

Fitri  
Yatri  
p e

**PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET  
TERHADAP KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN  
PROPINSI NANGGROE ACEH DARUSSALAM**

**T E S I S**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir  
Pada Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota**

Oleh :

**YANFITRI  
NIM. L4D000135**



**MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2002**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka

Semarang, 2 Oktober 2002



**YANFITRI**  
**NIM. L4D000135**

**PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET  
TERHADAP KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN  
PROPINSI NANGGROE ACEH DARUSSALAM**

Tesis Diajukan Kepada  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

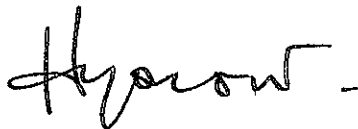
**YANFITRI**  
NIM. L4D000135

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal 2 Oktober Tahun 2002

Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 2 Oktober 2002

Pembimbing Pendamping



**Ir. Hadi Wahyono, MA.**

Pembimbing Utama



**Ir. Parfi Khadiyanto, MSL**

Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Teknik Pembangunan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



**Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA**

*"Nilai manusia itu ditetapkan dari keberaniannya memikul tanggung jawab, mencintai hidup dengan kerja, membawa kepada kegairahan hidup yang paling tersembunyi" (Khalil Gibran)*

*Ku persembahkan kepada:*

- ❖ *Isteriku tercinta Ratna Deni, sumber inspirasi dan semangatku*
- ❖ *Buah hatiku: Ovi Nurbalqis, Nada Salsabila, Alya Sakinah*
- ❖ *Ayah dan Ibu terkasih, dengan limpahan doa dan restunya*
- ❖ *Abang dan adik-adikku yang terus memberi semangat padaku*
- ❖ *Almamaterku, Universitas Diponegoro yang pernah kenanganku*

## ABSTRACT

*A city changing is an artificial process involving the human interferences managing to lead the way of the changing of the condition. Natural changes from time by time in the city could lead to the condition having positive and negative impacts towards the inhabitants. In line to the time passing by, Bireuen City keeps on growing, developing and changing caused by the inhabitant activities. By the realization of the unique phenomena as a swallow husbandry in the Central Business District in Bireuen City, there is an impact towards the land use changing in the Bireuen City in the Nanggroe Aceh Darussalam Province.*

*The phenomena will be studied in this thesis. By observing the case happened in the Central Business District in Bireuen city, the research has an objective to study the impact of swallow husbandry towards the changing activities of the Central Business District in Bireuen city as well as to know the reason factors of the land use changing and the way of changing of the Central Business District in Bireuen city.*

*The method being used in the research is a descriptive method with a phenomenal approach. The analysis technique being used is a qualitative technique and the sampling type being used is a non-probability sampling and the technique of the sampling being used is a purposive sampling.*

*From the research shows some findings i.e. (1) the activity of the swallow husbandry in the Central Business District in Bireuen city is originally from an unpurposed activity that actually gave relatively huge profits. (2) The motivation of the traders in the Central Business District in Bireuen city to make swallow husbandries is relatively big because the economic value is bigger than of their activities now. (3) There occurred big changes of their activities in the Central Business District in Bireuen city that previously as trading and service activities and then became swallow husbandry activities. (4) The activity changes will have impacts toward the changes of the land use planning and city physics. (5) The fast growth of the swallow husbandry in the Central Business District in Bireuen city will have impacts on the decreasing of the trading and service activities in the area, on the disturbances of city appearances and on the environmental health condition. (6) There is a shift of the Central Business District in Bireuen city to the western part of public roads.*

*The conclusions of the research are: (1) The swallow husbandry in the Central Business District in Bireuen city has impacts toward the decreasing trading and service activities and makes the central activity shift. (2) The generation of the new Central Business District caused by the new traders taking the opportunities. (3) The environmental impacts are generated by the swallow husbandry activities. (4) Factors causing land use changes are the change of activities, change of physical and building function of physic area in Bireuen city.*

*Recommendation to be conveyed are (1) the local Government should accommodate the swallow husbandry activities in the Central Business District in Bireuen City as well as lead the way of the shift. (2) The contribution of the swallow husbandry is big enough toward local incomes and needs to be further studied by local government.*

## ABSTRAK

Perubahan suatu kota menyangkut suatu proses yang berjalan secara artifisial, dengan campur tangan manusia yang mengatur arah perubahan keadaan tersebut. Perubahan alami dari waktu ke waktu pada daerah perkotaan dapat mengarah kepada suatu keadaan yang mempunyai pengaruh positif maupun negatif terhadap kehidupan penduduknya. Seiring dengan perjalanan waktu, Kota Bireuen terus tumbuh dan berkembang dan mengalami perubahan-perubahan yang diakibatkan oleh aktifitas penghuninya. Dengan terjadinya fenomena yang unik, yaitu adanya budi daya burung walet di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen, sedikit banyaknya berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di Kota Bireuen Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam.

Fenomena tersebut akan dikaji dalam karya tesis ini. Dengan mengamati kasus yang terjadi di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh budi daya burung walet terhadap pergeseran aktifitas Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen, serta mengetahui faktor-faktor penyebab perubahan penggunaan lahan dan arah pergeseran Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen.

Metode penelitian yang di pergunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan fenomenologis. Teknik analisis yang dipergunakan adalah teknik kualitatif, serta jenis sampling yang digunakan adalah non probability sampling dan teknik sampling yang digunakan adalah purposive sampling.

Dari hasil penelitian menunjukkan beberapa temuan, yakni : (1) Kegiatan budi daya burung walet di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen berasal dari ketidaksengajaan yang ternyata membawa hasil yang relatif besar. (2) Motivasi untuk membudidayakan burung walet dari pedagang-pedagang di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen sangat besar karena memiliki nilai ekonomi yang lebih besar dibandingkan dengan kegiatan yang selama ini mereka geluti. (3) Terjadinya perubahan aktifitas secara besar-besaran di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen yang semula berupa perdagangan dan jasa, sekarang menjadi aktifitas budi daya burung walet. (4) Perubahan aktifitas tersebut berpengaruh terhadap perubahan guna lahan dan perubahan fisik kota. (5) Akibat pesatnya budi daya burung walet di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen berdampak pada menurunnya aktifitas perdagangan dan jasa di kawasan tersebut, mengganggu penampilan kota dan mengganggu kesehatan lingkungan. (6) Terjadinya pergeseran Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen ke arah barat jalan negara.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah : (1) Budi daya Burung walet di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen berpengaruh terhadap menurunnya aktifitas perdagangan dan jasa dan mengakibatkan bergesernya pusat aktifitas tersebut. (2) Timbulnya Kawasan Pusat Bisnis baru yang muncul dari pedagang baru yang menangkap peluang tersebut. (3) Timbulnya dampak lingkungan kawasan tersebut. (4) Faktor-faktor penyebab perubahan penggunaan lahan berupa berubahnya aktifitas, berubahnya fisik dan fungsi bangunan di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen.

Rekomendasi yang disampaikan adalah : (1) Pemerintah Daerah harus perlu megakomodir kegiatan budi daya burung walet di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen serta mengembangkan arah pergeserannya. (2) Kontribusi yang cukup besar dari budi daya burung walet terhadap pendapatan daerah perlu segera di kaji oleh Pemerintah Daerah.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Alhamdulillah*, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah kepada penulis hingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini.

Tesis yang berjudul “**Pengaruh Budi Daya Burung Walet Terhadap Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen Propinsi Naggroe Aceh Darussalam**” merupakan tugas akhir yang harus diselesaikan guna memenuhi persyaratan mencapai gelar Magister Teknik (MT) pada Program Magister Teknik Pembangunan Kota (MTPK) Universitas Diponegoro Semarang.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan wacana bagi penulis dan mahasiswa serta pemerintah pada umumnya. Tema ini menarik untuk dikaji karena sebagai informasi dasar bagi penyusunan konsep pengembangan wilayah dan kota khususnya dari aspek fisik keruangan.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan sehingga masih memerlukan beberapa perbaikan. Akhirnya penulis berharap bahwa penelitian ini nantinya dapat memberikan manfaat bagi ilmu pengetahuan dan semua pihak yang terkait.

Banyak pihak yang telah membantu penulis hingga berhasil menyelesaikan studi di MTPK UNDIP ini. Untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya, terutama kepada :

1. **Pengelola Program CBUIM Loan ADB No. 1572 INO**, yang telah membantu membiayai kegiatan studi penulis.
2. **Ir. Parfi Khadiyanto, MSL** dan **Ir. Hadi Wahyono, MA**, sebagai pembimbing dan co-pembimbing dalam penyusunan tesis ini. Dengan segala kesabaran telah memberikan bimbingan kepada penulis, semoga jerih payah dan jasa Bapak bisa menampakkan manfaat yang besar bagi pembangunan dan perkembangan ilmu.
3. **Ir. Djoko Suwandono, MSP** dan **Ir. Holi Bina Wijaya, MUM.**, sebagai pembahas dan penguji yang telah memberikan masukan untuk penyempurnaan karya tesis ini.
4. **Prof. DR. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA.**, sebagai Direktur Program MTPK Undip dan sebagai dosen pengajar yang telah memotivasi dan memberikan banyak ilmu dan wawasannya bagi seluruh mahasiswa tentang bagaimana sebaiknya seorang ‘planner’ itu bertindak.
5. **Seluruh dosen MTPK UNDIP**, yang telah membagikan ilmunya kepada penulis dan mahasiswa lainnya. Semoga dapat bermanfaat.
6. **Teman-teman se-angkatan di CBUIM IV**, terutama *Agus Andeng Kaltim* dan *Oki si kumis—saudara seperguruan—* yang telah banyak membantu dalam proses studi dan menjalani hari-hari panjang bersama-sama.
7. **Mbak Luluk, Mbak Didin, Mbak Ratih, Linda, Mas Janu dan Mas Pri**, segenap rekan di bagian administrasi Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Kota UNDIP, atas segala bantuannya dari mulai awal proses penerimaan mahasiswa sampai berakhirnya masa perkuliahan.

8. **Semua pihak** yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga budi baik, bantuan dan jasa yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan pahala dari Allah SWT. Amin.

Karya tesis ini masih jauh dari kesempurnaan sehingga perlu kritik, saran dan masukan untuk perbaikan. Namun demikian, semoga tesis ini dapat memberikan sedikit manfaat bagi para pembaca, terutama bagi pengembangan ilmu pembangunan kota dan praktek penyelenggaraan pembangunan kota.

*Semarang, awal Oktober, 2002*



Yanfitri

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
ABSTRACT .....	v
ABSTRAK .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	5
1.3.1. Tujuan Penelitian .....	5
1.3.2. Sasaran Penelitian .....	6
1.4. Ruang Lingkup .....	6
1.4.1. Ruang Lingkup Substansial .....	6
1.4.2. Ruang Lingkup Spasial .....	7
1.5. Kerangka Pemikiran .....	11
1.6. Sistematika Pembahasan .....	12
<b>BAB II. KAJIAN TEORITIS BUDI DAYA BURUNG WALET DALAM PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN KOTA</b>	
2.1. Budi Daya Burung Walet .....	15
2.1.1. Perilaku dan Habitat Burung Walet .....	16
2.1.2. Bangunan Rumah Walet di Perkotaan .....	18
2.2. Pertumbuhan dan Perkembangan Kota .....	19
2.3. Struktur Internal Kota .....	20
2.3.1. Teori Konsentris Burgess .....	21
2.3.2. Teori Sektor Homer Hoyt .....	22
2.3.3. Teori Inti Berganda Hariss dan Ullman .....	23
2.4. Interaksi Penduduk dengan Bentuk Fisik Kota .....	24
2.5. Teori Historis .....	25
2.6. Teori Penggunaan Lahan Kota .....	27
2.7. Perubahan Guna Lahan .....	32
2.7.1. Pengertian dan Lingkup Perubahan Penggunaan Lahan .....	32
2.7.2. Aktifitas dan Perubahan Penggunaan Lahan .....	35
2.7.3. Tahapan dalam Proses Perubahan Penggunaan Lahan .....	36
2.7.4. Dampak Perubahan Penggunaan Lahan .....	36

2.8. Pusat Kota sebagai Kawasan Pusat Bisnis .....	39
2.8.1. Pengertian Kawasan Pusat Bisnis .....	39
2.8.2. Kemerostan Pusat Kota .....	40
2.9. Rangkuman Kajian Teori .....	43

### **BAB III. METODE PENELITIAN**

3.1. Pendekatan Penelitian .....	50
3.2. Metode Penelitian .....	51
3.3. Kebutuhan Data .....	52
3.4. Metode Pengumpulan Data .....	54
3.5. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data .....	56
3.6. Teknik Sampling .....	57
3.7. Teknik Analisa .....	58

### **BAB IV. DESKRIPSI WILAYAH BUDI DAYA BURUNG WALET DI KOTA BIREUEN**

4.1. Gambaran Kabupaten Bireuen .....	61
4.1.1. Kondisi Geografis dan Demografis .....	61
4.1.2. Potensi Kabupaten Bireuen .....	65
4.1.3. Kondisi Ekonomi .....	66
4.2. Gambaran Kota Bireuen .....	68
4.2.1. Karakteristik Kota Bireuen .....	68
4.2.2. Penggunaan Lahan .....	71
4.2.3. Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen .....	74

### **BAB V. ANALISIS PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET TERHADAP KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN**

5.1. Analisis Budi Daya Burung Walet di Kota Bireuen .....	75
5.1.1. Perkembangan Budi Daya Burung Walet .....	75
5.1.2. Nilai Ekonomi Budi Daya Burung Walet .....	81
5.1.3. Pengaruh Budi Daya Burung Walet Terhadap Kota Bireuen ..	83
5.2. Analisis Faktor-faktor Penyebab Perubahan Penggunaan Lahan ...	87
5.2.1. Perubahan Aktifitas Masyarakat .....	87
5.2.2. Perubahan Fisik dan Fungsi Bangunan .....	89
5.3. Analisis Pergeseran Kawasan Pusat Bisnis .....	89
5.3.1. Pergeseran Pemanfaatan Ruang .....	89
5.3.2. Kecenderungan Arah Pergeseran .....	90
5.3.3. Perubahan Guna Lahan .....	95

## **BAB VI. P E N U T U P**

6.1. Temuan .....	97
6.2. Kesimpulan .....	99
6.3. Rekomendasi .....	100

## **DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN – LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel II.1	Sistem Utama Pembentuk Pola dan Intensitas Penggunaan Lahan Kota .....	28
Tabel II.2.	Rumusan Faktor Pengaruh dan Variabel yang Dipengaruhi Oleh Budi Daya Burung Walet .....	46
Table III.1.	Konsep Kebutuhan Data Penelitian Pengaruh Budi Daya Burung Walet Terhadap Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam.....	49
Tabel IV.1.	Luas dan Penyebaran Penduduk Kabupaten Bireuen Menurut Kecamatan .....	58
Tabel IV.2.	Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Bireuen Menurut Lapangan Usaha Atas Dasar Harga Yang Berlaku Tahun 1993 - 2000.....	63
Tabel IV.3.	Nama dan Luas Desa Yang Termasuk Dalam Wilayah Kota Bireuen.....	65
Tabel IV.4.	Penggunaan Lahan di Kota Bireuen Tahun 2000.....	68
Tabel IV.5.	Peruntukan Bangunan di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen Tahun 2000 .....	70
Tabel V.1.	Data Perkembangan Budi Daya Burung Walet di Kota Bireuen .....	76
Tabel V.2.	Kondisi Geografi, Topografi dan Klimatografi Kota Bireuen .....	76
Tabel V.3.	Perbandingan Pemanfaatan Bangunan Untuk Kegiatan Perdagangan Dengan Untuk Budi Daya Burung Walet .....	79
Tabel V.4.	Perubahan Aktifitas di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen ..	84

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Peta Kabupaten Bireuen .....	8
Gambar 1.1.	Peta Kota .....	9
Gambar 1.3.	Diagram Alur Kerangka Pemikiran Penelitian Pengaruh Budi Daya Burung Walet Terhadap Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam .....	13
Gambar 2.1.	Model Konsentris Burgess .....	20
Gambar 2.2.	Model Sektoral Hoyt .....	21
Gambar 2.3.	Model Teori Inti Ganda Harris dan Ullman .....	23
Gambar 2.4.	Model Teori Historis .....	24
Gambar 2.5.	Hubungan Manusia-Lingkungan dan Perubahan .....	33
Gambar 4.1.	Prosentase Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian di Kabupaten Bireuen Tahun 2000 .....	59
Gambar 4.2.	Peta Penyebaran Penduduk Kabupaten Bireuen Tahun 2000 .	60
Gambar 4.3.	Pertumbuhan PDRB Kabupaten Bireuen Menurut Harga Yang Berlaku Tahun 1993-2000 .....	62
Gambar 4.4.	Peta Desa-desa di Kota Bireuen .....	66
Gambar 4.5.	Peta Penggunaan Lahan Kota Bireuen .....	69
Gambar 5.1.	Bangunan Walet di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen .....	73
Gambar 5.2.	Kondisi Bangunan Walet di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen .....	74
Gambar 5.3.	Salah Satu Sudut Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen yang Telah Dipenuhi Dengan Bangunan untuk Budi Daya Burung Walet .....	75
Gambar 5.4.	Pesatnya Bangunan Budi Daya Burung Walet di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen .....	75
Gambar 5.5.	Sebagian Besar Bangunan Walet yang Mengganggu Visual Kota .....	81

Gambar 5.6.	Bentuk Bangunan Walet di Kota Bireuen yang Terlihat Lebih Artistik .....	81
Gambar 5.7.	Diagram Proses Pergeseran Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen .....	86
Gambar 5.8.	Bangunan Pertokoan di Sepanjang Jalan Negara Medan – Banda Aceh yang Menjadi Kawasan Pusat Bisnis Baru .....	88
Gambar 5.9.	Peta Pergeseran Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen .....	89
Gambar 5.10.	Peta Perubahan Guna Lahan Kota Bireuen 1982 - 2002.....	92



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Perkembangan kota merupakan suatu proses perubahan keadaan kota dari suatu keadaan ke keadaan yang lain dalam waktu yang berbeda. Sorotan perubahan keadaan tersebut biasanya didasarkan pada waktu yang berbeda dan untuk analisis ruang yang sama. Dalam hal ini pengertiannya dapat menyangkut suatu proses yang berjalan secara artifisial, dengan campur tangan manusia yang mengatur arah perubahan keadaan tersebut. Dengan adanya faktor-faktor fisik, sosial, ekonomi, politik dan budaya yang sangat kompleks di daerah perkotaan, suatu proses perubahan alami dari waktu ke waktu pada daerah perkotaan dapat mengarah kepada suatu keadaan yang mempunyai pengaruh positif maupun pengaruh negatif terhadap terhadap kehidupan penduduknya.

Pertumbuhan dan perkembangan kota selalu berkaitan dengan perubahan fisik kota yang pada akhirnya akan mempengaruhi tata ruang kota. Menurut William Alonso, dengan adanya pertumbuhan ekonomi, suatu kota cenderung untuk tumbuh, ukurannya bertambah dan strukturnya berubah. Bertambahnya kebutuhan ruang sangat dibutuhkan akibat pesatnya laju aktifitas pembangunan diberbagai bidang.

Untuk studi kota, orientasi penggunaan lahannya adalah "non pertanian" maka penilaian atas lahan semata-mata dilakukan secara tidak langsung yakni produktifitas lahan yang ditimbulkan oleh keberadaan lokasi. Atas dasar inilah struktur penggunaan lahan akan terseleksi menurut kemampuan fungsi-fungsi membayar lahan tersebut. Memang faktor ekonomi bukan merupakan satu-satunya faktor penentu penggunaan lahan, karena faktor-faktor lain seperti faktor sosial dan politik juga berperan besar, namun kekuatan ekonomi nampaknya masih mendominasi dan tidak dapat diabaikan

begitu saja dalam setiap analisa penggunaan lahan di dalam dan di sekitar kota (Mather, dalam Yunus, 1999).

Kota Bireuen merupakan ibukota Kabupaten Bireuen, yang baru saja terbentuk dengan dikeluarkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Bireuen dan Simelue. Kabupaten ini adalah pemekaran dari Kabupaten Aceh Utara propinsi Nanggroe Aceh Darussalam. Dengan usia yang masih relatif sangat muda Kabupaten ini perlu segera membenahi diri untuk dapat mensejajarkannya dengan kabupaten lainnya, salah satunya adalah menata kota Bireuen.

Gambaran latar belakang perkembangan kota Bireuen pada umumnya relatif sama dengan kota-kota lain di Indonesia (kota kabupaten), yang dimulai dari persimpangan sebagai titik simpul awal pertumbuhan daerah terbangun, kemudian berkembang mengikuti pola jaringan jalan yang ada berbentuk linier. Dari perkembangan dan pertumbuhan tersebut maka akan terbentuk struktur ruang dan fungsi serta peranan kota, baik secara eksternal maupun internal.

Kawasan Pusat Bisnis (KPB) atau Central Business District (CBD) merupakan pusat kegiatan perniagaan kota, yang mempunyai pengaruh besar terhadap perekonomian perkotaan. Kawasan ini dapat mudah untuk dikenali, yaitu dengan banyaknya bangunan-bangunan yang dimanfaatkan untuk aktifitas perdagangan dan jasa, dan pada umumnya untuk kota-kota kecil Kawasan Pusat Bisnis ini terletak di tengah-tengah kota

Kota Bireuen dari waktu ke waktu terus tumbuh dan berkembang, yang ditandai dengan adanya perubahan fisik kota. Tetapi ada suatu keunikan yang terjadi pada kota ini, yaitu perubahan fisiknya sedikit banyak akibat adanya budi daya burung walet yang

terjadi di Kawasan Pusat Bisnis Kota tersebut. Bangunan- bangunan pada kawasan ini yang dulunya dimanfaatkan sebagai pusat perdagangan dan jasa, kini telah berubah menjadi bangunan-bangunan tempat budi daya burung walet.

Munculnya sarang burung walet ini pada awalnya terjadi pada pertengahan tahun delapan puluhan, pada sebuah bangunan berlantai tiga yang pada lantai dua dan tiganya tidak difungsikan lagi. Bangunan tersebut tepat berada di tengah-tengah kota pada Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen. Tanpa diduga sarang burung walet ini mendatangkan keuntungan yang besar pada pemiliknya, sehingga hal ini dirasa lebih menguntungkan dibandingkan dengan usaha perdagangan yang selama ini dijalankannya.

Seiring dengan perjalanan waktu, pembangunan sarang burung walet ini terus berlangsung tanpa bisa dihentikan dan dikendalikan. Bangunan-bangunan sarang burung walet yang dibangun berbentuk kotak menjulang tinggi karena dibangun 3 – 6 lantai di anggap mengganggu lingkungan. Sirkulasi udara yang terhalang membuat udara menjadi panas, ditambah lagi dengan adanya bunyi-bunyian suara burung yang riuh, serta kotoran hewan tersebut yang bertebaran dimana-mana. Wajah Kawasan Pusat Bisnis kian hari menjadi kawasan yang sepi dan menimbulkan banyak dampak yang perlu segera ditangani. Seperti timbulnya kriminalitas akibat sepiya kawasan tersebut, lembabnya kawasan yang berpengaruh pada lingkungannya dan muramnya wajah kota.

Banyak pengusaha perdagangan dan jasa yang meninggalkan kawasan tersebut, dan mencari tempat yang lain. Kecenderungan ini mengakibatkan pergeseran Kawasan Pusat Bisnis yang tadinya berada di tengah-tengah kota berpindah ke tempat lain. Pergeseran Kawasan Pusat Bisnis ini tampak dengan banyaknya bangunan-bangunan pertokoan baru yang diperuntukkan untuk perdagangan dan jasa, terbangun

pada arah barat dari pusat kota. Pengelompokan bangunan-bangunan ini, secara alami menimbulkan Kawasan Pusat Bisnis yang baru.

