$

2. Kelurahan Sudiang Raya

$$A_{\text{PND - Sudiang Raya}} = \frac{10.529}{(1,0)^2} = 10.529$$

3. Kelurahan Pai

$$A_{\text{PND - Pai}} = \frac{10.529}{(3,0)^2} = 1.169,88$$

4. Kelurahan Sudiang

$$A_{\text{PND - Sudiang}} = \frac{10.529}{(3,5)^2} = 859,51$$

5. Kelurahan Bulurokeng

$$A_{\text{PND - Bulurokeng}} = \frac{10.529}{(4,0)^2} = 658,06$$

6. Kelurahan Untia

$$A_{\text{PND - Untia}} = \frac{10.529}{(5,0)^2} = 421,16$$

C. Tingkat Aksesibilitas Pada Tahun 2000

Diketahui jumlah penduduk Kelurahan Daya/Pusat Niaga Daya (j) sebesar 10.620 jiwa, maka indeks aksesibilitas (A) terhadap daerah pelayanannya (i) adalah :

1. Kelurahan Paccerakkang

$$A_{\text{PND - Paccerakkang}} = \frac{10.620}{(2,0)^2} = 2.655$$

2. Kelurahan Sudiang Raya

$$A_{\text{PND - Sudiang Raya}} = \frac{10.620}{(1,0)^2} = 10.620$$

3. Kelurahan Pai

$$A_{\text{PND - Pai}} = \frac{10.620}{(3,0)^2} = 1.180$$

4. Kelurahan Sudiang

$$A_{\text{PND - Sudiang}} = \frac{10.620}{(3,5)^2} = 866,93$$

5. Kelurahan Bulurokeng

$$A_{\text{PND - Bulurokeng}} = \frac{10.620}{(4,0)^2} = 663,75$$



6. Kelurahan Untia

$$A_{\text{PND - Untia}} = \frac{10.620}{(5,0)^2} = 424,80$$

D. Tingkat Aksesibilitas Pada Tahun 2001

Diketahui jumlah penduduk Kelurahan Daya/Pusat Niaga Daya (j) sebesar 10.667 jiwa, maka indeks aksesibilitas (A) terhadap daerah pelayanannya (i) adalah :

1. Kelurahan Paccerakkang

$$A_{\text{PND - Paccerakkang}} = \frac{10.667}{(2,0)^2} = 2.666,75$$

2. Kelurahan Sudiang Raya

$$A_{\text{PND - Sudiang Raya}} = \frac{10.667}{(1,0)^2} = 10.667$$

3. Kelurahan Pai

$$A_{\text{PND - Pai}} = \frac{10.667}{(3,0)^2} = 1.185,22$$

4. Kelurahan Sudiang

$$A_{\text{PND - Sudiang}} = \frac{10.667}{(3,5)^2} = 870,77$$

5. Kelurahan Bulurokeng

$$A_{\text{PND - Bulurokeng}} = \frac{10.667}{(4,0)^2} = 666,68$$

6. Kelurahan Untia

$$A_{\text{PND - Untia}} = \frac{10.667}{(5,0)^2} = 426,68$$

E. Tingkat Aksesibilitas Pada Tahun 2002

Diketahui jumlah penduduk Kelurahan Daya/Pusat Niaga Daya (j) sebesar 10.718 jiwa, maka indeks aksesibilitas (A) terhadap daerah pelayanannya (i) adalah :

1. Kelurahan Paccerrakkang

$$A_{\text{PND - Paccerrakkang}} = \frac{10.718}{(2,0)^2} = 2.679,50$$

2. Kelurahan Sudiang Raya

$$A_{\text{PND - Sudiang Raya}} = \frac{10.718}{(1,0)^2} = 10.718$$

3. Kelurahan Pai

$$A_{\text{PND - Pai}} = \frac{10.718}{(3,0)^2} = 1.190,88$$

4. Kelurahan Sudiang

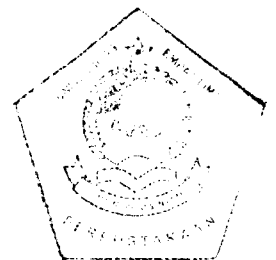
$$A_{\text{PND - Sudiang}} = \frac{10.718}{(3,5)^2} = 874,93$$