Dengan usia yang sangat muda, Kabupaten Bireuen belum memiliki aturan yang tegas tentang pembangunan sarang burung walet ini. Terlebih lagi budi daya burung walet ini juga belum mendatangkan masukan bagi Penerimaan Asli Daerah (PAD). Di satu sisi, ini merupakan peluang bagi Pemerintah Daerah untuk meraup masukan bagi PADnya, tetapi di satu sisi menjadi dilema dikalangan masyarakat dan bagi kota itu sendiri.

Memperhatikan pada fenomena di atas, kiranya menarik untuk di kaji lebih lanjut lewat penelitian eksploratif yang kajian penelitiannya di fokuskan pada pengaruh budi daya burung walet terhadap kawasan pusat bisnis di Kota Bireuen, Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam.

## **1.2. Rumusan Masalah.**

Kota yang baik harus merupakan satu kesatuan sistem organisasi baik yang bersifat sosial, visual, maupun fisik yang terancang secara terpadu. Oleh karena itu kota harus direncanakan (*plan*) tetapi lebih dari itu, kota harus dirancang (*design*) terutama dalam skala mikro kota, dimana unsur-unsur kegiatan kota serta perilaku masyarakatnya dapat dibaca dengan lebih jelas. Unsur-unsur tersebut akan berbeda pada tiap bagian kota, karena masing-masing memiliki karakteristik tersendiri.

Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen kini telah dipenuhi oleh bangunan walet, yaitu bangunan pertokoan yang telah beralih fungsi menjadi bangunan tempat membudidayakan burung walet. Aktifitas di kawasan tersebut yang dahulunya didominasi oleh perdagangan dan jasa, kini berubah menjadi aktifitas budidaya burung walet. Dampak dari perubahan fisik dan aktifitas di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen

ini berupa perubahan guna lahan. Sehingga apabila tidak diatur dalam perencanaan ruang, akan mengakibatkan pengaruh yang buruk bagi kota tersebut.

Kebijakan penataan ruang kota memiliki tujuan utama untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, sehingga apapun kebijakan yang hendak diputuskan harus sungguh-sungguh memperhatikan kondisi dan kebutuhan riil masyarakat. Sebagai penegasan dari apa yang tertuang dalam uraian di atas, sekaligus sebagai acuan dalam menyusun desain penelitian, maka dari fenomena tersebut dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

- 1. Bagaimana pengaruh budi daya burung walet terhadap pergeseran Kawasan Pusat Bisnis di kota Bireuen ?*
- 2. Bagaimanakah bentuk arahan kebijakan pembangunan kota yang akan diterapkan pada kawasan tersebut untuk mengantisipasi perkembangannya di masa mendatang, serta perubahan fungsi ruang dan kegiatan tersebut ?*

### **1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian**

#### **1.3.1. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji pengaruh budi daya burung walet terhadap pergeseran aktifitas di Kawasan Pusat Bisnis di kota Bireuen, serta mengetahui faktor-faktor penyebab perubahan penggunaan lahan serta arah pergeseran aktifitas Kawasan Pusat Bisnis di kota Bireuen, sehingga dapat dijadikan input untuk arahan kebijakan pembangunan kawasan tersebut pada masa yang akan datang.

#### **1.3.2. Sasaran Penelitian**

Untuk sampai pada tujuan penelitian seperti disebutkan pada butir 1.3.1., sasaran penelitian yang akan dilakukan, adalah :

1. Mengidentifikasi perkembangan budi daya burung walet pada kawasan pusat bisnis di kota Bireuen.
2. Mengidentifikasi nilai ekonomi budi daya burung walet.
3. Mengidentifikasi pergeseran aktifitas di Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen.
4. Menganalisis arah pergeseran kawasan pusat bisnis akibat budi daya burung walet yang terjadi di kawasan tersebut.
5. Memberikan rekomendasi bagi pemerintah Kabupaten Bireuen tentang arahan kebijakan pembangunan kota Bireuen.

#### **1.4. Ruang Lingkup.**

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup substansial dan ruang lingkup spasial. Ruang lingkup substansial bertujuan membatasi materi pembahasan yang berkaitan dengan identifikasi wilayah, sedangkan ruang lingkup spasial berusaha membatasi lingkup wilayah kajian agar didapatkan hasil sesuai dengan tujuan penelitian.

##### **1.4.1. Ruang Lingkup Substansial.**

Sesuai dengan tujuan dan sasaran penelitian, maka materi pembahasan dibatasi dengan ruang lingkup substansial sebagai berikut :

1. Kajian terhadap kecenderungan masyarakat membudidayakan burung walet di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen.
2. Kajian terhadap dampak dari pembangunan sarang burung walet pada Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen.
3. Kajian terhadap pergeseran aktifitas di Kawasan Pusat Bisnis akibat budi daya walet.

4. Kajian terhadap arah pertumbuhan kota akibat bergesernya aktifitas di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen.

#### **1.4.2. Ruang Lingkup Spasial**

Ruang lingkup spasial dalam penelitian ini adalah Kota Bireuen yang terletak sebagian besar di Kecamatan Jeumpa dan sebagian kecilnya lagi adalah bagian dari Kecamatan Juli dan Kecamatan Peusangan. Secara administrasi Kota Bireuen terdiri dari 47 (empat puluh tujuh) desa dalam Kecamatan Jeumpa, 3 (tiga) desa dalam Kecamatan Juli, dan 4 (empat) desa dalam Kecamatan Peusangan dengan luas keseluruhan adalah 7.666 hektar atau 76,66 km<sup>2</sup>.

Adapun batas-batas administrasi Kota Bireuen adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Selat Malaka.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Cot Jrat, Blang Seunong, Blang Mee, dan Desa Juli Meunasah Seupeung Lampoh.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Cot Girek dan Desa Uteun Bunta.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Alue Jambue, Abeuk Tingkeum dan Desa Cot Leusong.

Kota Bireuen merupakan ibu kota Kabupaten Bireuen. Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen yang terletak tepat di tengah-tengah kota merupakan jantung perekonomian kota, yang dimanfaatkan sebagai kegiatan perdagangan dan jasa. Gambaran yang lebih jelas dan lengkap tentang ruang lingkup spasial penelitian Pengaruh Budi Daya Burung Walet Terhadap Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam, dapat di lihat pada gambar 1.1 dan 1.2 di bawah ini.



PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

**TESIS**

PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET TERHADAP  
KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN  
PROVINSI NANGGROE ACEH DARUSSALAM

Gambar :  
**PETA KOTA BIREUEN**

- Legenda :
- BATAS KOTA
  - JALAN NEGARA
  - JALAN KABUPATEN
  - SUNGAI
  - JALAN KERETA API

Sumber :  
**BAPPEDA KABUPATEN BIREUEN**

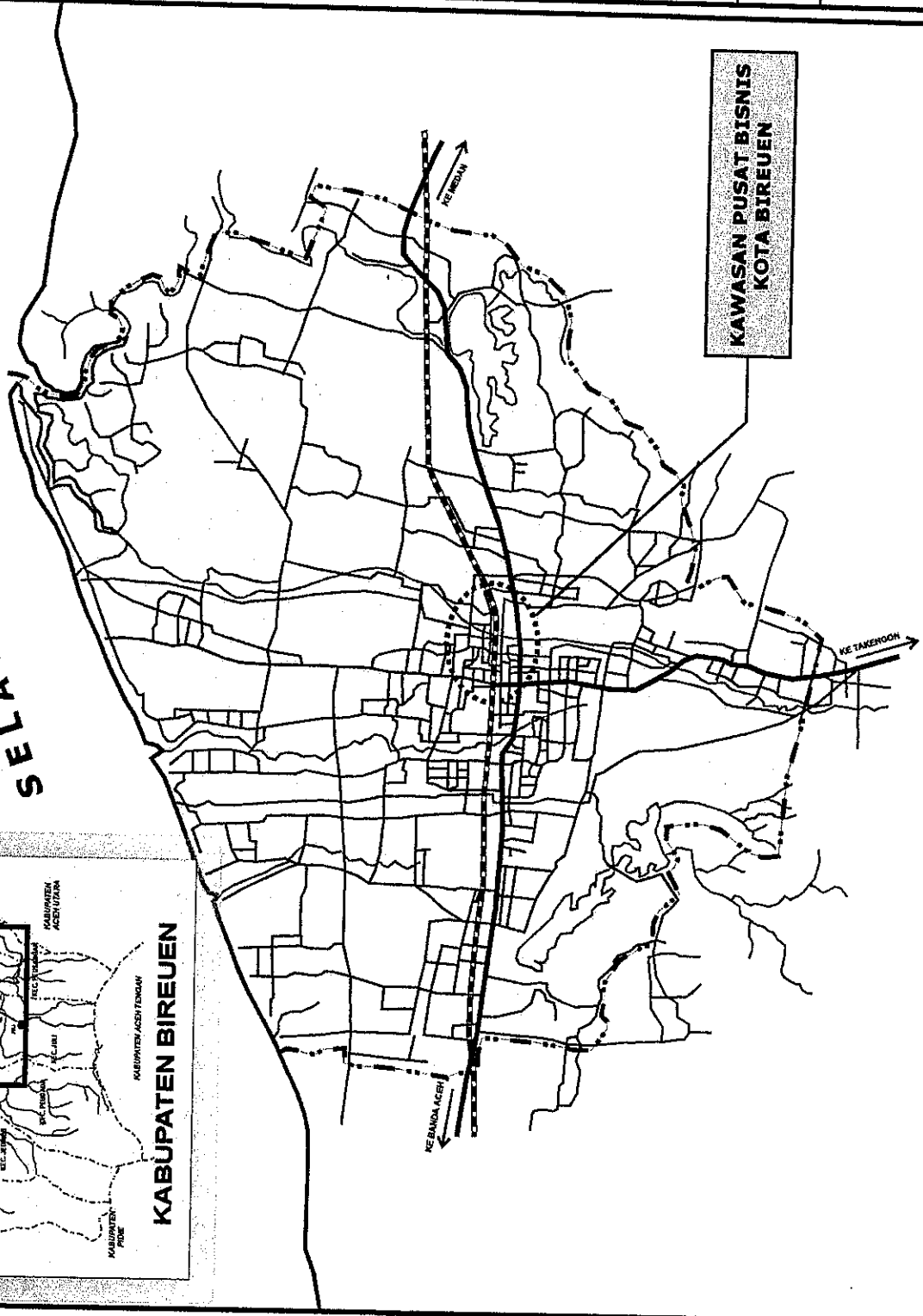
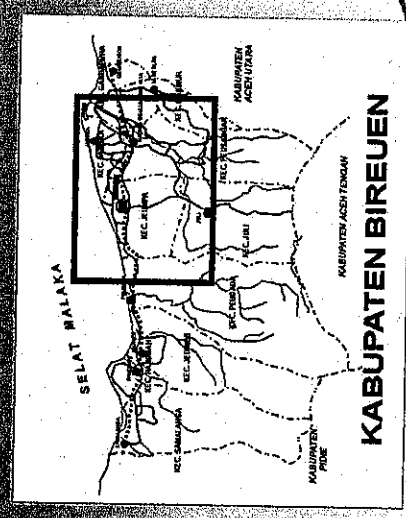
No. Gambar  
**1.2.**

Non Skala



**SELAT MALAKA**

**KAWASAN PUSAT BISNIS  
KOTA BIREUEN**





PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET TERHADAP  
KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN  
PROVINSI NANGGROE ACEH DARUSSALAM

Gambar :

PETA KABUPATEN BIREUEN

Legenda :

- BANTAS KABUPATEN
- JALAN NEGARA
- JALAN KABUPATEN
- BANTAS KECAMATAN
- SUNGAI
- JALAN KERETA API

Sumber :

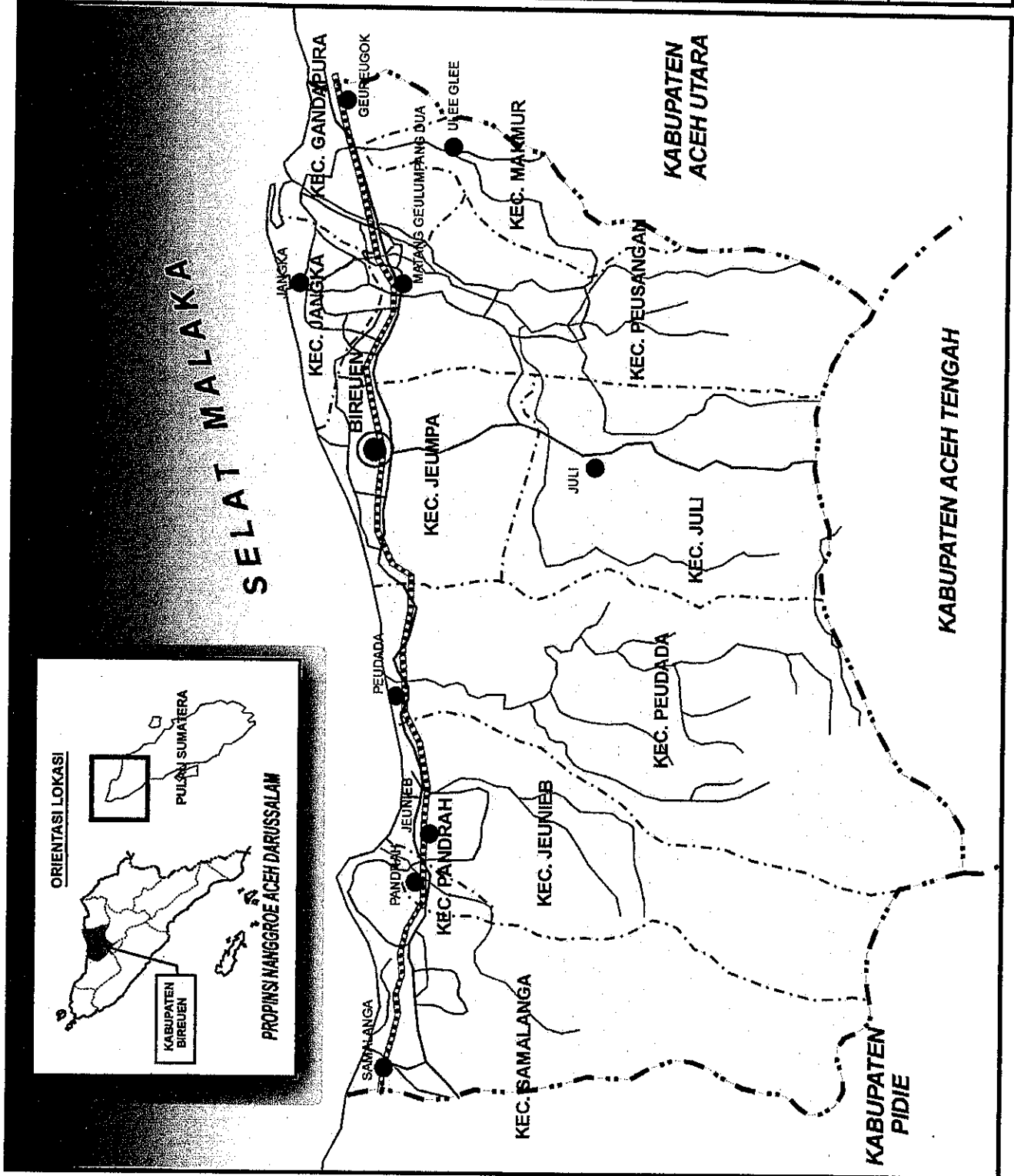
BAPPEDA KABUPATEN BIREUEN



UTARA

No. Gambar  
**1. 1.**

Non Skala



### 1.5. Kerangka Pemikiran

Pertumbuhan dan perkembangan kota membutuhkan ketersediaannya ruang yang memadai untuk menampung berbagai aktifitas penduduknya. Fungsi Kota Bireuen salah satunya merupakan pusat kegiatan perdagangan dan jasa. Seiring dengan perjalanan waktu Kota Bireuen terus tumbuh dan berkembang dan mengalami perubahan-perubahan yang diakibatkan oleh aktifitas penghuninya.

Budi daya burung walet yang terjadi di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen menjadi trend di kalangan penduduk wilayah perkotaan. Baik buruknya pengaruh budi daya burung walet itu terhadap pertumbuhan dan perkembangan kota, baik ditinjau dari segi ekonomi serta struktur internal kota tersebut menjadi fenomena bagi kota ini. Konflik yang terjadi antara aktifitas budi daya burung walet dengan kegiatan perdagangan dan jasa menjadi benturan pemanfaatan ruang kota khususnya di Kawasan Pusat Bisnis.

Perlunya upaya untuk mengatasi konflik tersebut harus ditinjau dengan meneliti sebab-sebab terjadinya kecendrungan penghuninya membudidayakan burung walet pada kawasan tersebut, mengetahui kondisi budi daya burung walet yang telah terjadi serta akibat yang ditimbulkan dari terbangunnya bangunan-bangunan sarang burung walet itu. Di sisi lain perlu juga di tinjau perkembangan yang telah terjadi di kota ini dan perubahan penggunaan lahan yang menimbulkan pergeseran aktifitas yang telah ada selama ini di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen.

Dengan menggunakan berbagai teori dan pendekatan sebagai instrumen, penelitian ini bermaksud ingin mengidentifikasi perkembangan Kota Bireuen serta menganalisis pengaruh budi daya burung walet pada Kawasan Pusat Bisnis Kota

Bireuen untuk memberikan arahan bagi kebijakan penataan kawasan tersebut pada Pemerintah Daerah Kabupaten Bireuen.

Temuan yang diperoleh dalam penelitian ini, setelah dianalisis kemudian dituangkan dalam suatu kesimpulan penelitian sebagai jawaban empiris penelitian. Akan disampaikan juga rekomendasi-rekomendasi yang dapat dijadikan sebagai bahan masukan untuk penataan Kawasan Pusat Bisnis bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Bireuen. Secara skematis alur pikir penelitian ini dapat dilihat pada gambar 1,3.

### **1.6. Sistematika Pembahasan**

Hasil penelitian yang dilakukan akan dituangkan dalam karya tesis dengan sistematika pembahasan sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah yang berkaitan dengan pengaruh budi daya burung walet terhadap kawasan pusat bisnis serta pertumbuhan dan perkembangan kota baik secara teoritis maupun kondisi empiris sebagai gejala awal yang akan dijadikan sebagai kajian dalam penelitian. Permasalahan tersebut kemudian dituangkan dalam rumusan masalah dan sekaligus diidentifikasi tujuan penelitian yang hendak dicapai serta manfaatnya, ruang lingkup substansial dan spasial dan kerangka pemikiran yang mendasari dilakukannya penelitian ini.

#### **BAB II KAJIAN TEORI**

Bab ini berisikan kerangka teori yang mendasari permasalahan yang dipilih sebagai variabel penelitian, yakni berkaitan budi daya burung walet serta penggunaan lahan di perkotaan. Kemudian juga dikupas teori yang berkaitan dengan perubahan penggunaan Lahan.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini berisikan jenis penelitian, tingkat eksplanasi atau penjelasan hasil penelitian, metode penelitian, dan teknik penelitian yang memuat kebutuhan data, teknik pengumpulan data, teknik sampling dan alat analisis yang dipergunakan untuk melakukan analisis terhadap hasil penelitian.

### **BAB IV GAMBARAN WILAYAH STUDI**

Pada bab ini dipaparkan kondisi faktual wilayah yang dijadikan obyek studi, dengan batasan spasial sebagaimana yang telah ditentukan pada Bab I.

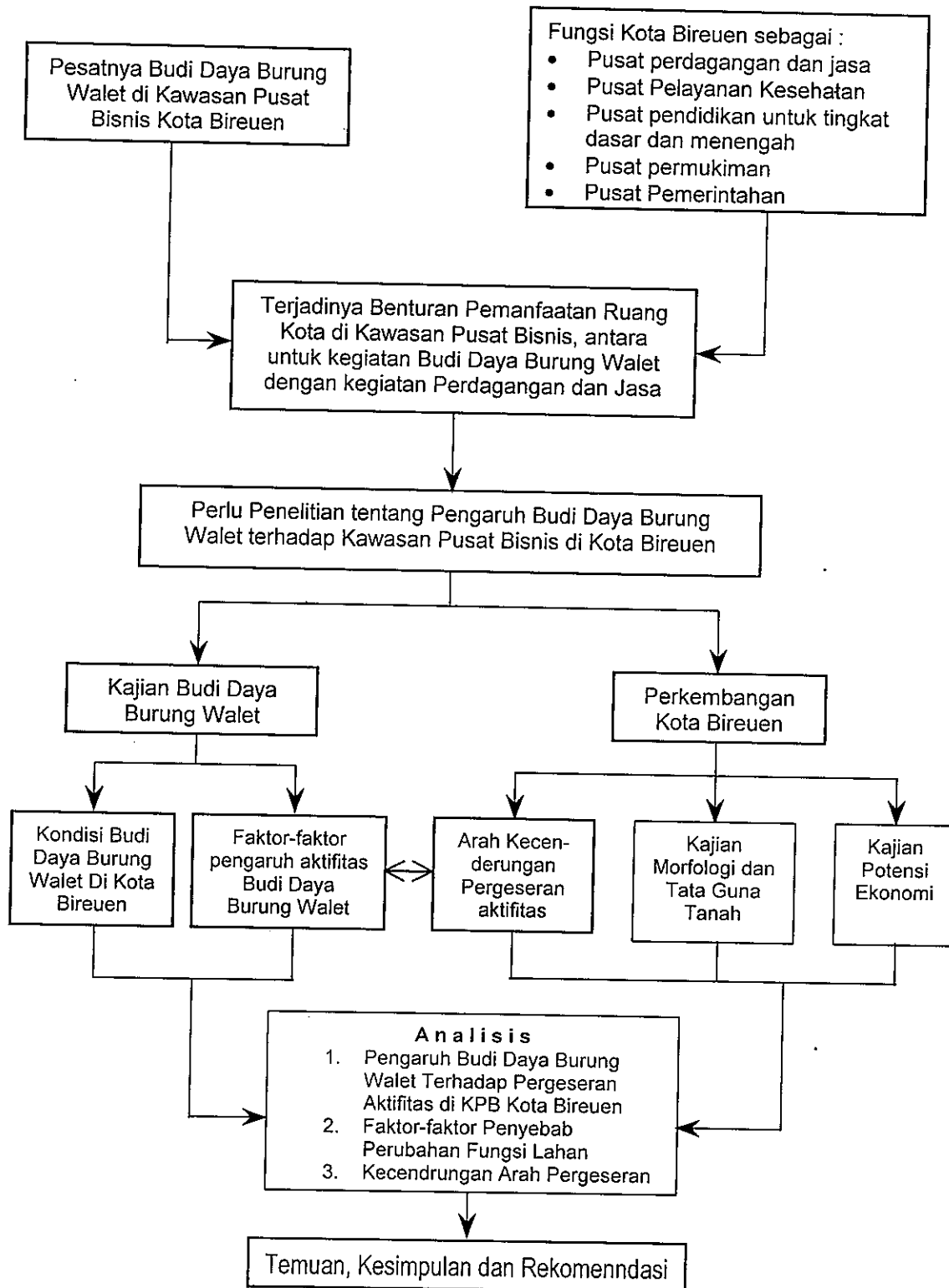
### **BAB V ANALISIS**

Bab ini berisikan paparan analisis terhadap data hasil penelitian secara kualitatif dan dikomparasikan dengan kajian teoritis yang telah dituangkan pada Bab II untuk mencari jawaban empiris atas permasalahan pergeseran kawasan pusat bisnis dan untuk menguji fakta empiris dengan landasan teori yang dipilih.