5. Kelurahan Bulurokeng

$$A_{\text{PND - Bulurokeng}} = \frac{10.718}{(4,0)^2} = 669,87$$

6. Kelurahan Untia

$$A_{\text{PND - Untia}} = \frac{10.718}{(5,0)^2} = 428,72$$



Lampiran B
(Perhitungan Korelasi)

Tahun	Intensitas Perubahan Penggunaan Lahan (Y)	Perkembangan Jumlah Penduduk (X ₁)	Harga Lahan (X ₂)	Tingkat Aksesibilitas (X ₃)	X ₁ ²
1998	6,86	10.416	266.000	2.682,54	108.493.056
1999	8,76	10.529	300.000	2.711,64	110.859.841
2000	7,88	10.620	325.000	2.735,08	112.784.400
2001	5,84	10.667	350.000	2.747,18	113.784.889
2002	4,77	10.620	383.000	2.760,31	114.875.524
Jumlah	34,11	52.950	1.624.000	13.636,75	560.797.710

BOSOWA

X ₂ ²	X ₃ ²	X ₁ ·Y	X ₂ ·Y	X ₃ ·Y	Y ²
70.756.000.000	7.196.021	71.453,76	1.824.760,00	18.402,22	47,06
90.000.000.000	7.352.991	92.234,04	2.628.000,00	23.753,97	76,74
105.625.000.000	7.480.663	83.685,60	2.561.000,00	21.552,43	62,09
122.500.000.000	7.546.998	62.295,28	2.044.000,00	16.043,53	34,11
146.689.000.000	7.619.311	51.124,86	1.826.910,00	13.166,68	22,75
535.570.000.000	37.195.984	360.793,54	10.884.670,00	92.918,83	242,75

Rumus Matematis :

$$r_{XnY} = \frac{N \cdot \Sigma XnY - \Sigma Xn \cdot \Sigma Y}{\sqrt{N \cdot \Sigma Xn^2 - (\Sigma Xn)^2} \sqrt{N \cdot (\Sigma Y^2) - (\Sigma Y)^2}}$$

Maka nilai korelasi untuk masing-masing variabel adalah sebagai berikut :

a. Korelasi antara intensitas penggunaan lahan dengan tingkat perkembangan jumlah penduduk

$$\begin{aligned} r_{X_1 Y} &= \frac{5 \times 360.793,54 - 52.950 \times 34,11}{\sqrt{5 \times 560.797.710 - (52.950)^2} \sqrt{5 \times 242,75 - (34,11)^2}} \\ &= \frac{1.803.697,70 - 1.806.124,50}{\sqrt{286.050} \sqrt{50.2579}} \\ &= \frac{-2156,8}{534.8364236 \times 7,089280641} \\ &= \frac{-2156,8}{3791,605504} = -0,57 \end{aligned}$$

b. Korelasi antara intensitas penggunaan lahan dengan harga lahan

$$\begin{aligned} r_{X_2 Y} &= \frac{5 \times 10.884.670 - 1.624.000 \times 34,11}{\sqrt{5 \times 535.570.000.000 - (1.624.000)^2} \sqrt{5 \times 242,75 - (34,11)^2}} \\ &= \frac{54.423.350 - 55.394.640}{\sqrt{4,0474 \times 10^{10}} \sqrt{50.2579}} \end{aligned}$$



$$= \frac{-971.290}{201.181,5101 \times 7,089280641}$$

$$= \frac{-971.290}{1.426.232,185} = -0,68$$

c. Korelasi antara intensitas penggunaan lahan dengan tingkat aksesibilitas

$$r_{XY} = \frac{5 \times 92.918,83 - 13.636,75 \times 34,11}{\sqrt{5 \times 37.195.984 - (13.636,75)^2} \sqrt{5 \times 242,75 - (34,11)^2}}$$

$$= \frac{464.594,15 - 465.149,5425}{\sqrt{18.969,4} \sqrt{50,2579}}$$

$$= \frac{-555,3925}{137,7294449 \times 7,089280641}$$

$$= \frac{-555,3925}{9.764.026,874} = -0,00000006$$