### **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab terakhir ini disampaikan kesimpulan hasil penelitian dan sekaligus memberikan alternatif solusi dan rekomendasi-rekomendasi bagi penyelesaian masalah yang terjadi di Kota Bireuen.

**GAMBAR 1.3.**  
**DIAGRAM ALUR KERANGKA PEMIKIRAN**  
**PENELITIAN PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET TERHADAP**  
**KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN**  
**PROPINSI NANGGROE ACEH DARUSSALAM**



## **BAB II**

### **KAJIAN TEORITIS BUDI DAYA BURUNG WALET DALAM PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN KOTA**

#### **2.1. Budi Daya Burung Walet**

Burung walet merupakan burung kecil berukuran 10 – 16 cm, dan tergolong burung yang terbangnya paling cepat. Di alam burung ini tersebar hampir di seluruh dunia. Semua jenis burung walet memiliki bentuk tubuh yang hampir sama. Sayap walet berbentuk bulan sabit, memanjang dan runcing. Ekornya bercabang dua, belahannya ada yang dalam dan ada juga yang dangkal. Burung walet lebih suka bergantung pada batu-batu karang menggunakan cakarnya yang tajam, bersarang di gua-gua, atau di langit-langit bangunan.

Akibat ulah manusia yang merampas sarang-sarangnya di gua membuat walet merasa terganggu dan terusik kehidupannya, sehingga tidak kerasan tinggal di gua-gua. Satu per satu burung ini meninggalkan huniannya untuk mencari tempat tinggal yang lebih aman. Mereka mencari hunian lain yang kondisinya tidak jauh berbeda dengan hunian di alamnya. Pilihan jatuh pada bangunan-bangunan yang kondisinya hampir sama dengan gua. Bangunan-bangunan lama beratap tinggi dengan tembok yang sudah tua menjadi hunian alternatif bagi burung walet.

Walet bukan burung ternakan, walau dapat hidup di dalam bangunan yang sengaja disediakan sebagai tempat hunian. Walau sifat hidupnya liar, walet yang bisa mencapai ratusan ribu ekor dalam satu bangunan itu masih dapat dikelola untuk menghasilkan sarang burung bernilai puluhan juta rupiah per kg. Kalau komoditas ini terkelola dan berkembang dengan baik, tentu akan menjadi sumber daya alam dan sumber devisa yang sangat penting. Walet sepenuhnya adalah satwa liar yang bebas

datang dan pergi serta aktif mencari pakan sendiri. Peternak atau pembudidaya burung walet hanya sekadar menyediakan tempat yang nyaman agar bangunannya bisa dihuni walet. Peranan pemilik hanyalah mengupayakan agar walet tidak kabur, betah menghuni, dan rajin berkembang biak di dalam bangunan tersebut.

Memiliki bangunan walet ibarat punya harta karun yang tak akan pernah habis. Namun pemilikan itu tak akan berhasil kalau pemilik tidak menerapkan lima prinsip persyaratan ilmu perwaletan dalam pengelolaannya. Masing-masing adalah biologi, ekologi, geografi, meteorologi, dan ekonomi perwaletan. Kelima ini harus sejalan, saling mendukung, dan saling melengkapi pengelolaan (Redaksi Trubus, 2000). Kini upaya mengelola, budi daya, dan bisnis walet telah berjalan lebih modern, sehingga banyak masyarakat yang ingin berlomba-lomba untuk membudidayakan walet karena sangat mahalnya harga sarang walet tersebut.

### **2.1.1. Perilaku dan Habitat Burung Walet**

Burung walet hidup secara bersamaan (koloni), dan saling bergantung satu sama lainnya, sehingga bila ada sebagian yang berpindah maka yang lainnya pun akan ikut berpindah. Walet senang tinggal di daerah yang basah dan lembab, namun bukan berarti ia menyukai daerah pegunungan. Burung ini tidak tahan dingin, terlebih hawa dingin merasuk ke dalam bangunan walet yang mengakibatkan burung akan berpindah. Menurut penelitian Dr. Boedi Mranata, ahli dan praktisi walet, walet lebih banyak di daerah ketinggian 300 m dari permukaan laut. Diketinggian ini suhu udara berkisar 28 - 30° C. Inilah ketinggian dan temperatur yang idel untuk membudidayakan walet.

Keseuaian daerah terkait erat dengan ketersediaan pakan berupa serangga yang berasal dari alam. Daerah pengembangan dituntut yang bisa menyediakan pakan dalam jumlah melimpah sepanjang tahun. Serangga yang menjadi pakan walet ini sering

terdapat di daerah basah dan subur, misalnya sawah, tambak, danau ataupun kolam. Perkembangan produksi sarang walet tergantung ketersediaan pakan walet. Burung ini tidak bisa optimal membuat sarang, bila jatahnya pas-pasan.

Berdasarkan perilaku dan kebiasaan hidup, ada beberapa ciri daerah yang dianggap cocok untuk berkembang biak, diantaranya adalah: daerah basah yang mempunyai musim hujan yang lebih dari enam bulan dalam setahun; daerah hutan tropis; daerah pertanian yang subur, beririgasi baik sehingga banyak air; daerah perikanan yang terdapat banyak tambak, kolam atau genangan air berupa rawa-rawa; daerah dataran rendah sampai ketinggian 300 m di atas permukaan laut; daerah yang tidak terlalu banyak angin kencang; daerah yang belum terpolusi oleh industri; dan daerah yang tidak terdapat musuh alami, seperti elang, kelelawar atau burung hantu.

Bangunan-bangunan rumah walet pada umumnya dibangun tinggi untuk memudahkan walet saat pulang sehabis mencari pakan. Peralannya untuk menemukan rumah dan sarangnya walet lebih berorientasi pada mata dan kebiasaan sehari-hari. Ia tidak menggunakan daya pikir dan ingatannya. Ketika lubang masuk digeser, dan lubang lama ditutup maka walet tersandung. Selain itu untuk kenyamanan walet berkembangbiak diperlukan fasilitas penunjang seperti hujan buatan, parfum walet, kotoran burung seriti atau walet, suara koloni, pakan tambahan, sarang tiruan, dan ganti telur. Hal ini dilakukan agar burung walet betah menghuni sarangnya dan akan tetap berkembang biak untuk menghasilkan sarang yang lebih banyak.

### **2.1.2. Bangunan rumah walet di perkotaan**

Pembudidayaan burung walet di perkotaan adalah suatu keuntungan bagi Pemerintah Daerah dari segi Pendapatan Asli Daerah (PAD), yaitu dengan menarik redistribusi bagi pemilik bangunan walet. Disisi lain bangunan rumah walet menjadi pro

dan kontra bagi masyarakat karena dianggap mengganggu lingkungan dan kepentingan umum lainnya. Hasil Poling oleh Lembaga Bantuan Hukum Medan menyimpulkan bahwa : Masyarakat Kota Medan keberatan dengan adanya budi daya burung walet yang dibangun di tengah-tengah Kota Medan, sebab budi daya burung walet tersebut merusak keindahan kota, mengganggu kesehatan masyarakat, mengganggu ketenangan dan ketentraman masyarakat. Oleh karenanya bangunan rumah walet tersebut harus dikembalikan ke fungsi awalnya.

Larangan mendirikan bangunan rumah walet di tempat tertentu memang bisa dilakukan, namun ide merelokasikan rumah walet jelas tidak mungkin karena walet tidak bisa dipindah-pindahkan (Redaksi Trubus, 2001). Bangunan walet yang ada dipertanian pada umumnya sesuai dengan keinginan walet yaitu antara lain : jauh dari asap pembakaran, dan bau tajam insektisida. Bangunan walet telah banyak merubah fungsi bangunan serta aktifitas yang ada di pertanian, sehingga lahan yang telah menjadi tempat pembudidayaan burung walet menjadi lahan yang bernilai ekonomi tinggi.

## **2.2. Pertumbuhan dan Perkembangan Kota**

Kota tumbuh dan berkembang akibat aktifitas yang berlangsung di dalamnya dan juga karena penambahan penduduk serta adanya faktor pendorong (*pull factor*) dan faktor penekan (*push factor*). Semua kota memperlihatkan suatu tingkat struktur internal yang digambarkan oleh regulasi pola guna lahannya dan mewadahi distribusi aktifitas perkotaan serta populasinya. Perubahan tersebut tidak hanya merupakan ekspansi penggunaan ruang kota, tetapi pengaturan kembali guna lahan untuk pengembangan dalam pembangunan kota.

Pada dasarnya perkembangan perkotaan perlu diperhatikan dari dua aspek, yaitu dari perkembangan secara kuantitas dan secara kualitas. Hubungan antara kedua aspek ini sebenarnya erat dan dalam makro agak kompleks karena masing-masing saling berpengaruh sehingga perkembangan suatu daerah tidak boleh di lihat secara terpisah dari lingkungannya.

Secara sepintas, bila kita lihat struktur perkotaan tampak kacau yang di penuhi oleh bentukan-bentukan fisik perkotaan dengan susunan yang kadang nampak tidak teratur dan bentuk geometris bangunan yang beragam. Namun sesungguhnya bila kita mencermati pola-pola yang terbentuk dalam suatu perkotaan, kita akan dapat melihat adanya suatu kecenderungan, berdasarkan tata guna lahan dan fungsinya, pengelompokan-pengelompokan yang bila dituangkan dalam konsep dua dimensi, akan membentuk pola-pola tertentu. Dan pola-pola tersebut secara substansial memiliki kesamaan bentuk antara kota satu dan lainnya. Untuk memahami hal tersebut, dapat dilakukan dengan pengorganisasian spasial perkotaan melalui teori struktur internal perkotaan.

### **2.3. Struktur Internal Kota**

Penggunaan tanah pada suatu kota pada umumnya berbentuk tertentu dan pola perkembangannya dapat diestimasi. Keputusan-keputusan pembangunan kota biasanya berkembang bebas, tetapi diupayakan sesuai dengan perencanaan penggunaan tanah. Motif ekonomi adalah motif yang utama dalam pembentukan struktur penggunaan tanah suatu kota dengan timbulnya pusat-pusat bisnis yang strategis. Selain motif bisnis terdapat pula motif politik, bentuk fisik kota, seperti topografi, drainase.

Meski struktur kota tampak tidak beraturan, namun kalau dilihat secara seksama memiliki keteraturan pola tertentu. Bangunan-bangunan fisik membentuk zona

intern kota. Teori-teori struktur kota yang ada digunakan mengkaji bentuk-bentuk penggunaan lahan yang biasanya terdiri dari penggunaan tanah untuk perumahan, bisnis, industri, pertanian, dan jasa.

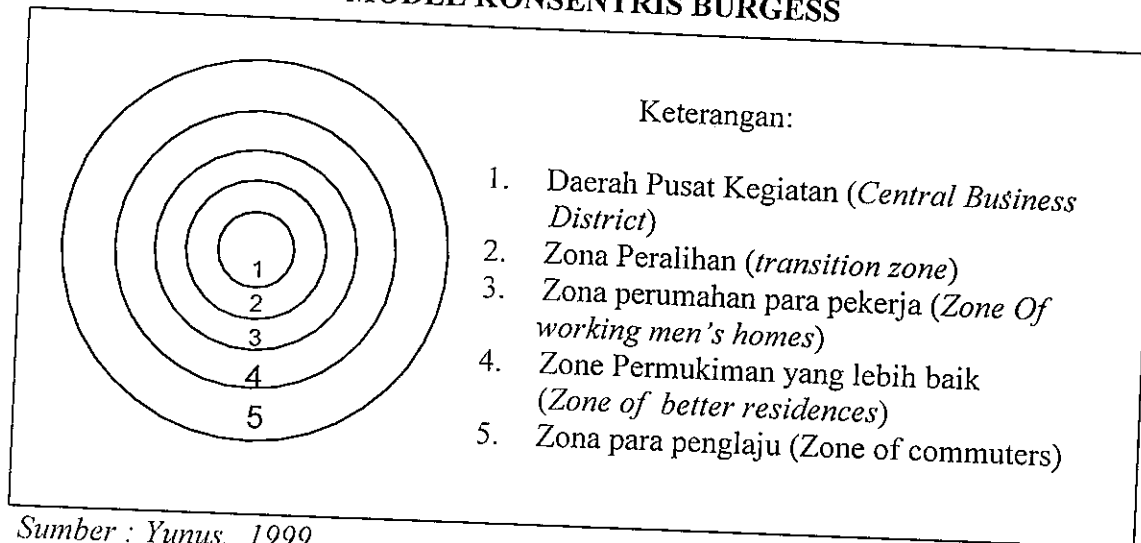
Kota-kota memaparkan terdapatnya sejumlah keberaturan dalam hal penentuan disposisi spasial dan tata guna lahan serta kegiatan yang tergabung di dalamnya. Bila kita memahami dan mengidentifikasi kawasan-kawasan perkotaan berdasarkan fungsinya, kita akan dapat menemukan kecenderungan fungsi yang sama pada kawasan-kawasan tertentu itu yang dapat di-zoning. Ada kawasan pusat perbelanjaan/erdagangan, perkantoran, gedung pemerintahan, tempat hiburan, residential, dan lain-lain. Pendekatan demikian disebut sebagai pendekatan ekologi (*ecological approach*) yakni analisis terhadap interrelasi antara spasial dan temporal dari manusia yang dipengaruhi oleh kekuatan, selektif, distributif dan akomodatif daripada lingkungan yang membentuk struktur keruangan tertentu (McKenzie dalam Yunus, 1999:3). Para pemerhati ekologi perkotaan pada masa lalu telah mencermati pola-pola perkembangan kota tersebut dan merumuskannya dalam teori-teori struktur perkotaan. Penjelasan dari masing-masing teori tersebut adalah:

### **2.3.1. Teori Konsentris Burgess**

Dari pengamatan terhadap perkembangan Kota Chicago, Burgess melihat bahwa kota tersebut telah berkembang sedemikian rupa dan menunjukkan pola penggunaan lahan secara konsentris, dimana masing-masing jenis penggunaan lahan ini dianalogikan sebagai konsep "*natural areas*", yang terbentuk karena kekuatan lingkungan baik internal maupun eksternalnya. Kota Chicago diamatinya mengalami perluasan secara merata dari suatu inti yang asli, sehingga tumbuhlah zone-zone yang masing-masing meluas sejajar dengan pentahapan kolonisasi ke arah zone yang letaknya

paling luar. Dengan demikian dapat ditemukan sejumlah zone yang letaknya konsentris, sehingga strukturnya menjadi bergelang, sebagaimana terlihat pada gambar 2.1.

**GAMBAR 2.1.**  
**MODEL KONSENTRIS BURGESS**



Sumber : Yunus, 1999

### 2.3.2. Teori Sektor Homer Hoyt

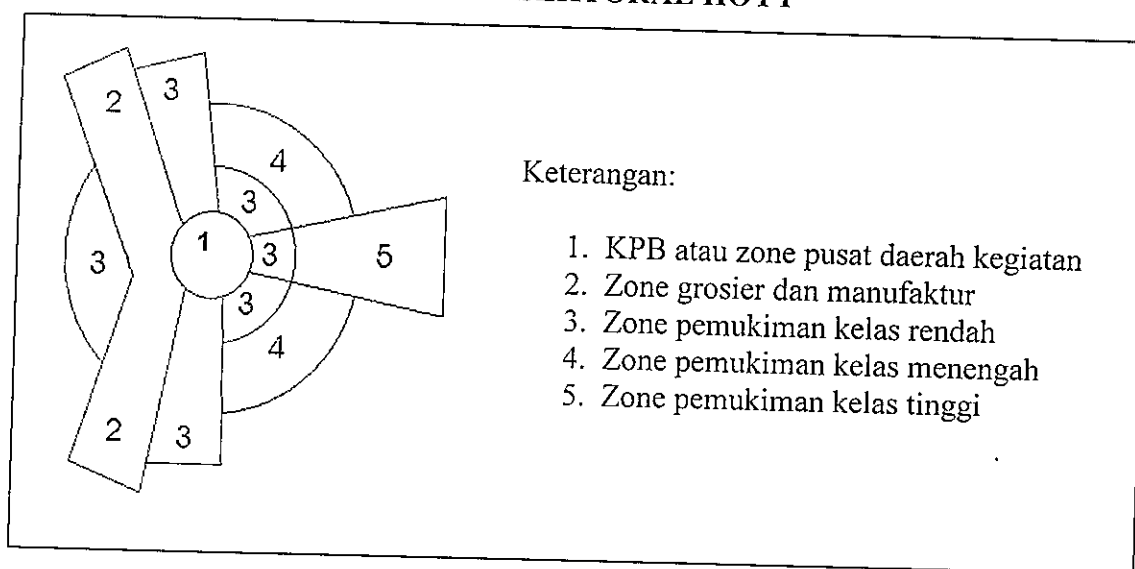
Hoyt pernah belajar kepada Burgess di Universitas Chicago. Hoyt mengemukakan gagasannya yang lebih mengedepankan bentuk-bentuk sektoral dalam proses perkembangan kota daripada bentuk zonal (gelang-gelang). Meski demikian, secara konseptual model teori sektor yang dikembangkan oleh Hoyt, dalam beberapa hal masih menunjukkan persebaran zona-zona konsentrisnya. Jelas terlihat pada struktur yang dibuatnya bahwa jalur transportasi yang menjari (menghubungkan pusat kota ke bagian yang lebih jauh) diberi peranan yang besar dalam pola struktur internal kotanya.

Menurut teori ini, pengelompokan tata guna lahan dalam suatu kota menyebar dari pusat ke arah luar berupa sektor (*wedges*) yang bangunannya seperti irisan roti tart. Terdapatnya kawasan perumahan elit di pinggiran kota akan menyebabkan sewa tanah di situ semakin mahal. Bersamaan dengan hal itu terjadi bahwa kawasan perumahan

buruh industri akan menyambung dengan kawasan perindustrian baru yang makin lama makin melebar ke luar. Penyebab keluarnya aktifitas-aktifitas tata guna lahan tersebut adalah: kondisi fisik geografis kota dan mengikuti rute-rute pengangkutan (jaringan transportasi).

Hoyt menghadapi masalah keterjangkauan yang berlainan sehingga ia mengembangkan suatu model dimana perbedaan-perbedaan dalam keterjangkauan di sepanjang rute radial mempengaruhi nilai tanah. Akibatnya maka terjadilah pola radial dari tata guna tanah. Hoyt juga berpendapat bahwa perubahan sewa tanah yang beraneka macam di berbagai bagian wilayah kota, lebih disebabkan karena mengikuti pola sektor daripada zona. Dimungkinkannya pada setiap sektor (*wedges*) yang berbentuk irisan kue tart tidak hanya mewadahi satu fungsi kegiatan saja tetapi bisa bercampur, yang lokasinya meluas ke tepi kota. Gambar 2.2.

**GAMBAR 2.2.**  
**MODEL SEKTORAL HOYT**



Sumber : Yunus, 1999

Hoyt mendukung modelnya dengan cara sewa tanah yang beraneka di berbagai bagian kota, lalu ditemukannya bahwa sewa tanah itu berubah karena mengikuti sektor

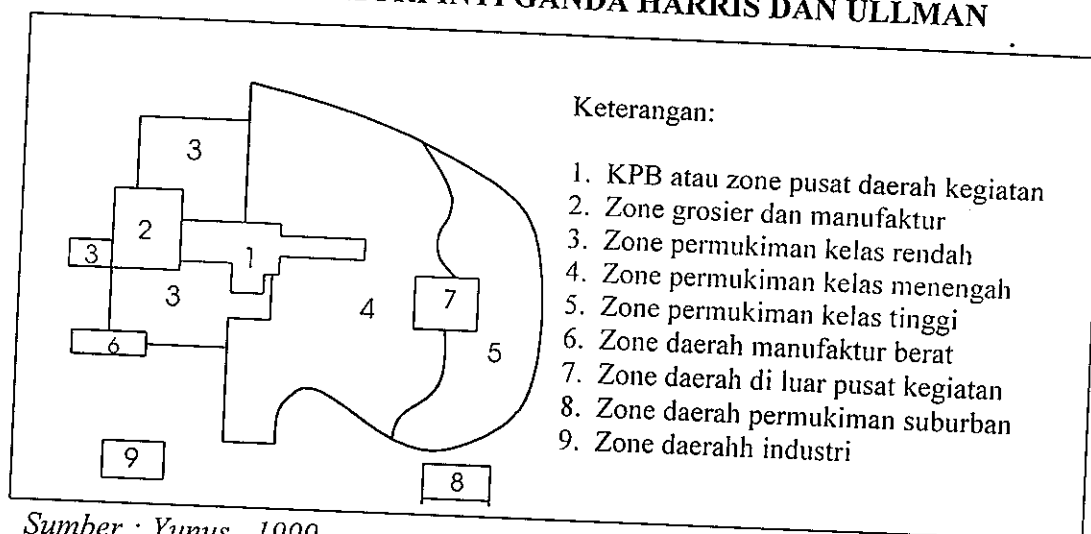
daripada zone. Namun kita akan keliru bila memandang teori Hoyt ini sekedar suatu pelarian belaka dari teori Burgess tentang zona konsentris di atas. Yang benar adalah teori Hoyt merupakan modifikasi terhadap teori Burgess, sebagai buktinya, dalam sektor secara individual dapat ditemukan pula suatu bentuk semacam gelang-gelang yang bersifat konsentris.

### **2.3.3. Teori Inti Berganda Hariss dan Ullman**

Teori ini pertama kali diajukan oleh Hariss dan Ullman pada tahun 1945. Dua geograf tersebut mengklaim bahwa meskipun pola konsentris dari sektoral itu ada, akan tetapi dalam kenyataannya sifatnya lebih rumit lagi. Khususnya, kata mereka, pertumbuhan kota mulai dari intinya dirumitkan lagi oleh adanya beberapa pusat tambahan yang masing-masing juga berfungsi sebagai kutub pertumbuhan dalam proses perkembangan kota. Disekeliling suatu inti tata guna lahan yang saling bertalian, munculah sekelompok tata guna lahan yang akan menciptakan suatu struktur perkotaan yang memiliki sel-sel pertumbuhan lengkap.

Tipe-tipe tempat mungkin dapat berfungsi sebagai inti, termasuk didalamnya pelabuhan udara, kompleks perindustrian, jalan dan jaringan rel kereta api, kampus universitas dan jantung-jantung pedesaan atau kota-kota kecil yang kemudian hari dapat tumbuh menjadi pusat-pusat pelayanan. Kelompok fungsi tata guna lahan seperti itu terbentuknya karena kesamaan lokasi antara berbagai usaha manusia demi tercapainya keuntungan bersama. Perindustrian berlokasi di dekat terminal angkutan umum, perumahan penduduk bergerombol mendekati pusat perbelanjaan, dan sebagainya

**GAMBAR 2.3.**  
**MODEL TEORI INTI GANDA HARRIS DAN ULLMAN**



Sumber : Yunus, 1999

#### 2.4. Interaksi Penduduk dengan Bentuk Fisik Kota

Bentuk fisik kota dapat di lihat dari struktur tata ruang kotanya, yang di dalamnya merupakan kombinasi antara bentuk kota, pola perilaku individu, dan interaksi antar subsistem yang secara terorganisasi menghubungkan subsistem-subsistem tersebut dalam suatu sistem kota (Bourne, 1982:30). Dan juga merupakan susunan unsur-unsur pembentuk rona lingkungan alam, lingkungan sosial, dan lingkungan buatan yang secara hirarkis dan struktural berhubungan satu sama lain membentuk tata ruang, termasuk bentuk pemanfaatan ruangnya yang menggambarkan ukuran, fungsi, serta karakter kegiatan manusia atau kegiatan alam (UU No. 24/1992 tentang Penataan ruang).

Wujud fisik suatu kota terbentuk akibat pertumbuhan dan perkembangan segenap kegiatan perkotaan, baik kegiatan sosial, ekonomi, budaya maupun politik. Dengan kata lain, perwujudan fisik kota merupakan pencerminan kondisi sosial masyarakatnya (Willianto, 1996). Bentuk fisik suatu kota dan aktifitas masyarakatnya saling mempengaruhi satu sama lain. Disatu sisi kegiatan masyarakat menciptakan

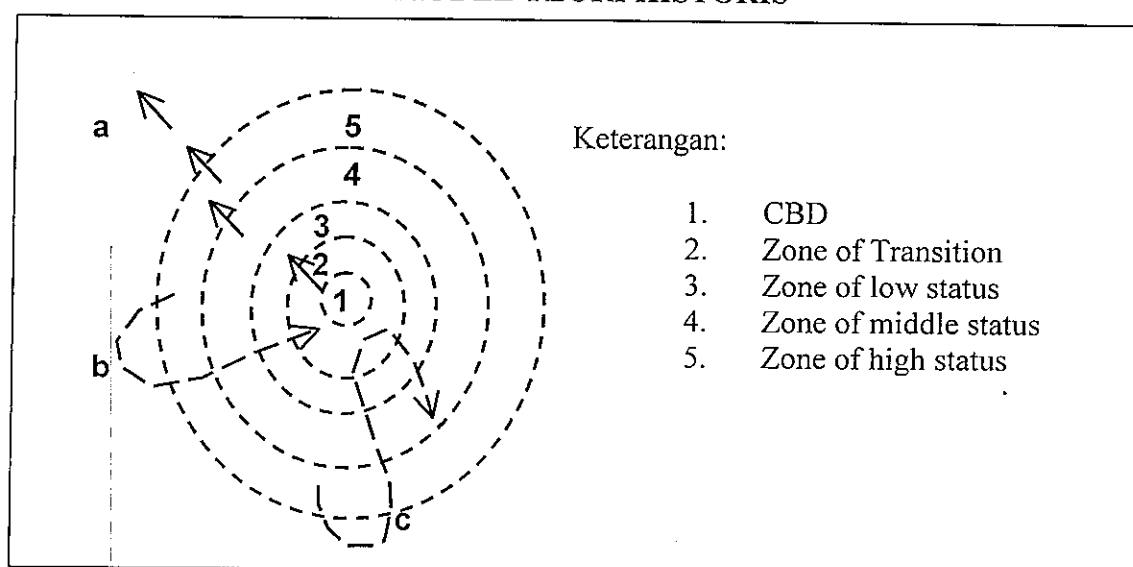
elemen fisik dan disisi lain terjadi reaksi masyarakat terhadap kondisi fisik lingkungannya.

Reaksi fisik terhadap kondisi fisik lingkungannya berlangsung pada dua tingkat yaitu secara fisik dan psikologis (Catanese, 1996). Sebaliknya, manusia itu sendiri yang merupakan lingkungan buatan manusia. Kota merupakan produk dari pembangunan-pembangunan yang secara konstan merubah strukturnya dengan berbagai macam alasan mereka sendiri (Lynch, 1975:1-2).

## 2.5. Teori Historis

Alonso mendasarkan analisisnya dalam teori ini pada kenyataan historis yang berkaitan dengan perubahan tempat tinggal di dalam kota. Ternyata perubahan tempat tinggal ini menunjukkan karakteristik yang menarik di kaitkan dengan “*ageing structures, sequent occupancy. Population growth and available land*” dan zone-zone konsentris pada suatu kota . Seperti terlihat pada gambar 2.4.

**GAMBAR 2.4.**  
**MODEL TEORI HISTORIS**



Sumber: Yunus, 1999

Menurut Alonso, oleh karena adanya perubahan teknologi yang cepat di bidang transportasi dan komunikasi telah mendorong terjadinya perpindahan penduduk ke luar kota (Carlk, dalam Yunus, 1999). Meningkatnya standard hidup pada golongan masyarakat yang semula tinggal di dekat Kawasan Pusat Bisnis dan disertai dengan menurunnya kualitas lingkungan di sana memperkuat dorongan penduduk untuk pindah ke daerah-daerah pinggiran kota. Kontak personal tidak mesti lagi "*face to face contact*" seperti sebelum teknologi komunikasi berkembang tetapi dapat dilakukan dengan "*faraway contact*" melalui jaringan telepon yang telah berkembang. Proses desentralisasi ini menurut Alonso, ternyata memang terjadi sampai dekake 50-an (a). Proses desentralisasi yang terus-menerus mengakibatkan dampak yang kurang menguntungkan terhadap kehidupan kota, antara lain pemborosan dana dalam hubungannya dengan pembangunan fasilitas kehidupan baru pada daerah pinggiran.

Upaya perbaikan daerah-daerah permukiman di sekitar Kawasan Pusat Bisnis kemudian mendapat perhatian yang lebih baik, sehingga daerah ini menarik lagi untuk ditempati disamping dekatnya Kawasan Pusat Bisnis (pusat segala fasilitas kota) merupakan daya tarik tersendiri juga derajat aksesibilitas daerah pusat kota memang besar. Perubahan keadaan ini mulai menggelitik penduduk pinggiran kota untuk kembali ke daerah dekat dengan pusat kota sebagai akibat adanya "*renewal*" dan "*space*" yang tertata lebih baik (b).

Program perbaikan yang semula dilakukan pada zone 2, lama kelamaan melebar ke zone 3. Perbaikan-perbaikan baru pada zone 3, nampaknya juga menarik pendatang-pendatang baru dan khususnya dari zone 2. Disamping itu proses sentralisasi (perpindahan penduduk ke pusat kota) tetap berlangsung terus. Hal inilah merupakan salah satu realisasi invasi yang juga diakui oleh Alonso (c).

## 2.6. Teori Penggunaan Lahan Kota

Penggunaan lahan adalah suatu proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan bagi maksud-maksud pembangunan secara optimal dan efisien (Sugandhy, 1989). Selain itu penggunaan lahan dapat diartikan pula suatu aktifitas manusia pada lahan yang langsung berhubungan dengan lokasi dan kondisi lahan (Soegino, 1987). Penggunaan lahan dapat diartikan juga sebagai wujud atau bentuk usaha kegiatan pemanfaatan suatu bidang tanah pada suatu waktu (Jayadinata, 1992). Sebagai salah satu sumberdaya alam, lahan mempunyai sifat tidak dapat diperbaharui, dalam arti keberadaannya sangat terbatas karena tidak dapat ditambah luasannya.

Penggunaan atas suatu lahan dapat dibedakan menjadi dua golongan (Sugandhy, 1989: 1), yaitu: penggunaan lahan kaitannya dengan penggunaan potensi alamiah, misalnya kesuburannya atau kandungan mineral di bawahnya; dan penggunaan lahan kaitannya dengan penggunaannya sebagai ruang pembangunan, yang secara langsung tidak memanfaatkan potensi alami lahan, tetapi lebih ditentukan oleh adanya hubungan tata ruang dengan penggunaan-penggunaan lain yang telah ada. Keterkaitan antara lahan dengan penggunaan-penggunaan lain di atasnya, menunjukkan bahwa terdapat keterkaitan antara lahan dan aktifitas manusia. Lahan juga merupakan sumberdaya strategis bagi pembangunan, karena hampir semua sektor pembangunan fisik memerlukan lahan. Menurut Chapin (1995: 197-198), pola penggunaan lahan menggambarkan suatu sistem aktifitas. Sistem aktifitas terbentuk oleh kegiatan sehari-hari individu, rumah tangga, perusahaan, dan institusi pada suatu kota.

Jumlah penduduk yang semakin meningkat memerlukan lahan yang semakin luas, tidak saja untuk perluasan permukiman, tetapi juga untuk perluasan kegiatan-kegiatan perekonomian berkaitan dengan tuntutan kehidupan yang lebih baik.

Pemenuhan kebutuhan akan lahan bagi penduduk kota ini akan membentuk pola penggunaan lahan suatu kota. Penggunaan lahan tercermin dari pola dan intensitas penggunaan lahan yang dipengaruhi oleh banyak faktor, dan pada prinsipnya dapat dikelompokkan menjadi tiga sistem (Chapin, 1995), yaitu:

1. Sistem aktifitas kota

Sistem aktifitas kota adalah cara manusia dan lembaganya, seperti lembaga rumah tangga, lembaga perusahaan, lembaga pemerintahan dan lain-lain mengorganisasikan berbagai aktifitasnya dalam rangka memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya dan berinteraksi satu dengan lainnya dalam waktu dan ruang.

2. Sistem pengembangan lahan

Sistem pengembangan lahan adalah suatu proses konversi dan rekonversi lahan dan proses penyesuaiannya untuk berbagai penggunaan lahan dalam skala waktu dan ruang sesuai dengan sistem aktifitas kotanya. Dalam kaitannya dengan lahan perkotaan, sistem ini berpengaruh dalam penyediaan lahan kota dan penguasaan ilmu dan teknologi dalam mengeliminasi adanya limitasi terhadap lahan yang dapat dimanfaatkan.

3. Sistem Lingkungan

Sistem lingkungan, adalah sistem kehidupan biotik dan abiotik karena proses ilmiah yang bertitik tolak pada kehidupan tumbuhan dan hewan dan proses-proses fundamental yang berhubungan dengan air dan udara. Sistem ini menyediakan tempat bagi kelangsungan hidup manusia dan habitat serta sumber daya lain guna mendukung kehidupan manusia. Sistem lingkungan dalam hal ini lebih berfungsi sebagai sumber daya yang mendukung kedua sistem tersebut di atas dan berada pada posisi penyediaan lahan.

**TABEL II.1**  
**SISTEM UTAMA PEMBENTUK POLA DAN INTENSITAS**  
**PENGUNAAN LAHAN KOTA**

<b>Komponen</b>	<b>Agen Utama</b>	<b>Sub Sistem</b>
Sistem Aktifitas	Peorangan dan Rumah Tangga	Kegiatan Pendukung Rumah Tangga
		Kegiatan Sosial
		Kegiatan Interaksi Sosial
		Kegiatan Olah Raga dan Rekreasi
		Kegiatan Istirahat dan Santai
	Perusahaan	Kegiatan Produksi
		Kegiatan Jasa bagi Perorangan, Rumah Tangga, Perusahaan dan Institusi
	Institusi	Kegiatan Pengembangan SDM
		Kegiatan Pelayanan Sarana dan Prasarana Dasar
		Kegiatan Peningkatan Kesejahteraan Kelompok
Sistem Pengembangan Lahan	Pemiliki Asal Lahan	Pemasaran Lahan
	Pengembang	Pengembangan Lahan
	Konsumen	Pembelian atau Penyewaan Lokasi dan Fasilitas
	Penyandang Dana	Pembiayaan Transaksi, Pembebasan, dan Pembangunan Lahan
	Pemerintah	Pemeriksaan, Persetujuan Pemanfaatan dan Pengembangan Lahan
Sistem Lingkungan	Biotik – Komunitas Flora dan Fauna	Proses-proses ekosistem
	Abiotik – Air, Udara, dan Material	Sistem hidrologi, Sistem Udara, dan Sistem Geologi

*Sumber: Diolah dari Chapin (1995)*

Ketiga sistem tersebut saling berinteraksi satu dengan lainnya dalam pembentukan guna lahan di perkotaan. Di daerah perkotaan dan daerah berkembang lainnya, sistem lingkungan lebih bersifat limitasi dan kendala perkembangan penggunaan lahan sesuai dengan sifat keterbatasannya yang dimiliki lingkungan.

Menurut Sugandhy (1989), penggunaan lahan dapat dibedakan menjadi dua yakni:

1. Penggunaan lahan yang terkait dengan penggunaan potensi alamnya (misalnya kesuburan tanah, kandungan mineral yang dikandungnya dan sebagainya)

2. Penggunaan lahan yang berkaitan dengan penggunaannya dalam ruang pembangunan, yang secara langsung tidak memanfaatkan potensi alami lahan, tetapi lebih ditentukan oleh adanya hubungan tata ruang dengan penggunaan lahan lainnya.

Untuk mengetahui penggunaan lahan disuatu wilayah maka perlu diketahui komponen-komponen penggunaan lahannya. Berdasarkan penggunaan lahan dan aktifitas yang dilakukan di atas lahan tersebut, maka dapat diketahui komponen-komponen pembentuk guna lahan (Chapin, 1979: 28-30). Menurut Maurice Yeates, komponen penggunaan lahan suatu wilayah terdiri atas (Yeates, 1980: 185): Permukiman; Industri; Komersial; Jalan; Tanah Publik; Tanah Kosong.

Sedangkan menurut Lean dan Goodall, komponen penggunaan lahan dibedakan menjadi:

1. Penggunaan lahan yang menguntungkan (*Profit uses of land*)

Penggunaan lahan yang menguntungkan tergantung pada penggunaan lahan yang tidak menguntungkan. Hal ini disebabkan guna lahan yang tidak menguntungkan tidak dapat bersaing secara bersamaan dengan lahan untuk fungsi yang menguntungkan. Komponen penggunaan lahan ini meliputi penggunaan lahan untuk pertokoan, perumahan, industri dan kantor bisnis. Tetapi keberadaan guna lahan ini tidak lepas dari kelengkapan penggunaan lahan lainnya yang cenderung tidak menguntungkan yaitu penggunaan lahan untuk sekolah, taman, tempat pembuangan sampah dan sarana prasarana lainnya. Jika lahan digunakan untuk suatu tujuan dengan membangun kelengkapan untuk guna lahan lain di sekitarnya, maka hal ini dapat meningkatkan nilai lahan. Dengan demikian akan memungkinkan beberapa

guna lahan bekerjasama meningkatkan keuntungan dengan berlokasi dekat pada salah satu guna lahan

## 2. Penggunaan lahan yang tidak menguntungkan (*Non Profit uses of land*)

Komponen penggunaan lahan ini meliputi penggunaan lahan untuk jalan, taman, pendidikan dan kantor pemerintahan.

## 2.7. Perubahan Guna Lahan

### 2.7.1. Pengertian dan Lingkup Perubahan Penggunaan Lahan

Pengertian perubahan guna lahan secara umum menyangkut transformasi dalam mengalokasikan sumber daya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lain. Perubahan guna lahan ini melibatkan baik reorganisasi struktur fisik kota secara internal maupun ekspansinya ke arah luar (Pierce, John T, 1981). Proses perubahan penggunaan lahan dari satu fungsi ke fungsi lainnya merupakan dinamika tata ruang kota yang diakibatkan oleh perkembangan dan dinamika penduduk disamping kekuatan potensi yang dimiliki oleh lahan tersebut. Sejalan dengan perkembangan masyarakat, berkembang pula jumlah penduduk dan jumlah struktur yang dibutuhkan masyarakat dalam menunjang kehidupannya. Sementara itu proses segregasi dan diferensiasi terus berjalan, yang kuat akan selalu mengalahkan yang lemah. Sektor yang berpotensi ekonomi kuat akan merebut lokasi yang strategis dan sektor yang berpotensi ekonomi lemah akan terdepak ke lokasi lain (Yunus,1999:9). Terdapat empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan diperkotaan (Bourne, 1972), yaitu:

1. Perluasan batas kota
2. Peremajaan di pusat kota
3. Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi
4. Tumbuh dan hilangnya aktifitas tertentu

Jenis perubahan pemanfaatan lahan mencakup perubahan fungsi (*use*), intensitas dan ketentuan teknis massa bangunan (*bulk*). Perubahan fungsi adalah perubahan jenis kegiatan, sedangkan perubahan intensitas mencakup perubahan KDB, KLB, kepadatan bangunan dan lain-lain. Perubahan teknis bangunan mencakup antara lain perubahan GSB, tinggi bangunan, dan perubahan minor lainnya tanpa mengubah fungsi dan intensitasnya. Perubahan fungsi membawa dampak yang paling besar terhadap lingkungannya karena kegiatan yang berbeda dengan kegiatan sebelumnya. Perubahan intensitas untuk kegiatan sejenis memperbesar dampak yang telah ada, sedangkan perubahan teknis bangunan merupakan pelanggaran yang paling ringan dampaknya. Umumnya perubahan pemanfaatan lahan merupakan kombinasi dari dua atau tiga jenis perubahan tersebut

Perubahan guna lahan dapat terjadi karena pengaruh perencanaan guna lahan setempat yang merupakan rencana dan kebijakan guna lahan untuk masa mendatang, proyek pembangunan, program perbaikan pendapatan, dan partisipasi dalam proses pengambilan keputusan dan pemecahan masalah dari Pemerintah Daerah. Perubahan guna lahan juga terjadi kegagalan mempertemukan aspek pasar dan politis dalam suatu manajemen perubahan guna lahan. Tindakan yang dapat dilakukan dalam manajemen perubahan guna lahan adalah memberikan kekuasaan kepada Pemerintah Daerah untuk merencanakan dan mengatur penggunaan dan pembangunan lahan mereka. Konsep ini cukup legitimasi/diakui untuk manajemen perubahan guna lahan dalam kerangka pemerintahan yang demokratis (Chapin, Kaiser, dan Godschalk, 1995: 35-36, 42).

Isi dari manajemen perubahan guna lahan dapat digambarkan sebagai keseimbangan tiga perangkat nilai lahan dalam perencanaan lahan (Chapin, Kaiser, dan

Godschalk, 1995: 42). Dalam manajemen perubahan guna lahan, tiga tipe kekuatan nilai lahan tersebut harus diperhatikan. Tiga tipe kekuatan nilai lahan tersebut adalah:

1. Nilai Penggunaan Sosial.

Nilai penggunaan sosial menjelaskan bahwa manusia memberikan bermacam susunan penggunaan lahan sebagai tempat untuk kehidupannya. Pandangan ini melihat penggunaan lahan sebagai cara pemenuhan pola aktifitas dan aspirasi sosial.

2. Nilai Pasar.

Nilai ini menjelaskan bahwa manusia memandang lahan sebagai komoditas. Pandangan ini melihat penggunaan lahan sebagai sarana memperoleh keuntungan secara ekonomi.

3. Nilai Ekologi/Lingkungan.

Nilai ini menjelaskan bahwa manusia memandang lahan sebagai sistem alam. Pandangan ini melihat penggunaan lahan sebagai potensi ancaman bagi lingkungan yang ringan.

Tiga kekuatan nilai lahan ini kadang-kadang terpisahkan dan saling bersaing, tetapi kadang-kadang juga saling bercampur dan mendukung satu dengan yang lain.

### 2.7.2. Aktifitas dan perubahan Penggunaan Lahan

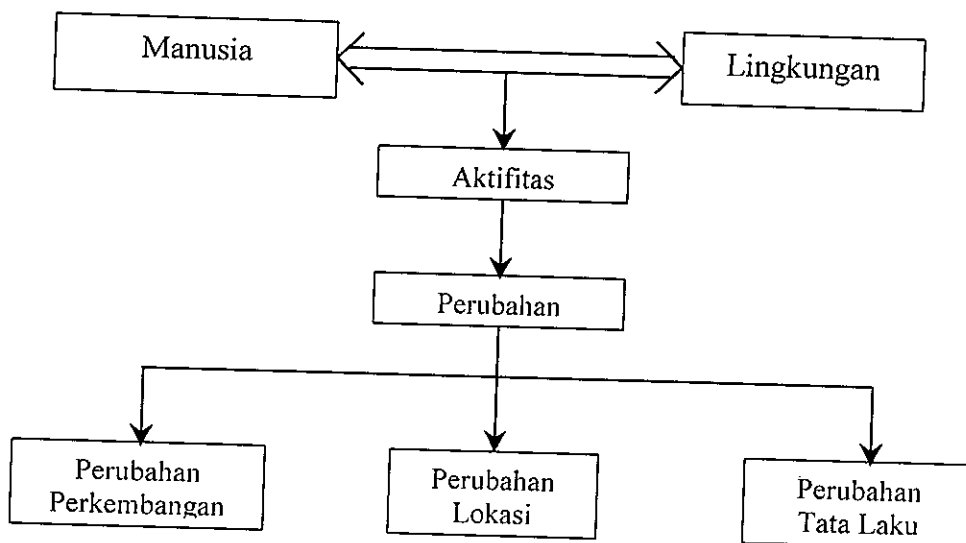
Manusia baik perorangan maupun kelompok, dalam berinteraksi dengan lingkungannya, manusia menyesuaikan diri, memelihara dan mengelola lingkungannya. Menurut Bintarto (1989: 73-74), dari hubungan dinamik ini timbul suatu bentuk aktifitas yang menimbulkan beberapa perubahan yaitu :

1. Perubahan perkembangan (*developmental change*), yaitu perubahan yang terjadi setempat dengan tidak perlu mengadakan perpindahan, mengingat masih adanya ruang, fasilitas, dan sumber-sumber setempat.

2. Perubahan lokasi (*locational change*), yaitu perubahan yang terjadi pada suatu tempat yang mengakibatkan gejala perpindahan suatu bentuk aktifitas atau perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena daerah asal tidak mampu mengatasi masalah yang timbul dengan sumber dan swadaya yang ada.
3. Perubahan tata laku (*behavioral change*), yaitu perubahan tata laku penduduk dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi, dalam hal ini restrukturisasi pola aktifitas.

Dalam proses pembangunan kota, yang membawa perubahan dalam sistem aktifitas, mengakibatkan perubahan struktur penggunaan lahan melalui proses perubahan penggunaan lahan kota. Secara umum, perubahan penggunaan lahan memiliki pengertian sebagai suatu penggunaan baru atas lahan yang berbeda dengan sebelumnya.

**GAMBAR 2.5.**  
**HUBUNGAN MANUSIA – LINGKUNGAN DAN PERUBAHAN**



*Sumber: Bintarto (1989: 73)*

### 2.7.3. Tahapan dalam Proses Perubahan Penggunaan Lahan

Zulkaidi (1999) menyimpulkan suatu tahapan yang dihasilkan dalam proses perubahan penggunaan lahan kota menjadi fungsi lain yang ekonomis, yaitu:

1. Penetrasi, yaitu terjadinya penerobosan fungsi baru ke dalam fungsi yang homogen.
2. Invasi, yaitu terjadinya serbuan fungsi baru yang lebih besar daripada tahap penetrasi, tetapi belum mendominasi fungsi lama.
3. Dominasi, yaitu terjadinya perubahan dominasi proporsi fungsi lama ke fungsi baru akibat besarnya perubahan ke fungsi baru.
4. Suksesi, yaitu terjadinya pergantian secara total dari fungsi lama ke fungsi baru.

### 2.7.4. Dampak Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan penggunaan lahan yang terjadi secara mendadak dan tanpa diikuti dengan perencanaan yang matang akan menimbulkan dampak bagi daerah/kawasan tersebut, apalagi hal tersebut terjadi di perkotaan yang akan mudah sekali terjadi berbagai permasalahan didalamnya karena perubahan tersebut. Untuk lebih menyadari pentingnya analisis yang membahas faktor-faktor penyebab perubahan lahan kota ini, maka perlu sekiranya dibahas mengenai dampak dari perubahan guna lahan itu sendiri, dan berikut ini akan dibahas mengenai konsep dampak terlebih dahulu.

Dampak adalah suatu akibat atau hasil dari suatu proses yang dinamis, dan hanya dapat muncul apabila terdapat kegiatan awal yang mendahuluinya. Selanjutnya, sistem yang menerima dampak tadi akan memberikan reaksi yang berupa tanggapan atas kondisi baru yang muncul. Proses ini merupakan serangkaian sebab akibat yang pada akhirnya akan mewujudkan suatu kondisi baru yang merupakan adaptasi terhadap kegiatan baru tadi. Dalam kaitannya dengan studi ini, adanya dampak karena adanya perubahan aktifitas penggunaan lahan. Kemudian adanya akibat dari perubahan guna

lahan ini berupa kondisi baru yang menimbulkan tanggapan dari pelaku aktifitas perubahan guna lahan.

Perubahan guna lahan diperkotaan menimbulkan dampak negatif dan dampak positif. Dampak-dampak ini dapat diuraikan sebagai berikut:

### **1. Dampak Positif**

Perubahan suatu guna lahan menjadi guna lahan yang lain dapat menjadi suatu keuntungan jika guna lahan baru tersebut lebih produktif dari guna lahan awalnya.

Dampak positif ini antara lain :

#### **a) Dampak ekonomi bagi pemerintah**

Dampak ini antara lain meningkatnya penerimaan pajak bagi pemerintahan dan dapat memacu pertumbuhan ekonomi kota tersebut.

#### **b) Dampak ekonomi bagi masyarakat**

Indikator yang dapat digunakan untuk mengukur dampak ini adalah terbukanya peluang baru dalam penyerapan tenaga kerja. Dampak positif lainnya adalah dengan produktifnya penggunaan lahan tersebut dapat meningkatkan harga lahan di kawasan tersebut.

### **2. Dampak Negatif**

Dampak negatif yang mungkin muncul cenderung dialami oleh aspek lingkungan dan sosial. Dampak-dampak tersebut antara lain yaitu :

#### **a.) Dampak Lingkungan**

- i.** Dampak terhadap infrastruktur, dimana adanya suatu aktifitas baru akan mengakibatkan berubahnya kebutuhan akan fasilitas infrastruktur.

- ii. Dampak penurunan muka air tanah, karena makin meningkatnya kebutuhan air bersih.
  - iii. Dampak buangan (limbah) yang dihasilkan aktifitas tersebut terutama jika tidak dikelola secara baik.
  - iv. Dampak ketinggian bangunan yang tidak seragam
  - v. Dampak kemacetan lalu lintas akibat banyaknya kendaraan yang lewat dan kendaraan yang terparkir dengan tidak teratur.
- b.) Dampak Sosial

Dampak tidak kesesuaian dengan kegiatan sekitarnya, maksudnya adanya aktifitas yang mengganggu aktifitas yang lain sehingga membuat ketidaknyamanan penghuni kawasan tersebut.

## **2.8. Pusat Kota sebagai Kawasan Pusat Bisnis**

### **2.8.1. Pengertian Kawasan Pusat Bisnis**

Setiap kota memiliki Kawasan Pusat Bisnis (KPB), kawasan ini merupakan pusat kegiatan perniagaan kota, yang letaknya tidak selalu di tengah-tengah kota dan mempunyai pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota. (Kamus Tata Ruang, 1997:44). Ada beberapa pengertian untuk menjelaskan Kawasan Pusat Bisnis atau Central Business District (CBD), dan pengertian itu dapat dilihat dari berbagai sisi. Diharapkan dengan berbagai pengertian yang terangkum dalam satu bahasan ini dapat mewakili Kawasan Pusat Bisnis secara khusus ataupun umum.

Kawasan Pusat Bisnis merupakan suatu wadah konsentrasi kegiatan bisnis. Jenis kegiatan tersebut contohnya adalah perdagangan, jasa dan sebagainya. Disini menunjukkan bahwa Kawasan Pusat Bisnis adalah suatu wadah yang menampung kegiatan yang merupakan suatu aktifitas utama/basis dari suatu kota yaitu kegiatan

perekonomian (Warner, 1987). Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikaitkan dengan bentuk kawasan tempat bersosialisasi masyarakat dan tempat kegiatan bisnis skala pelayanannya bisa mencakup pada kawasan tersebut dan wilayah-wilayah sekitarnya.

Pernyataan senada yang ditulis pada artikel majalah Konstruksi menyebutkan bahwa, "Munculnya fungsi aktifitas yang terkonsentrasi dalam satu wilayah menjadi satu bagian besar dan saling terkait dan saling melengkapi, yang bisa disebut sebagai Kawasan Pusat Bisnis (Konstruksi, Juni 1992).

Kedua pengertian tersebut merupakan suatu pernyataan bahwa Kawasan Pusat Bisnis adalah suatu bentuk pemanfaatan ruang kota sebagai tempat berkonsentrasinya berbagai kegiatan bisnis atau perekonomian, termasuk didalamnya perdagangan dan jasa. Lebih lanjut penjelasan mengenai Kawasan Pusat Bisnis tersebut disertai dengan pernyataan bahwa pusat kota yang berfungsi sebagai Kawasan Pusat Bisnis merupakan suatu kawasan penggabungan pola-pola aktifitas kota dengan bentuk (fisik) yang cenderung merupakan bangunan yang vertikal, dan memiliki integrasi kegiatan yang cukup tinggi, serta adanya efektifitas penggunaan lahan (Jayadiningrat, 1992).

Suatu Kawasan Pusat Bisnis tidak hanya menjadi pusat perdagangan dan jasa tetapi akan mempunyai kecenderungan untuk terus berkembang menjadi pusat kegiatan multifungsional lain. Perkembangan ini terus berlanjut dan membawa akibat yang terlihat pada pola penggunaan lahan kota, perkembangannya berkaitan dengan kondisi eksisting dan prioritas fungsi yang lebih dominan (Shirvani, 1985: 8-9). Pemanfaatan lahan untuk suatu fungsi tertentu selalu mendorong tumbuhnya kawasan penggunaan untuk fungsi pendukung.

### 2.8.2. Kemerostan Pusat Kota

Pusat Kota yang merupakan jantung kehidupan dan cikal bakal perkembangan suatu kota ternyata tidak terlepas dari berbagai macam permasalahan yang membuat kualitasnya menjadi menurun. Permasalahan yang terjadi maupun penyebabnya seringkali saling berkaitan satu dengan lainnya. Kemerostan Fisik Kota merupakan penurunan kualitas struktur fisik bangunan dan keadaan sarana prasarana pusat kota yang tidak lagi mampu memenuhi tuntutan kebutuhan yang semakin meningkat. Kemampuan fisik kota yang terbatas, seperti ruang yang terbatas, harga lahan yang sangat tinggi yang diikuti dengan pajak yang tinggi, masalah lingkungan yang terdegradasi menyebabkan pusat kota tidak lagi mampu berkembang lebih baik. Penyebab kemerostan fisik kota antara lain:

- 1) Masalah yang terjadi adalah munculnya pemukiman-pemukiman dan daerah komersial yang kumuh, hal ini disebabkan oleh banyaknya struktur bangunan yang tidak terpelihara di pusat kota.
- 2) Penduduk di daerah pusat kota kurang mampu mengatasi sendiri masalah ini karena sebagian besar penduduk di daerah ini berpendapatan rendah sedangkan penduduk yang berpendapatan tinggi telah keluar dari daerah pusat kota untuk mendapatkan kehidupan yang lebih nyaman.
- 3) Di sisi lain yang juga sering terjadi adalah pemilik bangunan di pusat kota tidak tinggal di daerah ini atau dengan kata lain pemilik bangunan menyewakan bangunannya kepada orang lain. Pemilik bangunan seringkali tidak peduli dengan kondisi bangunan yang disewakan tersebut, sedangkan penyewa tidak berhak untuk merubah (memperbaiki) bangunan yang ditempati.

- 4) Selain masalah permukiman, yang juga sering terjadi adalah kemerosotan infrastruktur di pusat kota. Misalnya kurang atau menurunnya jaringan drainase yang disebabkan oleh pesatnya pembangunan fisik di pusat kota dimana nilai lahan yang tinggi serta kurangnya pengawasan akan menyebabkan pemilik lahan berusaha mempersempit bahkan menutup saluran drainase untuk memperluas lahannya.

Akibat kemerosotan fisik kota jelas akan menimbulkan kualitas lingkungan yang buruk, sehingga masyarakat tidak lagi merasa nyaman untuk tinggal dan beraktifitas didalamnya. Hal ini masyarakat kota cenderung untuk bergerak meninggalkan pusat kota dan mencari tempat yang lebih baik dan lebih menguntungkan, pada akhirnya akan menimbulkan pergeseran pusat kota ke tempat yang dianggap lebih baik (strategis) dan menguntungkan (efisien) tersebut. Jadi jelas bahwa kemerosotan fisik kota menjadi penyebab atau pendorong terjadinya pergeseran pusat kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan struktur kota.

Pemerintah daerah dalam menangani permasalahan kemerosotan fisik kota akan menghadapi dilema, karena ada dua pendapat mengenai cara penyelesaian kemerosotan pusat kota. Pendapat pertama menganggap proses penurunan kualitas pusat kota merupakan suatu proses yang wajar dan tidak perlu diadakan pembangunan kembali (*redevelopment*) karena pembangunan kembali akan membutuhkan biaya yang besar dan juga akan muncul pusat-pusat aktifitas baru yang dapat menggantikan kedudukan pusat kota lama. Pendapat kedua pusat kota walaupun telah mengalami kemerosotan tetapi tetap sebagai lokasi yang paling strategis dan menguntungkan sehingga kedudukan dan fungsinya tidak dapat digantikan oleh lokasi-lokasi lain. Untuk itu perlu suatu pembangunan kembali (*redevelopment*) terhadap pusat kota lama.

Pilihan atas dua penyelesaian masalah ini tentunya tergantung kepada keadaan, potensi dan kecenderungan yang ada pada masyarakat.

Bila kecenderungan yang terjadi aktifitas-aktifitas pusat kota banyak yang keluar pusat kota menuju pusat aktifitas baru karena kondisi pusat kota yang tidak menguntungkan lagi dan biaya untuk pembangunan dianggap terlalu besar, maka pilihan Pemerintah tentunya jatuh pada pilihan pertama, Bila pilihan Pemerintah jatuh pada pilihan pertama maka Pemerintah perlu mengeluarkan kebijaksanaan untuk mendorong aktifitas-aktifitas pusat kota menuju pusat aktifitas baru. Pemerintah juga perlu mengeluarkan kebijaksanaan seperti peraturan guna lahan yang dapat mengatur penggunaan lahan di pusat aktifitas baru, sehingga aktifitas-aktifitas yang telah ada sebelumnya di pusat aktifitas baru tidak begitu saja tergeser oleh aktifitas pusat kota yang produktif dan ber-*profit* tinggi. Disamping itu Pemerintah perlu mempersiapkan pembangunan sarana dan prasarana di lokasi baru tersebut.

Bila aktifitas-aktifitas pusat kota masih terus cenderung berkembang di pusat kota dan lokasi-lokasi lain yang ada belum dapat menggantikan kedudukan dan fungsi pusat kota dan kemerosotan terus terjadi maka mungkin pilihan kedua terpaksa dilakukan Pemerintah. Bila pilihan kedua ini dipilih maka Pemerintah perlu mengeluarkan kebijaksanaan, terutama mengenai kebijaksanaan investasi pembangunan kembali pusat kota.

## **2.9. Rangkuman Kajian Teori**

### **Budi Daya Burung Walet**

Burung walet merupakan sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Dengan adanya perubahan lingkungan yang mengganggu habitat aslinya, mengakibatkan burung ini mencari tempat tinggal baru yang mirip dengan habitatnya.

Beberapa pusat kota sering menjadi tempat tinggal bagi koloni burung walet ini, karena lingkungan kota yang mendukung dan sesuai dengan habitatnya.

Berdasarkan perilaku dan kebiasaan hidup, ada beberapa ciri daerah yang dianggap cocok untuk berkembang biak, diantaranya adalah:

1. Daerah basah yang mempunyai musim hujan yang lebih dari enam bulan dalam setahun.
2. Daerah hutan tropis
3. Daerah pertanian yang subur, beririgasi baik sehingga banyak air
4. Daerah perikanan yang terdapat banyak tambak, kolam atau genangan air berupa rawa-rawa
5. Daerah dataran rendah sampai ketinggian 300 m di atas permukaan laut
6. Daerah yang tidak terlalu banyak angin kencang
7. Daerah yang belum terpolusi oleh industri
8. Daerah yang tidak terdapat musuh alami, seperti elang, kelelawar atau burung hantu.

Pembudidayaan burung walet menjadikan penggunaan lahan kota berubah. Penggunaan lahan kota yang awalnya berupa aktifitas ekonomi perdagangan dan jasa berubah menjadi aktifitas ekonomi pembudidayaan burung walet. Dampak dari pembudidayaan burung walet masih menjadi perdebatan dikalangan masyarakat, sedangkan untuk merelokasikannya adalah hal yang tidak mudah.

### **Pertumbuhan dan Perkembangan Kota**

Para pemerhati ekologi perkotaan pada masa lalu telah mencermati pola-pola perkembangan suatu kota dan merumuskannya dalam teori-teori struktur internal perkotaan yang di kenal dengan:

### 1. Teori Konsentris

Penyusunnya adalah E.W. Burges pada tahun 1923, yang intinya adalah pembangunan kota yang berkembang keluar dari daerah pusat kota yang polanya akan berbentuk lingkaran. Pada prakteknya kota yang berbentuk seperti teori konsentris terdapat jalan berbentuk radial yang menuju pusat kota.

### 2. Teori Sektoral

Tahun 1939 ekonom Homer Hoyt mengatakan, bahwa tata guna lahan berkembang ke arah luar pusat kota yang terfokus pada rute jalan utama. Teori ini merupakan improvisasi dari teori konsentris dengan memperhatikan faktor faktor transportasi di dalam kota.

### 3. Teori Inti Ganda

Teori ini ditemukan oleh C.D. Harris dan E. Ullman tahun 1945. Teori ini menyatakan kota berbentuk sel. Perkembangan kota mengelilingi daerah-daerah yang berkembang di dalam kota tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan suatu daerah adalah : aktifitas manusia; fasilitas yang ada di dalam melakukan aktifitas; sumber daya alamnya; dan manusianya.

Menurut Catanese, reaksi fisik terhadap kondisi fisik lingkungannya berlangsung pada dua tingkat yaitu secara fisik dan secara psikologis. Kota merupakan produk dari pembangunan-pembangunan yang secara konstan merubah strukturnya dengan berbagai macam alasan mereka sendiri (Lynch,1975:1-2). Sedangkan Dalam teori Historis yang berkaitan dengan perubahan tempat tinggal di dalam kota, Allonso menganalisa bahwa perubahan tempat tinggal ini menunjukkan karakteristik yang menarik dikaitkan dengan "*ageing structures, sequent occupancy. Population growth and available land*" dan zone-zone konsentris pada suatu kota.

## Perubahan Penggunaan Lahan Kota

Penggunaan lahan dapat diartikan sebagai suatu aktifitas manusia pada lahan dengan wujud atau bentuk usaha kegiatan pemanfaatan suatu bidang tanah yang langsung berhubungan dengan lokasi dan kondisi lahan pada suatu waktu. Keterkaitan antara lahan dengan penggunaan-penggunaan lain di atasnya menunjukkan bahwa terdapat keterkaitan antara lahan dan aktifitas manusia.

Potensi terbesar yang paling berpengaruh terhadap penggunaan lahan adalah potensi ekonomi, sehingga penggunaan lahan dapat berubah sesuai dengan tuntutan potensi ekonomi tersebut. Perubahan penggunaan lahan dari suatu fungsi ke fungsi yang lainnya merupakan dinamika tata ruang kota yang diakibatkan oleh perkembangan dan dinamika penduduk disamping kekuatan potensi yang dimiliki oleh lahan tersebut. Salah satu proses utama yang menyebabkan perubahan penggunaan lahan, adalah tumbuh dan hilangnya aktifitas tertentu. Jenis perubahan penggunaan lahan mencakup : perubahan fungsi (*use*); intensitas; dan ketentuan teknis massa (*bulk*).

Dalam berinteraksi dengan lingkungannya, manusia menyesuaikan diri, memelihara dan mengelola lingkungannya. Dari hubungan dinamik ini timbul suatu bentuk aktifitas yang menimbulkan beberapa perubahan berupa:

1. Perubahan perkembangan (*developmental change*), yaitu perubahan yang terjadi setempat dengan tidak perlu mengadakan perpindahan, mengingat masih adanya ruang, fasilitas, dan sumber-sumber setempat.
2. Perubahan lokasi (*locational change*), yaitu perubahan yang terjadi pada suatu tempat yang mengakibatkan gejala perpindahan suatu bentuk aktifitas atau perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena daerah asal tidak mampu mengatasi masalah yang timbul dengan sumber dan swadaya yang ada.

3. Perubahan tata laku (*behavioral change*), yaitu perubahan tata laku penduduk dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi, dalam hal ini restrukturisasi pola aktifitas.

Ada beberapa tahapan perubahan fungsi lahan menjadi fungsi lain yang ekonomis, yaitu:

1. *Penetrasi*, yaitu terjadinya penerobosan fungsi baru ke dalam fungsi yang homogen.
2. *Invasi*, yaitu terjadinya serbuan fungsi baru yang lebih besar daripada tahap penetrasi, tetapi belum mendominasi fungsi lama.
3. *Dominasi*, yaitu terjadinya perubahan dominasi proporsi fungsi lama ke fungsi baru akibat besarnya perubahan ke fungsi baru.
4. *Suksesi*, yaitu terjadinya pergantian secara total dari fungsi lama ke fungsi baru.

Perubahan penggunaan lahan yang terjadi secara mendadak dan tanpa diikuti dengan perencanaan yang matang akan menimbulkan dampak bagi daerah/kawasan tersebut, apalagi hal tersebut terjadi di perkotaan yang akan mudah sekali terjadi berbagai permasalahan didalamnya karena perubahan tersebut. Dampak positif maupun dampak negatif yang diakibatkan oleh perubahan fungsi lahan ini perlu diatasi, karena menjadi permasalahan penting yang tidak dapat dihindarkan dalam setiap perencanaan guna lahan kota. Dalam hal ini hanya terdapat dua cara untuk mengatasinya, yaitu menanggapi dampak yang timbul akibat kegiatan-kegiatan penggunaan lahan, atau mencegah potensi-potensi dampak negatifnya dengan memperkirakan konsekuensi dari setiap keputusan.

Kemerosotan Fisik Kota merupakan penurunan kualitas struktur fisik bangunan dan keadaan sarana prasarana pusat kota yang tidak lagi mampu memenuhi tuntutan kebutuhan yang semakin meningkat. Kemampuan fisik kota yang terbatas, seperti

ruang yang terbatas, harga lahan yang sangat tinggi yang diikuti dengan pajak yang tinggi, masalah lingkungan yang terdegradasi menyebabkan pusat kota tidak lagi mampu berkembang lebih baik. Akibat kemerosotan fisik kota jelas akan menimbulkan kualitas lingkungan yang buruk, sehingga masyarakat tidak lagi merasa nyaman untuk tinggal dan beraktifitas didalamnya. Hal ini masyarakat kota cenderung untuk bergerak meninggalkan pusat kota dan mencari tempat yang lebih baik dan lebih menguntungkan, pada akhirnya akan menimbulkan pergeseran pusat kota ke tempat yang dianggap lebih baik (strategis) dan menguntungkan (efisien) tersebut. Jadi jelas bahwa kemerosotan fisik kota menjadi penyebab atau pendorong terjadinya pergeseran pusat kota.

Hal-hal yang yang harus dipertimbangkan/diteliti dalam penelitian ini dapat diuraikan dalam variabel yang dapat dilihat pada Tabel II.2. berikut ini:

**TABEL II.2.**  
**RUMUSAN FAKTOR PENGARUH DAN VARIABEL**  
**YANG DIPENGARUHI OLEH BUDI DAYA BURUNG WALET**

No.	Unsur yang dilihat	Indikator	Parameter
1.	Budi Daya Burung Walet di Kawasan Pusat Bisnis	- Nilai Ekonomi	- Keuntungan Ekonomi - Pengaruh Perekonomian
		- Pertumbuhan	- Prosentase Pertumbuhan - Kecenderungan Pertumbuhan
		- Kondisi	- Lingkungan - Infrastruktur
2.	Perubahan Guna Lahan	- Perubahan Aktifitas	- Kecenderungan Beraktifitas - Besarnya Perubahan - Kondisi Eksisting
		- Perubahan Fisik Bangunan	- Kondisi Fisik Bangunan - Visual Kawasan - Fungsi Bangunan
		- Potensi Ekonomi	- Nilai Ekonomi Aktifitas Baru - Kontribusi Bagi Daerah
3.	Pergeseran Kawasan Pusat Bisnis	- Apa yang bergeser	- Kegiatan - Fasilitas - Fisik Bangunan - Penduduk/Hunian
		- Seberapa Besar Pergeseran	- Prosentase Pergeseran
		- Arah Pergeseran	- Kawasan KPB Baru - Mendekati Pasar/Hunian
		- Jenis Pergeseran	- Total - Perlahan
		- Dampak	- Positif - Negatif

## **BAB III METODE PENELITIAN**

### **3.1. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini akan mempergunakan penelitian *kualitatif dengan pendekatan fenomenologis*. Pandangan fenomenologis berusaha memahami arti peristiwa dan kaitan-kaitannya (Moleong, 2000) terhadap orang-orang biasa dalam situasi tertentu. Disamping itu juga mencoba memberi tekanan pada pengertian interpretatif terhadap pemahaman manusia. Pada penelitian kualitatif, teori dibatasi pada pengertian suatu pernyataan sistematis yang berkaitan dengan seperangkat proporsi yang berasal dari data dan diuji secara empiris (Moleong, 2000).

Dandeker (dalam Catanese, 1996) mengemukakan bahwa metode kualitatif tetap membutuhkan pengamatan, perhitungan, pemetaan, pembuatan bagan dan penganalisaan. Keterangan harus dicari dan dikumpulkan, bukan hanya diperoleh dengan *intuisi*. Filstead (dalam Catanese, 1996) mendefinisikan metode kualitatif sebagai berikut “*Metode kualitatif mengacu pada strategi penelitian seperti observasi partisipan, wawancara mendalam, partisipasi total yang memungkinkan peneliti untuk memperoleh data primer (first hand knowledge) mengenai keadaan sosial yang dipertanyakan. Metode kualitatif memungkinkan peneliti lebih akrab dengan data, sehingga mengembangkan komponen penjelasan analitis, konseptual dan kategoris dari data itu sendiri ..*”.

Untuk melaksanakan penelitian ini tahapan-tahapan penelitian yang dilakukan adalah:

- a. Pertama : penelitian kepustakaan, kajian teori dan menemukan rumusan permasalahan.

- b. Kedua : penyiapan administrasi perijinan
- c. Ketiga : penyiapan lembaran pertanyaan
- d. Keempat : penyiapan alat analisis
- e. Kelima : pengolahan data
- f. Keenam : analisis data dan kecenderungan
- g. Ketujuh : menyusun hasil analisis

### **3.2. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu sistem untuk memecahkan suatu persoalan yang terdapat di dalam suatu kegiatan penelitian. Secara lebih terinci, menurut Nazir (1988; 51-52), metode penelitian merupakan suatu kesatuan sistem dalam penelitian yang terdiri dari prosedur dan teknik yang perlu dilakukan dalam suatu penelitian. Prosedur memberikan kepada peneliti urutan pekerjaan yang harus dilakukan dalam suatu penelitian, sedangkan teknik penelitian memberikan alat-alat ukur apa yang diperlukan dalam melaksanakan suatu penelitian.

Bertolak dari permasalahan dan tujuan maka metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif. Pengertian dari metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Penelitian deskriptif mempelajari masalah-masalah dalam masyarakat, tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi tertentu, termasuk tentang hubungan, kegiatan-kegiatan, sikap-sikap, pandangan-pandangan, serta proses-proses yang sedang berlangsung dan pengaruh-pengaruh dari suatu fenomena. Dalam metode deskriptif peneliti bisa saja membandingkan fenomena-fenomena tertentu sehingga merupakan studi komparatif (Whitney dalam Nazir 1988).

Metode Penelitian untuk mengetahui Pengaruh Budi Daya Burung Walet terhadap Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen, diawali dengan menentukan kebutuhan

data yang diperlukan, cara untuk memperoleh data, cara pengolahan dan penyajian data, cara melakukan samplingnya serta bagaimana teknik untuk menganalisis data-data yang diperoleh tersebut.

### 3.3. Kebutuhan Data

Hal yang paling penting dalam penelitian adalah adanya data yang relevan sesuai dengan kebutuhan, yang dapat digunakan sebagai bahan analisis yang telah dirumuskan. Data merupakan gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan yang dikaitkan dengan tempat dan waktu yang merupakan dasar suatu perencanaan dan merupakan alat bantu dalam pengambilan keputusan. Data dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yaitu *data primer* dan *data sekunder*. Data primer merupakan informasi yang dikumpulkan langsung dari sumbernya, sedangkan data sekunder merupakan informasi yang telah dikumpulkan pihak lain untuk dimanfaatkan dalam penelitian. Selengkapnya mengenai konsepsi kebutuhan data seperti terlihat pada tabel III.1.

**TABEL III.1.**  
**KONSEP KEBUTUHAN DATA PENELITIAN PENGARUH BUDI DAYA**  
**BURUNG WALET TERHADAP KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA**  
**BIREUEN PROPINSI NANGGROE ACEH DARUSSALAM**

No	Unsur Yang Dilihat	Indikator	Parameter	Sumber Data
1.	Budi Daya Burung Walet di Kawasan Pusat Bisnis	<p>Nilai Ekonomi</p> <p>Pertumbuhan</p> <p>Kondisi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keuntungan Ekonomi</li> <li>▪ Pengaruh Perekonomian</li> <li>▪ Prosentase Pertumbuhan</li> <li>▪ Kecenderungan Pertumbuhan</li> <li>▪ Lingkungan</li> <li>▪ Infrastruktur</li> </ul>	<p>Data Sekunder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bappeda</li> </ul> <p>Data Primer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wawancara</li> <li>- Observasi</li> </ul> <p>Data Primer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Observasi</li> </ul>

2.	Perubahan Guna Lahan	Perubahan Aktifitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kecenderungan beraktifitas</li> <li>▪ Besarnya Perubahan</li> <li>▪ Kondisi Eksisting</li> </ul>	Data Primer : - Wawancara - Observasi
		Perubahan Fisik Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kondisi Fisik Bangunan</li> <li>▪ Visual Kawasan</li> <li>▪ Fungsi Bangunan</li> </ul>	Data Primer : - Observasi
		Potensi Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nilai Ekonomi Aktifitas baru</li> <li>▪ Kontribusi bagi daerah</li> </ul>	Data Sekunder: - Bappeda
3.	Pergeseran Kawasan Pusat Bisnis	Apa yang bergeser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kegiatan</li> <li>▪ Fasilitas</li> <li>▪ Fisik Bangunan</li> <li>▪ Penduduk/Hunian</li> </ul>	Data Primer : - Observasi
		Seberapa Besar Pergeseran Arah Pergeseran	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prosentase Pergeseran</li> <li>▪ Lokasi KPB baru</li> <li>▪ Mendekati Pasar/Hunian</li> </ul>	Data Primer: - Observasi
		Jenis Pergeseran	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Total</li> <li>▪ Perlahan</li> </ul>	Data Primer : - Wawancara - Observasi
		Dampak	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Positif</li> <li>▪ Negatif</li> </ul>	Data Sekunder: - Bappeda - Dinas Kimpraswil
				Data Primer : - Wawancara - Observasi

### 3.4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan cara memperoleh data. Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

### a. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dimaksudkan adalah data yang bersumber dari tulisan, seperti buku laporan, peraturan-peraturan, dokumen, dan sebagainya, yang berkaitan dengan ruang lingkup penelitian ini. Berbagai data tersebut berasal dari BPPS dan Instansi terkait di Kabupaten Bireuen seperti Bappeda dan Dinas Kimpraswil.

### b. Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara pengamatan (*observasi*) dan wawancara (*interview*).

- **Pengamatan (*Observasi*)**

Observasi dilakukan dengan pengumpulan data dari hasil mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala perubahan fungsi aktivitas lahan dan pergeseran kawasan pusat bisnis di Kota Bireuen.

- **Wawancara (*interview*)**

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara) (Nazir, 1999 : 234). Wawancara dapat dibedakan atas wawancara terstruktur dan wawancara tidak terstruktur, dimana dalam penelitian ini ke dua jenis wawancara tersebut digunakan.

Wawancara terstruktur digunakan untuk mengetahui fenomena budi daya burung walet serta perubahan penggunaan lahan. Metode yang digunakan adalah wawancara rumah tangga (*home interview*) dengan mengajukan serangkaian pertanyaan berdasarkan panduan wawancara (terlampir). Dengan wawancara ini diharapkan akan didapatkan persepsi masyarakat tentang peran budi daya burung

walet dalam perubahan fungsi lahan di kawasan pusat bisnis serta arahan yang diinginkannya.

Wawancara tidak terstruktur, merupakan wawancara dengan berpedoman pada garis besar hal-hal yang ditanyakan, dilakukan untuk memperoleh informasi berkaitan dengan perubahan penggunaan lahan dari awal adanya budi daya burung walet sampai saat ini. Wawancara ditujukan kepada pihak Bappeda dan Dinas Kimpraswil.

### 3.5. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data

Setelah data diperoleh dilakukan pengolahan dan penyajian data dengan tahapan sebagai berikut :

- *Verifikasi*, pemeriksaan data secara umum dengan mengacu kepada daftar tilitkan yang telah disusun
- *Klasifikasi*, pengelompokan data berdasarkan kepentingan/tujuan yang ingin dicapai atau berdasarkan kesamaan dalam aspek-aspek tertentu.
- *Validasi*, penilaian apakah data-data yang sudah ada cukup valid dan resrepresentatif mewakili kondisi yang diamati.
- *Coding*, pemberian kode pada variabel dan data yang telah terkumpul melalui lembar instrumen.
- *Tabulasi*, proses akhir dalam penyusunan data agar mudah dibaca, dimengerti dan digunakan sesuai dengan tujuan penelitian.

Penampilan atau penyajian data dalam penelitian ini terdiri dari :

- Secara deskriptif, terutama untuk data yang berkenaan dengan sejarah kawasan pusat bisnis di Kota Bireuen.

- Gambaran peta-peta secara diagramatis dan sketsa-sketsa gambar dari data hasil observasi dilapangan.
- Tampilan foto-foto lingkungan dan sketsa-sketsa gambar-gambar kawasan studi, sesuai dengan keperluan analisis kualitatif dari segi visual berdasarkan teori pendukungnya.

### 3.5. Teknik Sampling

Sampling adalah suatu cara pengumpulan data yang sifatnya tidak menyeluruh, artinya tidak mencakup seluruh objek yang dijadikan sebagai objek penelitian akan tetapi hanya sebagian saja dari populasi yang dianggap mewakili keseluruhan populasi (Narbuko dan Achmadi, 2001). Jenis sampling yang dipergunakan adalah *non probability sampling* dengan alasan penelitian ini adalah penelitian yang menilai suatu tingkah laku atau karakteristik manusia dengan membuat suatu hasil perkiraan tunggal (*point estimate*) dengan menggunakan ukuran rata-rata atau presentase.

Sesuai dengan tujuan penelitian ini teknik sampling yang digunakan adalah *purposive sampling*. Populasi dalam penelitian ini adalah responden yang membudidayakan burung walet pada Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam yang berjumlah 200 responden (menurut perkiraan pada akhir tahun 2001)

Selanjutnya untuk menentukan besarnya jumlah sampel digunakan rumus dari Slovin -- Husein Umar, 2001 -- sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + N.e^2}$$

Dimana :

- n** : jumlah sampel
- N** : jumlah populasi
- E** : toleransi derajat kelonggaran ketidakteelitian karena kesalahan pengambilan sampel, nilainya berkisar antara 2% - 15%.

Dengan menggunakan rumus Slovin dan nilai e diambil 15 %, maka dapat diketahui bahwa jumlah sampel yang dibutuhkan,  $n = 37$  sampel.

### **3.6. Teknik Analisa**

Teknik analisis yang digunakan ditekankan pada teknik analisis kualitatif yang dipakai untuk mengetahui pengaruh budi daya burung walet terhadap kawasan pusat bisnis di Kota Bireuen dan perkembangan keruangnya ditinjau pada saat sebelum dan sesudah adanya budi daya burung walet. Metode analisis yang dipakai adalah :

- **Pendekatan Deskriptif**

Sesuai dengan namanya, maka metode ini hanya menggambarkan keadaan lapangan dalam hal ini penggunaan lahan dari sebelum dan sesudah adanya budi daya burung walet pada kawasan pusat bisnis di Kota Bireuen, penggambarannya disertai dengan dukungan data sekunder dan primer. Pendekatan ini digunakan untuk menggambarkan kondisi secara sistimatis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antara fenomena yang diselidiki (Nasir, 1988 : 63). Tujuan dari metode ini yaitu untuk mengidentifikasi potensi dan kendala di kawasan studi.

### ▪ Pendekatan Eksploratif

Studi yang akan dilakukan disini lebih menekankan pada tipe penjajakan (*eksploratif*) untuk menemukan fakta-fakta dan problematik baru yang terjadi di kawasan pusat bisnis di Kota Bireuen Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam.

Kedua pendekatan tersebut dipergunakan untuk menganalisa data kualitatif. Dimana presentasi analisis data kualitatif, dilakukan dengan superimpose beberapa data peta dan selanjutnya digambarkan dengan kata-kata atau kalimat yang secara sistimatis dipisah-pisahkan sesuai dengan katagori untuk memperoleh kesimpulan. Operasional metode ini sangat sederhana, yaitu hanya melakukan overlay atau penampalan peta penggunaan lahan eksisting dari tahun 1982 sampai tahun 2002, sehingga akan terlihat perubahannya. Melalui penampalan ini dilakukan interpretasi dengan melihat variabel yang ditinjau meliputi: perubahan penggunaan lahan, pergeseran fisik kawasan pusat bisnis dan perubahan struktur kota Bireuen. Analisis ini dilakukan dengan bantuan data sekunder dan primer.

Metode kualitatif ini metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama dan terhadap pola-pola nilai yang dihadapi. Selanjutnya dalam metode kualitatif ini analisa yang diharapkan adalah :

1. Mencari kesepakatan antara satu responden dengan responden yang lain, dan berguna untuk menyamakan persepsi yang ada antara responden. Perbedaan pendapat serta sebab dan akibat yang diuraikan responden akhirnya harus dapat ditarik benang merah yang merupakan kesimpulan akhir dari penelitian ini.
2. Melihat latar belakang atau karakteristik responden, yang berguna untuk memilah milah data yang didapatkan. Karena latar belakang responden yang berbeda akan

menghasilkan data yang berbeda pula. Dalam penelitian ini responden pada kawasan pusat bisnis di Kota Bireuen yang mengusahakan walet akan berbeda dengan responden yang tidak mengusahakan walet.

3. Mengaitkan penelitian ini dengan teori-teori yang ada, dimana teori dibutuhkan sebagai pegangan-pegangan pokok secara umum dari penelitian ini. Dalam hubungannya dengan data, teori dibangun dengan data-data yang tersusun dalam satu sistem pemikiran yang sistematis. Karena itu maka pengumpulan data dilakukan hanya sesudah segala sesuatu mengenai masalah penelitian telah selesai direncanakan.

## **BAB IV**

### **DESKRIPSI WILAYAH BUDI DAYA BURUNG WALET DI KOTA BIREUEN**

#### **4.1. Gambaran Kabupaten Bireuen**

##### **4.1.1. Kondisi Geografis dan Demografis**

Kabupaten Bireuen terletak diantara  $4^{\circ} .54'$  –  $5^{\circ} .18'$  Lintang Utara (LU) dan  $96^{\circ} .20'$  –  $97^{\circ} .21'$  Bujur Timur (BT) dengan luas wilayah sekitar  $1.901,21 \text{ km}^2$  ha atau sekitar 190,121 Ha. Batas administratif Kabupaten Bireuen adalah:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Selat Malaka
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Aceh Tengah
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Aceh Utara
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Pidie

Topografi Kabupaten Bireuen datar berbukit dengan kemiringan 15%. Terletak pada ketinggian 0 – 30 m di atas permukaan laut, dengan bentuk permukaan tanah 0 – 8 % di kawasan utara. Curah hujan rata-rata adalah 1.588 mm pertahun dengan jumlah hari hujan 94 hari pertahun. Suhu di daerah ini berkisar  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  C pada siang hari dan  $21^{\circ}$  -  $24^{\circ}$  C pada malam hari, dengan suhu rata-rata  $22^{\circ}$  -  $26^{\circ}$  C. Kabupaten Bireuen merupakan daerah beriklim tropis basah yang hanya dipengaruhi oleh 2 (dua) musim, yaitu musim barat dan musim timur. Musim barat terjadi pada April – September dan musim timur terjadi pada bulan Oktober - Maret. Karakter pertumbuhan tanaman berupa tanaman perkebunan pada dataran rendah dan hutan pada dataran tinggi. Aliran sungai hampir pada setiap kecamatan, baik sungai-sungai besar maupun kecil di lereng-lereng gunung yang bermuara ke laut bebas dan sebagian dimanfaatkan untuk kebutuhan usaha pertanian (Bappeda Kabupaten Bireuen, 2001).

Secara administratif Kabupaten Bireuen dibagi menjadi 10 (sepuluh) Kecamatan dan 516 Desa/Kelurahan. Luas wilayah dan penyebaran Penduduk dirinci berdasarkan kecamatan di Kabupaten Bireuen adalah:


**TABEL IV. 1.**  
**LUAS DAN PENYEBARAN PENDUDUK**  
**KABUPATEN BIREUEN MENURUT KECAMATAN**

Kecamatan	Luas Wilayah (Km2)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan (Jiwa/Km2)
Samalanga	374.71	48,950	131
Pandrah	89.33	9,380	105
Junieb	178.67	29,322	164
Peudada	391.33	26,423	68
Jeumpa	121.07	72,229	597
Juli	212.08	21,609	102
Peusangan	308.91	70,490	228
Jangka	81.33	29,211	359
Makmur	66.53	14,039	211
Gandapura	77.25	43,531	564
Jumlah	<b>1,901.21</b>	<b>365,184</b>	

*Sumber: Kabupaten Bireuen dalam Angka Tahun 2000*

Jumlah penduduk di Kabupaten Bireuen sampai dengan akhir tahun 2000 sejumlah 365.184 jiwa yang terdiri dari 75.774 Kepala Keluarga. Pertumbuhan penduduk untuk tahun 2000 sebesar 2,24 % per tahun. Penyebaran Penduduk di Kabupaten Bireuen sampai dengan tahun 2000 kurang merata, hal ini dapat dilihat pada daerah yang terluas yakni kecamatan Samalanga dengan luas 374,71 Km<sup>2</sup> hanya di tempati oleh 48.950 jiwa atau 13,40 % dari jumlah penduduk dengan tingkat kepadatan 131 jiwa per km<sup>2</sup>, sementara daerah terkecil yakni kecamatan Makmur yang luasnya hanya 66,53 km<sup>2</sup> ditempati sebanyak 14.039 jiwa atau 3,84 persen dari jumlah penduduk secara keseluruhan, dengan tingkat kepadatan mencapai 211 jiwa per km<sup>2</sup>.

Distribusi Penyebaran Penduduk yang terbesar berada di Kecamatan Jeumpa, yakni sebesar 72.229 jiwa. Ini dikarenakan letak Ibu Kota Kabupaten Bireuen terletak di



**PROGRAM PASCA SARJANA**  
**MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**TESIS**

**PENGARUH BEDI DAYA BURUNG WALET TERHADAP  
 KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN  
 PROPINSI NANGROE ACEH DARUSSALAM**

---

Gambar : \_\_\_\_\_

**PETA PENYEBARAN PENDUDUK  
 KABUPATEN BIREUEN**

Legenda :

BATAS KABUPATEN

JALAN NEGARA

JALAN KABUPATEN

BATAS KECAMATAN

SUNGAI

JALAN KERETA API

IBU KOTA KECAMATAN

IBU KOTA KABUPATEN

---

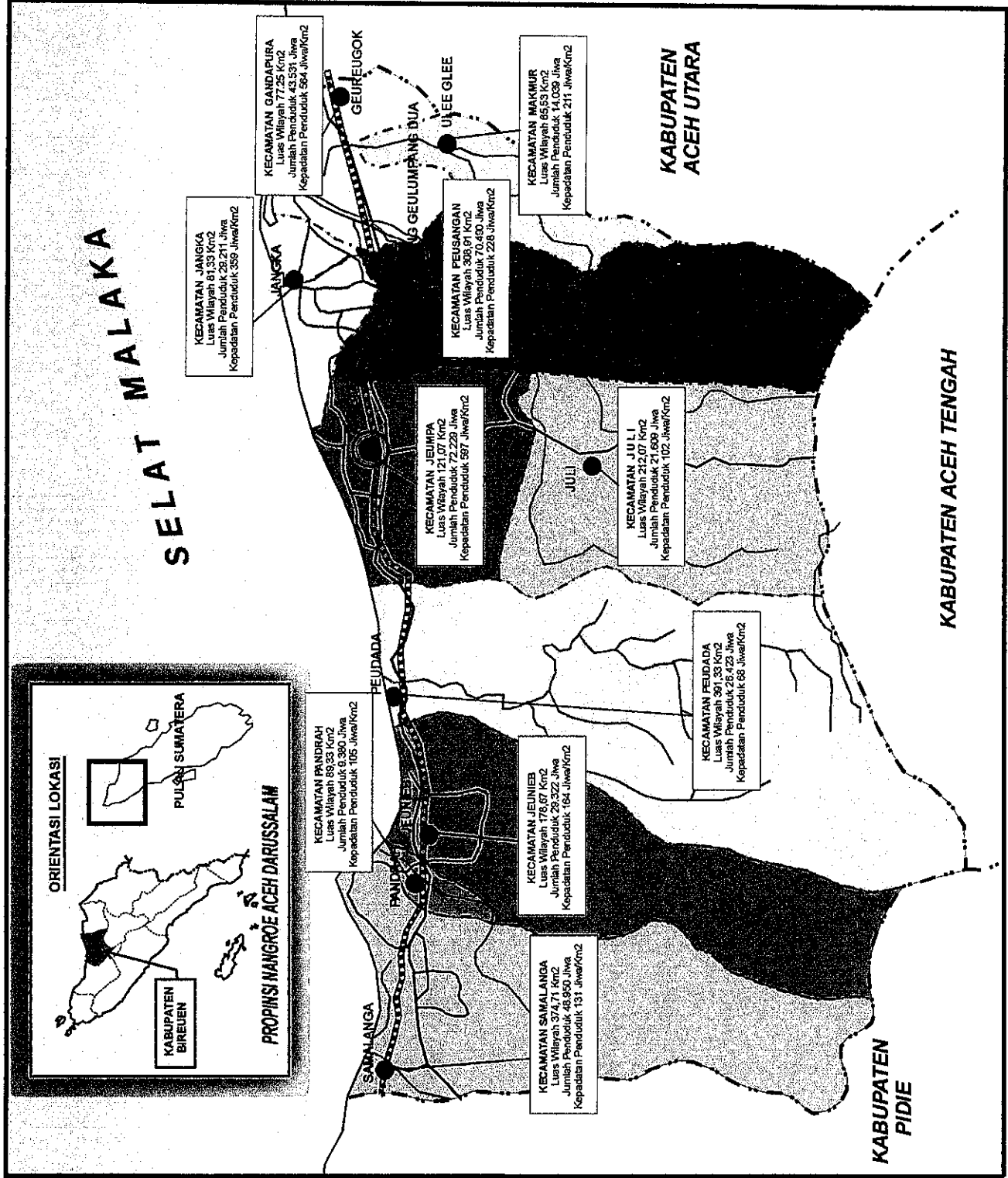
Sumber : \_\_\_\_\_

**BAPPEDA KABUPATEN BIREUEN**

**UTARA**

No. Gambar  
**4.2.**

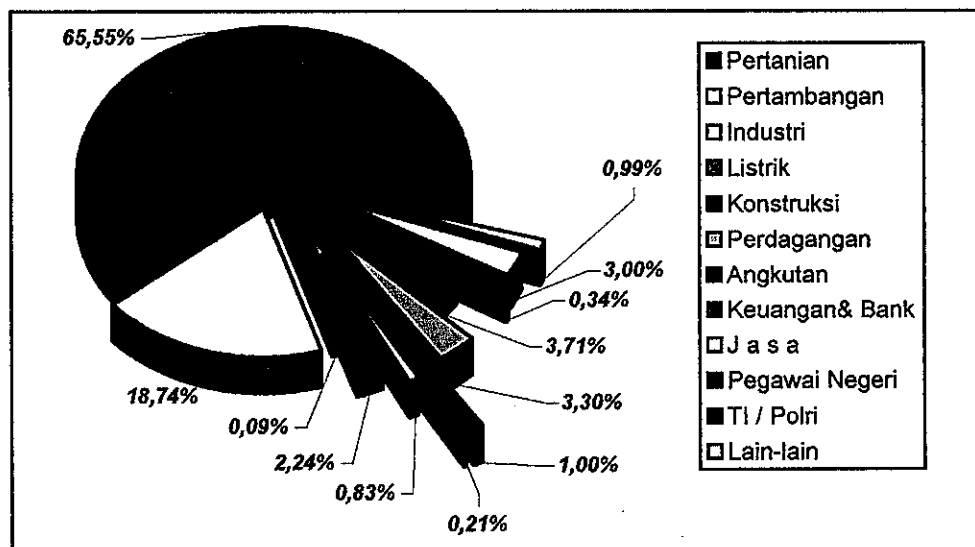
Non Skala



Kecamatan Jeumpa yang menjadi pusat berbagai aktifitas. Peta Proporsi penyebaran penduduk di tiap-tiap Kecamatan dapat dilihat pada gambar 4.2.

Jumlah Penduduk menurut matapekerjaan yang terbesar adalah pada sektor pertanian yaitu sebesar 113.232 jiwa atau sekitar 65,55 % dan yang terkecil adalah sebagai TNI/POLRI yaitu sebesar 150 jiwa atau sekitar 0,09 %. Untuk jelasnya prosentase jumlah penduduk berdasarkan matapekerjaan di Kabupaten Bireuen dapat dilihat pada gambar berikut ini:

**GAMBAR 4.1.**  
**PROSENTASE JUMLAH PENDUDUK BERDASARKAN MATA**  
**PENCAHARIAN DI KABUPATEN BIREUEN TAHUN 2000**



*Sumber: Kabupaten Bireuen dalam Angka Tahun 2000*

#### 4.1.2. Potensi Kabupaten Bireuen

Dalam mengantisipasi tantangan ke depan menuju kondisi yang diinginkan sesuai dengan penyelenggaraan otonomi daerah dan perimbangan keuangan antara Pusat dan Daerah serta implementasi Undang-Undang Nangroe Aceh Darussalam, Kabupaten Bireuen sebagai kabupaten yang baru terbentuk sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1999 perlu secara terus menerus mengembangkan peluang yang berorientasi kepada aspirasi masyarakat dengan prinsip demokratisasi, peran, serta pemerataan dan keadilan agar tetap eksis dan unggul dengan senantiasa mengupayakan perubahan-perubahan ke arah yang lebih baik.

Untuk mendukung kondisi yang diinginkan di atas, Kabupaten Bireuen merumuskan satu Visi sebagai cara pandang yang jauh ke depan, kemana organisasi ini akan diarahkan dan apa yang akan dicapai. Visi Kabupaten Bireuen adalah *"Terwujudnya Masyarakat Sejahtera melalui Pemerintah yang Baik dengan Pengembangan Perdagangan dan Sumber Daya Daerah"*. Visi tersebut di tetapkan melalui suatu proses identifikasi terhadap kekuatan, kelemahan, peluang dan tantangan yang secara riil pada Kabupaten Bireuen. Potensi ekonomi yang dimiliki Kabupaten Bireuen sebagai kota perdagangan adalah di sektor perdagangan, terutama perdagangan hasil pertanian yang ditunjang dengan luasnya areal pertanian dan perkebunan rakyat dan hasil bumi lainnya yang melimpah. Hal ini dapat dilihat dari potensi sektor pertanian pada struktur Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Bireuen yang mencapai 65,25% (lihat Tabel IV-2).

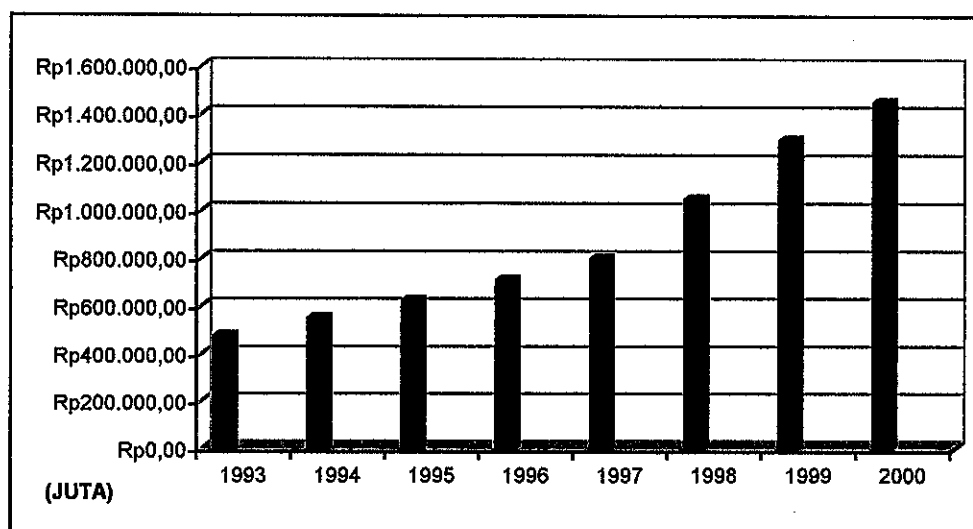
#### 4.1.3. Kondisi Ekonomi

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan salah satu indikator yang dapat digunakan untuk melihat tingkat perkembangan perekonomian disuatu daerah, diantaranya

dengan melihat PDRB perkapita, PDRB menurut sektor kegiatan usaha, kontribusi sektor kegiatan usaha dan laju pertumbuhan PDRB. Dalam tahun 2000, PDRB Kabupaten Bireuen atas dasar harga berlaku telah mencapai Rp.1,45 trilyun.

Selama periode 1993-2000 perekonomian Kabupaten Bireuen mengalami peningkatan, terutama tahun 1998 menunjukkan peningkatan yang drastis pada saat adanya krisis moneter disebabkan oleh nilai tukar rupiah terhadap dollar yang tinggi yang sangat menguntungkan bagi komoditas perdagangan hasil bumi. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Bireuen menurut lapangan usaha atas dasar harga berlaku periode tahun 1993-2000 dapat dilihat pada Gambar 4.3 dan Tabel IV.2. Pada Tabel tersebut dapat dilihat bahwa lapangan usaha pertanian merupakan kontribusi terbesar dalam Produk Domestik Regional Bruto di Kabupaten Bireuen.

**GAMBAR 4.3.**  
**PERTUMBUHAN PDRB KABUPATEN BIREUEN MENURUT**  
**HARGA YANG BERLAKU TAHUN 1993-2000**



Sumber: Kabupaten Bireuen dalam Angka Tahun 2000

**TABEL IV.2**  
**PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO**  
**KABUPATEN BIREUEN MENURUT LAPANGAN USAHA**  
**ATAS DASAR HARGA BERLAKU TAHUN 1993 - 2000**

No.	LAPANGAN USAHA	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
		( Jutaan Rupiah )								
1	Pertanian	233.573,76	266.913,63	303.025,16	343.504,96	417.217,87	653.814,20	855.122,76	946.645,67	
2	Pertambangan dan Penggalian	4.590,50	6.929,93	8.101,26	8.346,38	10.448,07	10.510,76	16.178,91	19.869,70	
3	Industri Pengolahan	14.958,56	17.548,83	21.574,42	23.840,37	24.761,63	22.692,79	24.217,58	26.222,80	
4	Listrik dan Air Minum	1.281,93	1.362,02	1.573,90	1.677,74	2.596,56	3.410,33	3.493,20	3.825,78	
5	Bangunan/Konstruksi	42.354,07	48.340,94	52.733,99	55.900,54	55.626,29	45.516,07	39.727,14	41.129,23	
6	Perdagangan, Hotel dan Restoran	60.833,11	68.447,22	75.881,48	86.436,98	101.335,20	119.814,69	160.850,67	185.729,21	
7	Pengangkutan dan Komunikasi	34.469,93	54.122,34	67.101,42	86.962,72	92.370,15	100.224,96	105.346,18	117.566,05	
8	Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan	14.298,17	15.254,86	16.160,49	19.857,94	11.331,22	9.984,24	4.852,17	19.680,20	
9	Jasa-jasa	69.453,98	70.995,86	78.554,33	81.258,79	81.309,04	81.415,18	81.499,11	90.043,76	
	P D R B Berlaku	475.814,01	549.915,63	624.706,45	707.786,42	797.016,03	1.047.383,22	1.291.287,72	1.450.712,40	

Sumber: PDRB Kabupaten Bireuen Tahun 1993-2000

## 4.2. Gambaran Kota Bireuen

### 4.2.1. Karakteristik Kota Bireuen

Kabupaten Bireuen merupakan ibukota Kabupaten Bireuen. Secara administrasi Kota Bireuen masuk dalam 3 (tiga) kecamatan yaitu :

1. Sebagian besar atau sebanyak 47 desa termasuk di Kecamatan Jeumpa
2. Sebagian kecil atau sebanyak 3 desa termasuk di Kecamatan Juli
3. Sebagian kecil atau sebanyak 4 desa termasuk di Kecamatan Peusangan

Secara keseluruhan Kota Bireuen mempunyai luas  $\pm$  7.666 hektar atau 76,66 km<sup>2</sup>.

Adapun batas-batas administrasi desa yang termasuk ke dalam wilayah Kota Bireuen adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Selat Malaka.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Cot Jrat, Blang Seunong, Blang Mee, dan Desa Juli Meunasah Seupeung Lampoh.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Cot Girek dan Desa Uteun Bunta.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Alue Jambue, Abeuk Tingkeum dan Desa Cot Leusong.

Sedangkan bila dilihat secara fisik Kota Bireuen mempunyai batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Selat Malaka.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Saluran Irigasi dan Batas Penggunaan Lahan.
- Sebelah Utara berbatasan dengan Batas Desa dan Batas Penggunaan Lahan.
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Desa dan Batas Penggunaan Lahan.

Untuk lebih jelasnya mengenai nama dan luas desa di Kota Bireuen dapat dilihat pada Tabel IV.3 dan Gambar 4.4.

**TABEL IV.3.**  
**NAMA DAN LUAS DESA YANG TERMASUK**  
**DALAM WILAYAH KOTA BIREUEN**

No.	Nama Desa	Luas		Proporsi (%)
		Km2	Ha	
<b>I.</b>	<b>Kecamatan Jeumpa</b>			
1	Lipah Cut	0.44	44	0.57
2	Lipah Rayeuk	2.00	200	2.61
3	Geudong Tampu	0.42	42	0.55
4	Beurawang	0.72	72	0.94
5	Krueng Juli Barat	1.02	102	1.33
6	Krueng Juli Timu	1.08	108	1.41
7	Ujong Blang Aron	0.90	90	1.17
8	Ujong Blang Mesjid	1.05	105	1.37
9	Kuala Raja	1.82	182	2.37
10	Cot U Sibak	1.66	166	2.17
11	Lancok-lancok	2.34	234	3.05
12	Glumpang Payong	1.96	196	2.56
13	Blang Cot Tunong	0.56	56	0.73
14	Blang Cot Baroh	0.41	41	0.53
15	Cot Trieng	1.28	128	1.67
16	Cot Tarum Tunong	1.56	156	2.03
17	Cot Tarum Baroh	0.90	90	1.17
18	Lhok Awe-awe	0.90	90	1.17
19	Lhok Awe Teungoh	1.00	100	1.30
20	Meunasah Reuleut	1.50	150	1.96
21	Kuta Baro	0.93	93	1.21
22	Cot Batee	2.01	201	2.62
23	Cot Unoe	0.60	60	0.78
24	Cot Lagasawa	0.48	48	0.63
25	Lancok Pante Ara	0.58	58	0.76
26	Geudong Alue	0.72	72	0.94
27	Cot Kuta	1.53	153	2.00
28	Cot Glumpang	1.00	100	1.30
29	Pulo Kiton	0.72	72	0.94
30	Geulanggang Kulam	1.20	120	1.57
31	Kelurahan Kota Bireuen	0.40	40	0.52
32	Geudong-geudong	0.60	60	0.78
33	Geulanggang Teungoh	2.35	235	3.07
34	Cot Gapu	2.00	200	2.61
35	CotUlim	1.00	100	1.30
36	Seulembah	0.58	58	0.76
37	Cot Ketapang	1.20	120	1.57
38	Meunasah Blang	1.02	102	1.33
39	Meunasah Capa	0.42	42	0.55
40	Meunasah Tkg. Di Gadong	2.98	298	3.89
41	Cot Mesjid	0.56	56	0.73
42	Geulanggang Gampong	2.00	200	2.61
43	Buket Teukuh	1.54	154	2.01
44	Uteun Reutoh	1.50	150	1.96
45	Blang Tingkeum	3.39	339	4.42
46	Meunasah Dayah	1.72	172	2.24
47	Pulo Ara	0.90	90	1.17
<b>II.</b>	<b>Kecamatan Juli</b>			
1	Juli Cot Mesjid	4.29	429	5.60
2	Juli Meunasah Setuy	3.37	337	4.40
3	Juli Tambo Tanjong	4.30	430	5.61
<b>III.</b>	<b>Kecamatan Peusangan</b>			
1	Cot Bada Tunong	1.11	111	1.45
2	Cot Bada Barat	1.05	105	1.37
3	Cot Keumude	3.58	358	4.67
4	Sagoe	1.51	151	1.97
	<b>T o t a l</b>	<b>76.66</b>	<b>7,666</b>	<b>100</b>

Sumber: Bappeda Kabupaten Bireuen Tahun 2000



Pada umumnya Kota Bireuen mempunyai ketinggian yang rendah seperti kota-kota kecamatan lain yang berada di pesisir Selat Malaka atau kota-kota yang berada di lintas jalur Jalan Medan-Banda Aceh, pada Kabupaten Bireuen. Adapun ketinggian wilayahnya yaitu antara 0 – 20 meter di atas permukaan laut. Sedangkan untuk kemiringan lahan di Kota Bireuen sebagian besar mempunyai kemiringan lahan yang relatif datar yaitu 0 – 3 %, sedangkan sebagian kecil yaitu pada bagian selatan dan tenggara kota dengan kemiringan 4 – 8 %.

#### **4.2.2. Penggunaan Lahan**

Sejalan dengan tumbuh dan berkembangnya kota, kebutuhan akan ruang/ lahan untuk perkembangan perkotaan terus meningkat. Untuk menunjang fungsi dan peranan kota kota secara internal dan eksternal, perlu dikaji mengenai kecendrungan penggunaan lahan Kota Bireuen. Pola penggunaan lahan terbangun di Kota Bireuen mempunyai 2 (dua) pola yaitu:

1. Pola Linier adalah pola memanjang, yaitu lahan terbangun mengikuti jaringan jalan-jalan regional yang menghubungkan Kota Bireuen – Banda Aceh – Medan – Takengon.
2. Pola memusat atau konsentrik, yaitu lahan terbangun mengitari suatu pusat atau kegiatan tertentu, terutama mengitari pusat perdagangan dan pemerintahan.

Penggunaan lahan di Kota Bireuen pada umumnya masih bercampur antara satu penggunaan dengan penggunaan lainnya. Namun demikian masih terlihat dominasi penggunaan lahan tertentu. Secara umum dapat dijelaskan sebagai berikut:

Pada pusat kota sekarang terlihat bahwa kegiatan utama adalah mengarah ke sektor perdagangan dan jasa.

1. Pada bagian barat Kota Bireuen penggunaan lahan didominasi oleh lahan pertanian, perbengkelan, permukiman dan lahan perkebunan.
2. Pada bagian timur terlihat penggunaan lahan didominasi oleh lahan permukiman, pendidikan dan pertanian.
3. Pada bagian utara terlihat bahwa penggunaan lahan masih didominasi oleh tambak, pertanian dan permukiman.
4. Pada bagian selatan penggunaan lahan masih didominasi oleh permukiman, pertanian, hutan/semak belukar dan perkebunan.

Penggunaan lahan di Kota Bireuen dapat dilihat pada Tabel IV.4. dan Gambar 4.5.

**TABEL IV.4.**  
**PENGGUNAAN LAHAN DI KOTA BIREUEN TAHUN 2000**

No	Jenis Penggunaan	Luas (Km2)	Proporsi (%)
1	Permukiman	19.83	25.87
2	Perdagangan/Jasa	3.22	4.20
3	Sawah	34.23	44.65
4	Pemerintah/Bangunan Umum	1.58	2.06
5	Rawa-rawa/Danau	2.21	2.88
6	T a m b a k	6.12	7.98
7	Hutan/Semak Belukar	4.15	5.41
8	Perkebunan	5.32	6.94
J u m l a h		76.66	100.00

*Sumber : Bappeda Kabupaten Bireuen, 2000*



PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

**TESIS**

PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET TERHADAP  
KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN  
PROVINSI NANGGROE ACEH DARUSSALAM

Gambar :

**PETA PENGGUNAAN LAHAN  
KOTA BIREUEN**

Legenda :

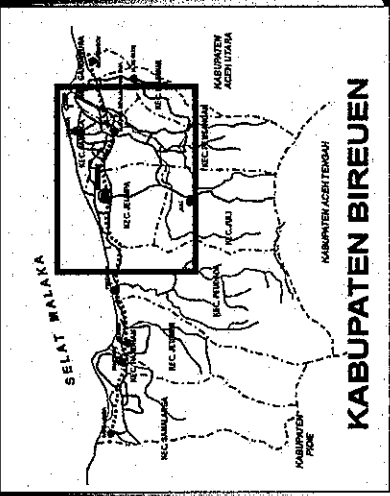
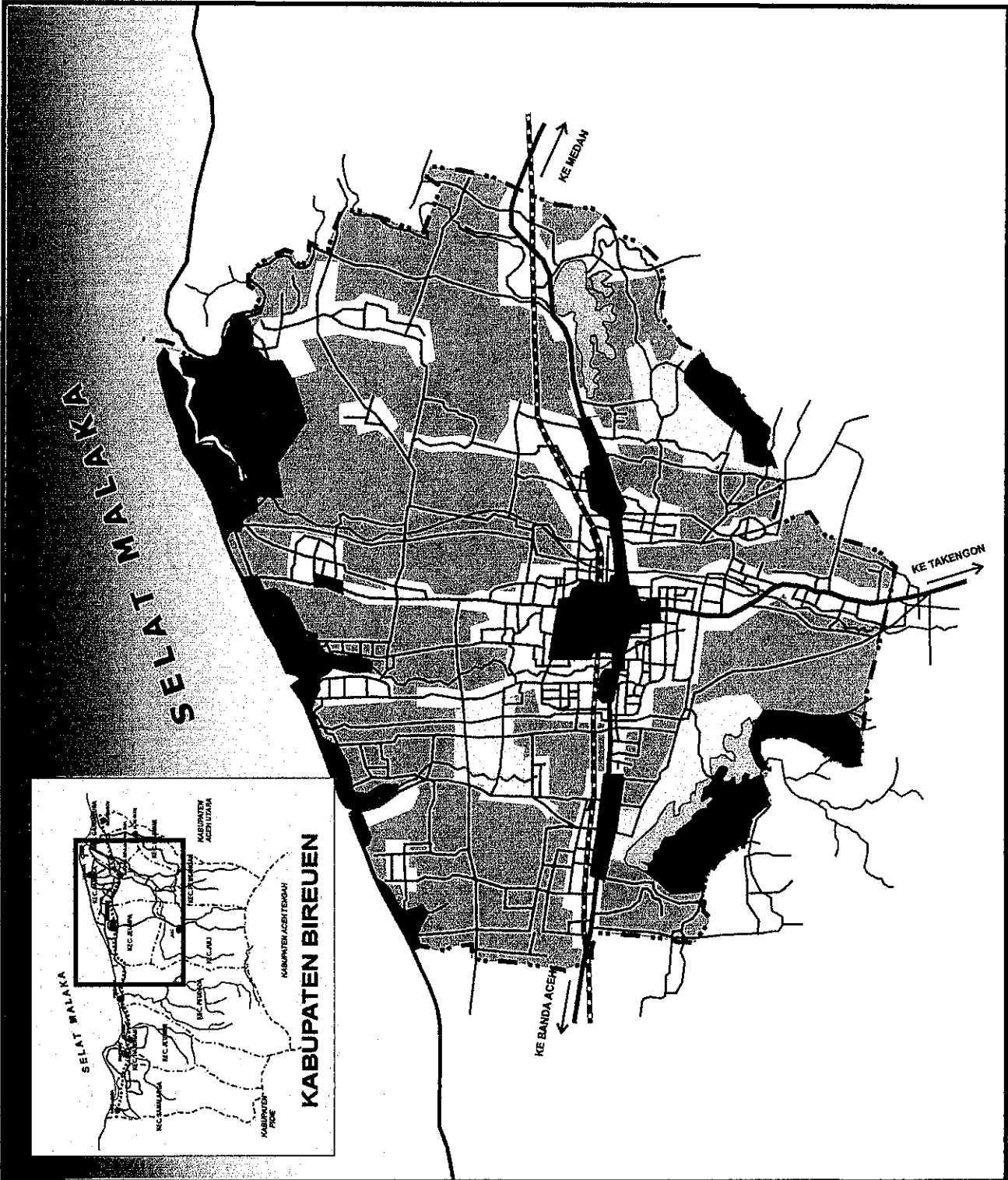
- BATAS KOTA
- JALAN NEGARA
- JALAN KABUPATEN
- SUNGAI
- JALAN KERETA API
- PERUMUKAN
- PERDAGANGAN DAN JASA
- S A W A H
- PEMERINTAHBANGUNAN UMUM
- RAWA-RAWADANAU
- TAMBAK
- HUTANSEMAK BELUKAR
- PERKEBUNYAN

Sumber :

**BAPPEDA KABUPATEN BIREUEN**

No. Gambar  
**4.5.**

Non Skala



### 4.2.3. Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen

Seperti kota-kota pada umumnya Kawasan Pusat Bisnis terletak pada pusat kota yang merupakan fasilitas perdagangan dan jasa berupa pertokoan, kantor, pasar dan aktifitas perdagangan lainnya. Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen terletak di pusat Kota Bireuen yang masuk dalam Kelurahan Kota Bireuen Kecamatan Jeumpa, dengan luas 32,35 Ha. Kawasan ini didominasi oleh bangunan pertokoan yang awalnya digunakan untuk aktifitas perdagangan dan jasa. Jumlah bangunan pertokoan di kawasan ini berjumlah 438 bangunan, dan terdiri dari 308 bangunan untuk budidaya burung walet. Peruntukan Bangunan di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen dapat di lihat pada tabel berikut ini:

**TABEL IV.5.**  
**PERUNTUKAN BANGUNAN DI KAWASAN**  
**PUSAT BISNIS KOTA BIREUEN TAHUN 2002**

No.	Jenis Penggunaan	Jumlah	Keterangan
1	Budi daya walet	308 Unit	
2	Perdagangan	103 Unit	
3	Jasa :		
	- Perbankan	2 Unit	
	- Kantor Swasta	20 Unit	
	- Bengkel	4 Unit	
	- Bioskop	1 Unit	
	Jumlah	438 Unit	

*Sumber : Dipenda Kabupaten Bireuen, 2000*

Bangunan walet yang terdapat di Kawasan Pusat Bisnis merupakan aktifitas perekonomian yang potensial bagi masyarakat yang membudidayakannya. Hal ini dikarenakan tingginya harga sarang walet dipasaran. Trend masyarakat untuk membudidayakannya tidak dapat tertahankan, sehingga menjadi fenomena bagi Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen.

## **BAB V**

### **ANALISIS PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET TERHADAP KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BI REUEN**

#### **5.1. Analisis Budi Daya Burung Walet di Kota Bireuen**

Budi daya burung walet yang terjadi di Kota Bireuen diasumsikan telah menimbulkan pengaruh terhadap Kawasan Pusat Bisnis (*central bussines district*) di kota tersebut. Untuk dapat melihat secara jelas pengaruh yang terjadi, penulis pada tahap awal akan menganalisisnya dari sisi keberadaan burung walet di Kota Bireuen, baik dari aspek historis, nilai ekonomi dan dampak yang ditimbulkan oleh budi daya burung walet tersebut.

##### **5.1.1. Perkembangan Budi Daya Burung Walet**

Munculnya budi daya burung walet di Kota Bireuen bila ditelusuri dari aspek historis faktor penyebabnya adalah ketidaksengajaan. Fenomena budi daya burung walet dimulai pada awal tahun 1980-an. Ketika itu terdapat sebuah bangunan rumah toko (ruko) dua lantai, milik seorang pedagang sepatu. Pada lantai pertama digunakan oleh pemiliknya untuk berdagang sepatu, sedangkan di lantai kedua *-tanpa bermaksud membudidayakan-* dihuni oleh burung walet yang dibiarkan berkembang biak secara alami oleh pemilik bangunan tersebut.


Satu tahun setelah burung walet tersebut bersarang dan berkembang biak pada bangunan tersebut, tanpa diduga sarang yang dihasilkannya mempunyai nilai jual yang tinggi hingga belasan juta rupiah. Sarang burung walet pada bangunan tersebut memiliki kualitas yang bagus sehingga harga jualnya-pun tinggi. Karena keberadaan burung walet dan sarangnya tersebut mampu memberikan hasil yang tinggi dari segi

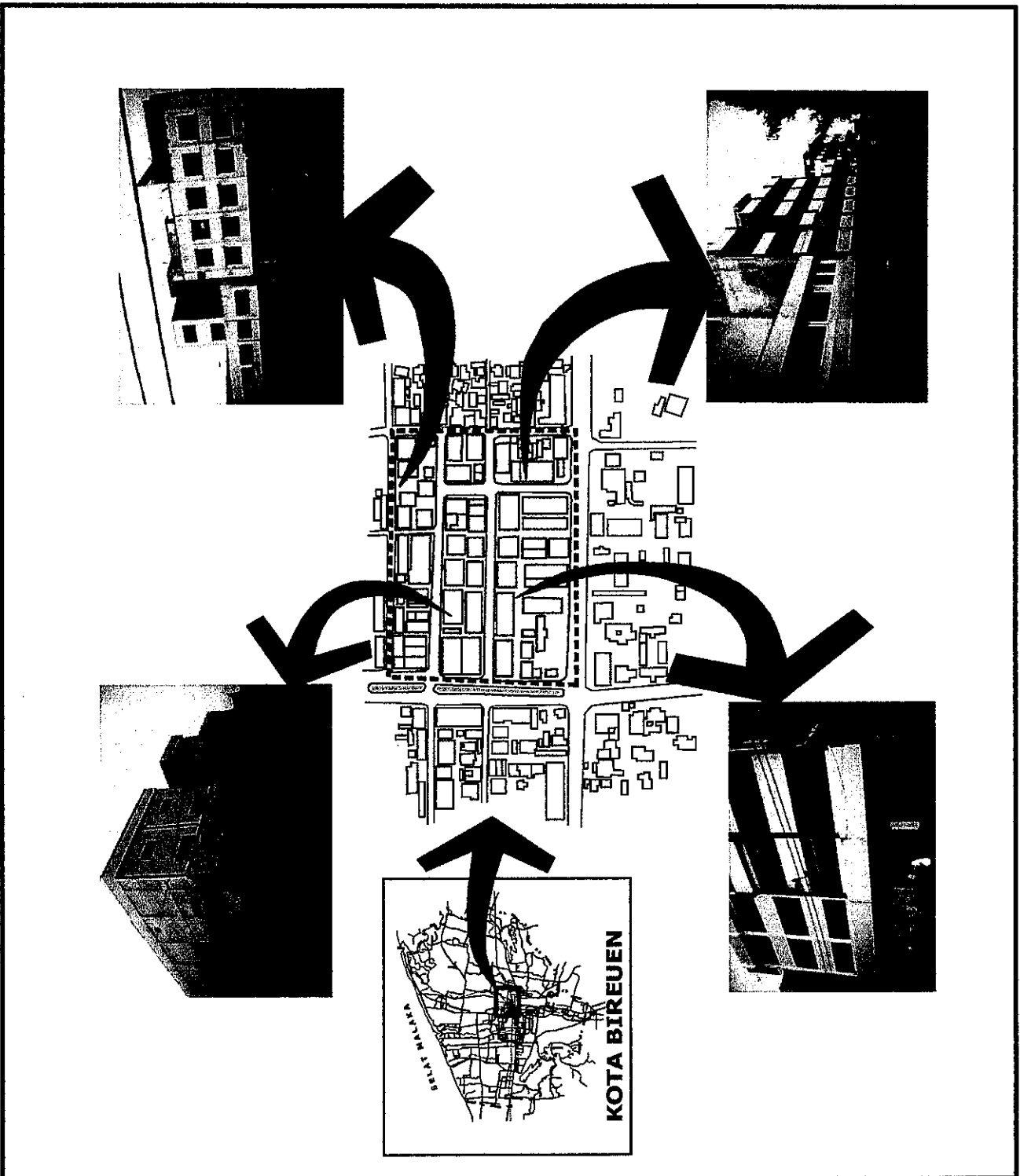
ekonomi, maka pemilik bangunan tersebut mulai mengupayakan untuk membudidayakan burung walet secara sungguh-sungguh. Awal kegiatan budi daya burung walet tersebut ternyata sukses dan mampu memberikan hasil yang tinggi melebihi dari hasil berdagang sepatu yang selama ini ia geluti.

Keberhasilan pedagang sepatu membudidayakan burung walet tersebut menjadi inspirasi bagi pedagang lainnya untuk mencoba hal yang sama, sehingga secara perlahan-lahan, banyak pedagang yang mulai memanfaatkan bangunan miliknya yang semula berfungsi sebagai rumah dan toko (ruko) menjadi tempat budi daya burung walet. Perkembangan pesat budi daya burung walet terjadi pada tahun 1981 hingga tahun 1985, dan hingga kini budi daya burung walet tetap dipertahankan oleh pemilik bangunan-bangunan toko di Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen.

Pada tahun-tahun berikutnya, perkembangan budi daya burung walet telah merambah di sebagian besar bangunan toko di Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen. Bahkan saat ini, perkembangan budi daya tersebut telah meluas hingga ke kawasan lain di luar Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen.

Pada awal perkembangan budi daya burung walet (tahun 1981-1985), jumlah populasi burung walet yang dibudidayakan diperkirakan sekitar 16 ribu ekor. Bangunan yang dimanfaatkan sebagai tempat budi daya burung walet berjumlah 22 buah. Saat ini bangunan yang dimanfaatkan sebagai tempat budi daya burung walet telah berkembang hingga mencapai 308 bangunan atau 70,32% dari jumlah seluruh bangunan toko di Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen (lihat gambar 5.1., 5.2., 5.3, dan 5.4.).

 <p>PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO</p>	<p><b>TESIS</b></p>	<p>PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET TERHADAP KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN PROPINSI NANGGROE ACEH DARUSSALAM</p>	<p>Gambar : KONDISI BANGUNAN WALET DI KAWASAN PUSAT BISNIS KOTA BIREUEN</p>	<p>Legenda : JALAN NEGARAKABUPATEN BANGUNANPERTOKOAN KAWASAN PUSAT BISNIS</p>	<p>Sumber : <b>HASIL OBSERVASI</b></p>	<p>No. Gambar <b>5.2.</b></p>	<p>Non Skala</p>
--	---------------------	--	---	---	--	-----------------------------------	------------------





PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET TERHADAP  
KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN  
PROPINSI NANGGROE ACEH DARUSSALAM

Gambar :

BANGUNAN WALET DI KAWASAN  
PUSAT BISNIS KOTA BIREUEN

Legenda :

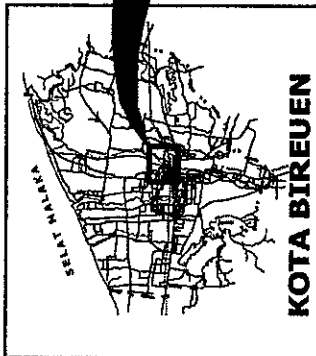
- JALAN NEGARAKABUPATEN
- BATAS KAWASAN PUSAT BISNIS
- BANGUNAN PERTOKOAN
- BANGUNAN WALET

Sumber :

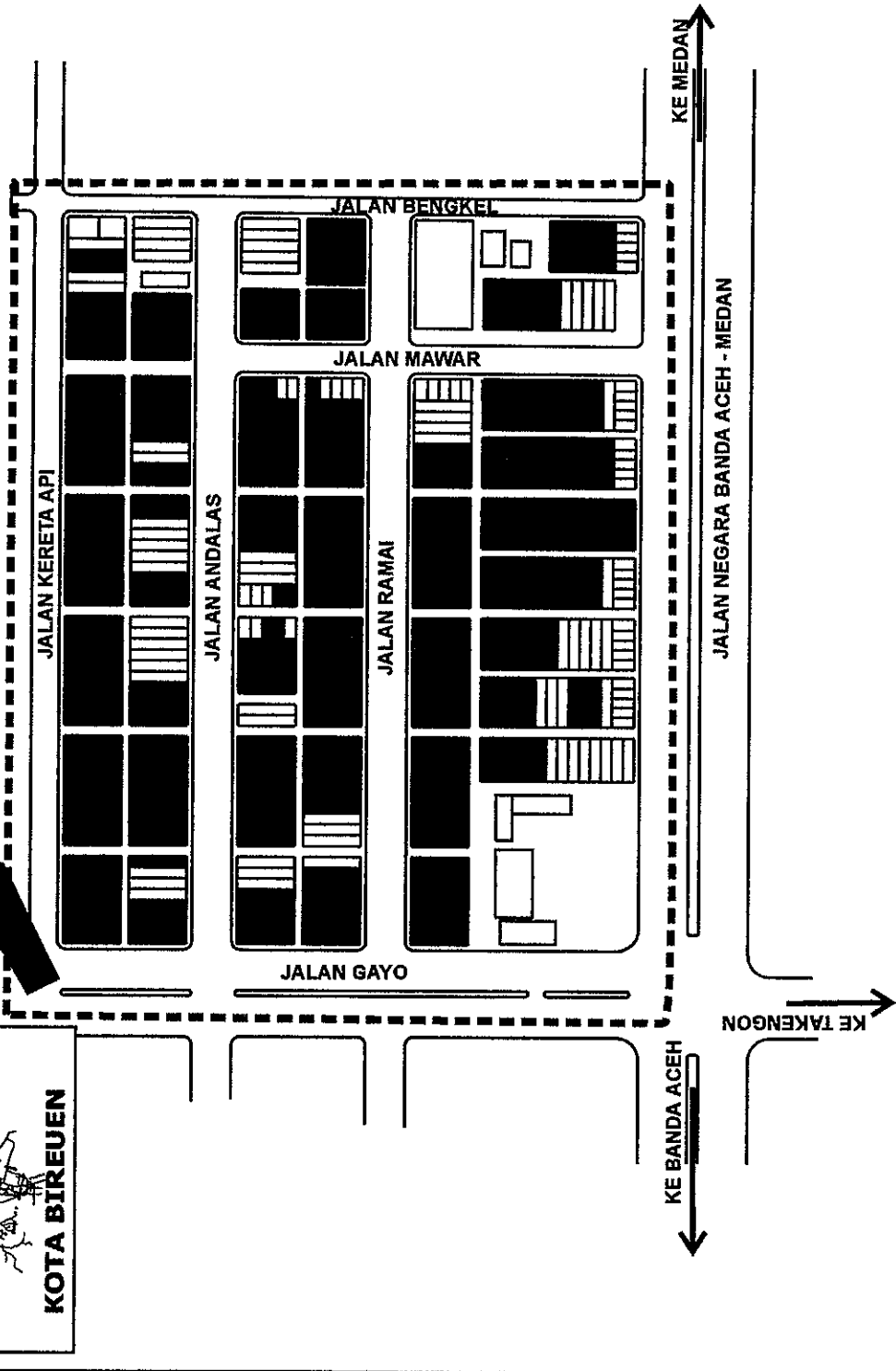
HASIL OBSERVASI

No. Gambar  
**5.1.**

Non Skala



KOTA BIREUEN



KE MEDAN

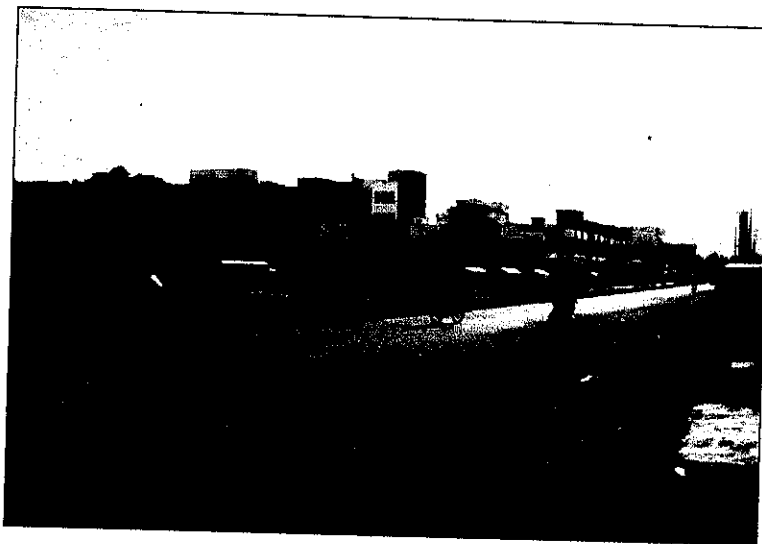
JALAN NEGARABANDA ACEH - MEDAN

KE BANDA ACEH

KE TAKENGON



*Gambar 5.3. Salah satu sudut Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen yang telah dipenuhi dengan bangunan untuk budi daya burung walet*



*Gambar 5.4. Pesatnya Bangunan Budi Daya Burung Walet di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen*

Jumlah populasi burung walet diperkirakan sebanyak 242 ribu ekor, dengan asumsi per satu bangunan dihuni oleh 785 ekor burung walet. Hasil panen rata-rata per satu unit toko setiap 4 bulan adalah 6 kg sarang burung walet, dengan kualitas terendah

yang dihasilkan seharga Rp. 12 juta per kilogram. Data tentang perkembangan budi daya burung walet dapat dilihat pada Tabel V.1. berikut.

**TABEL V.1**  
**DATA PERKEMBANGAN BUDI DAYA BURUNG WALET**  
**DI KOTA BIREUEN**

No.	Uraian	Tahun 1981-1985	Tahun 2002
1.	Jumlah bangunan tempat budi daya burung walet	22 unit toko	308 unit toko
2.	Jumlah pemilik/peternak	22 orang	296 orang
3.	Perkiraan jumlah populasi burung walet	± 16.000 ekor	± 242.000 ekor
4.	Jumlah sarang yang dihasilkan	± 400 kg	± 6.055 kg

*Sumber: analisis hasil penelitian, 2002*

Perkembangan budi daya burung walet yang sedemikian pesat tidak terlepas dari kondisi geografi, topografi dan klimatografi di Kota Bireuen. Di dalam kajian pustaka telah diuraikan faktor-faktor yang membuat burung walet “betah” bersarang di suatu tempat. Kondisi yang ada pada kawasan budi daya burung walet di Kota Bireuen dapat di lihat pada Tabel V.2. berikut ini:

**TABEL V.2.**  
**KONDISI GEOGRAFI, TOPOGRAFI DAN**  
**KLIMATOGRAFI KOTA BIREUEN**

Ketinggian	0 – 30 m di atas permukaan laut
Curah Hujan	1.588 mm pertahun, dengan intensitas 94 hari/tahun
Suhu	rata-rata 22° - 32° C

*Sumber: analisis hasil penelitian, 2002*

Disamping faktor tersebut di atas, ekologi juga berpengaruh terhadap perkembangbiakan burung walet. Ekologi berkait erat dengan tempat burung walet

mencari makan. Berbeda dengan budi daya hewan ternak lainnya, burung walet tidak dapat disediakan pakannya oleh peternaknya, tetapi burung walet mencari makan sendiri dari lingkungan alam sekitarnya. Makanan burung walet adalah serangga kecil yang biasanya banyak terdapat di kawasan pertanian dan kawasan tambak-tambak.

Kondisi ekologi tersebut relatif tersedia di Kota Bireuen, karena kawasan perkotaan di Kota Bireuen dikelilingi oleh daerah pertanian yang beririgasi baik, pertambakan dan rawa-rawa serta hutan tropis. Daerah pertanian berupa sawah di Kota Bireuen terletak di bagian Barat, Timur dan Selatan yang mengelilingi kawasan perkotaan, daerah tambak terletak di bagian Utara, dan daerah hutan tropis terletak di bagian selatan kota. Di tempat-tempat tersebut burung walet mencari pakannya. Posisi Kota Bireuen dan daerah pertanian, tambak dan hutan tropis yang mengelilinginya dapat dilihat pada Tabel IV.4 dan Gambar 4.5.

### **5.1.2. Nilai Ekonomi Budi Daya Burung Walet**

Sarang burung walet merupakan komoditas peternakan yang memiliki nilai ekonomi paling tinggi. Harga sarang burung walet berkisar antara Rp. 12 juta sampai dengan Rp. 16 juta per kg tergantung pada kualitas sarang yang dihasilkan.

Sarang burung walet yang terdapat di Kota Bireuen secara umum memiliki kualitas yang relatif bagus dengan harga jual senilai antara Rp. 12 juta hingga Rp. 16 juta per kilogram. Masa panen dalam satu periode adalah 4 (empat) bulan, sehingga dalam satu tahun dapat dilakukan 3 (tiga) kali panen.

Potensi sarang burung walet yang dibudidayakan di Kota Bireuen cukup besar, yakni untuk satu unit toko dapat menghasilkan sarang burung walet sebanyak 6 (enam) kilogram dalam satu kali panen, sehingga bila dihitung secara matematis, berdasarkan harga terendah potensi ekonomi sarang burung walet secara keseluruhan di Kota

Bireuen tersebut adalah:  $308 \text{ toko} \times 3 \text{ (panen dalam satu tahun)} \times 6 \text{ kg} \times \text{Rp. } 12 \text{ juta} = \text{Rp } 66,528 \text{ milyar/ tahun.}$

Dari hasil wawancara diperoleh data bahwa nilai ekonomi sarang burung walet tersebut jauh lebih tinggi dari penghasilan yang mereka dapatkan bila bangunan toko tersebut digunakan sebagai tempat berdagang. Rata-rata penghasilan pemilik bangunan toko berkisar antara Rp. 100 juta hingga Rp. 120 juta per tahun untuk satu unit toko, bila bangunannya dimanfaatkan sebagai tempat berdagang. Dengan budi daya burung walet, penghasilan yang mereka dapatkan adalah sekitar Rp. 216 juta setahun per satu unit toko. Perbedaan hasil yang cukup tajam tersebut yang menyebabkan pemilik toko lebih memilih membudidayakan burung walet dibandingkan melakukan aktifitas perdagangan.

Hal lain yang menjadi pertimbangan terhadap pilihan budi daya burung walet adalah bila bangunan tersebut dimanfaatkan sebagai tempat berdagang, mereka masih harus memikirkan biaya operasional dan biaya pemeliharaan yang lebih tinggi dibandingkan dengan bila dimanfaatkan sebagai tempat budi daya burung walet.

Perbandingan pertimbangan pemanfaatan bangunan untuk perdagangan dengan untuk budi daya burung walet dapat dilihat pada tabel berikut:

**TABEL V. 3.**  
**PERBANDINGAN PEMANFAATAN BANGUNAN UNTUK KEGIATAN**  
**PERDAGANGAN DENGAN UNTUK BUDI DAYA BURUNG WALET**

No.	Pemanfaatan Untuk Toko/ Perdagangan	Pemanfaatan Untuk Budi daya Burung Walet
1.	Nilai ekonomi: Penghasilan per tahun antara Rp. 100 juta hingga Rp. 120 juta untuk setiap satu unit toko/bangunan	Nilai Ekonomi: Penghasilan per tahun $\pm$ Rp. 216 juta per tahun untuk setiap satu unit toko, dengan asumsi setiap toko menghasilkan sarang burung walet sebanyak 18 kg dalam 3 kali panen per tahun dengan harga sarang mutu terendah adalah Rp. 12 juta/ tahun
2.	Diperlukan biaya operasional seperti: biaya listrik, retribusi air, biaya telepon, biaya penjaga toko (bila ada)	Biaya operesional hanya untuk biaya listrik dengan penggunaan terbatas di luar bangunan dan biaya penjaga keamanan
3.	Diperlukan biaya pemeliharaan gedung dan lingkungan sekitarnya sebagai akibat adanya aktifitas perdagangan setiap hari, seperti sampah dan biaya kebersihan toko.	Biaya pemeliharaan yang diperlukan adalah untuk biaya kebersihan untuk membersihkan kotoran burung. Biaya tersebut dapat dikonversikan dengan penjualan kotoran burung sebagai pupuk.

*Sumber: analisis hasil penelitian (wawancara), 2002*

### 5.1.3. Pengaruh Budi Daya Burung Walet Terhadap Kota Bireuen

Nilai ekonomi budi daya burung walet yang relatif lebih tinggi dari nilai ekonomi aktifitas perdagangan masyarakat tersebut merupakan motivasi yang menimbulkan kecenderungan warga masyarakat di Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen untuk lebih memilih budi daya burung walet daripada tetap mempertahankan aktifitas perdagangan mereka. Sebagaimana diuraikan pada kajian pustaka, bahwa burung walet memiliki perilaku tertentu, sehingga agar budi daya burung walet dapat berhasil secara optimal, masyarakat perlu memahami perilaku burung walet tersebut untuk kemudian menciptakan lingkungan dan habitat yang kondusif bagi budi daya burung walet. Tindakan penyesuaian yang dilakukan oleh masyarakat untuk memberikan suasana yang nyaman bagi burung walet tersebut membawa beberapa konsekwensi yang mempengaruhi kehidupan manusia dan lingkungan di sekitarnya. Pengaruh tersebut yaitu:

### a. Visual Kota

Burung walet melakukan aktifitas pulang dan pergi dari sarang ke tempat mencari makan hanya mengandalkan kebiasaan berdasarkan indra penglihatan. Untuk memudahkan agar burung walet mau bersarang (untuk populasi yang baru) atau dapat kembali ke sarangnya (untuk populasi yang lama) diperlukan bangunan yang relatif tinggi. Karena pergerakan walet didasarkan atas kebiasaan, secara imajiner dapat diprediksi pola pergerakan walet yang disebut dengan lintasan walet. Oleh karena itu, bangunan yang dimaksudkan untuk memancing kehadiran burung walet harus dirancang sedemikian rupa untuk menangkap fenomena pergerakan walet tersebut.

Pada umumnya bangunan untuk budi daya walet merupakan bangunan dengan ketinggian minimal dua lantai. Di Kota Bireuen rata-rata ketinggian bangunan walet adalah 2 hingga 5 lantai. Karakteristik bangunan yang dimanfaatkan sebagai budi daya burung walet, disamping tinggi, juga tertutup rapat. Tidak disediakan jendela atau pintu, karena rentan terhadap gangguan suara maupun udara (asap) yang dapat mengganggu kenyamanan walet, sehingga bangunan kelihatan *statis* dan *masif*. Lubang keluar masuk untuk burung walet hanya dibuat berukuran 100 x 50 cm. Dinding bangunan dibiarkan seadanya tanpa dicat dan tidak mengikuti kaedah sebuah bangunan rumah toko. Dengan kondisi bangunan demikian, bangunan walet secara visual mengganggu penampilan kota. Di Kota Bireuen, sebanyak 256 bangunan walet (83,11%) dapat dikategorikan mengganggu visual wajah kota (lihat Gambar 5.5.).



*Gambar 5.5. Sebagian Besar Bangunan Walet yang Mengganggu Visual Kota*

Tetapi ada juga pemilik bangunan walet yang membuat aksesoris jendela/pintu pada bangunan walet, meskipun hanya berupa kamufase dari bentuk aslinya, sehingga bangunan tersebut kelihatan lebih artistik . Bangunan walet yang telah di telah diberi aksesoris tersebut sebanyak 52 bangunan (16.89%) (lihat Gambar 5.6).



*Gambar 5.6. Bentuk Bangunan Walet di Kota Bireuen yang terlihat lebih artistik*

## **b. Kesehatan Lingkungan**

Bentuk bangunan yang tinggi menyebabkan beberapa bagian lingkungan di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen tidak terkena sinar matahari secara optimal. Kondisi demikian sangat rawan terhadap terjadinya gangguan kesehatan bagi masyarakat sekitar, karena lingkungan menjadi lembab.

Disamping minimnya penyinaran matahari pada tempat-tempat tertentu, keberadaan burung walet juga dapat menimbulkan polusi, terutama polusi kotoran walet dan polusi bau kotoran tersebut. Sebagaimana lazimnya suatu peternakan, kotoran yang dihasilkan akan menimbulkan pencemaran, terutama aroma yang tidak sedap. Meskipun tidak dilaporkan adanya gangguan kesehatan terhadap masyarakat yang tinggal di sekitar bangunan walet sebagai akibat keberadaan budi daya burung walet, tetapi dari hasil observasi diperoleh fakta bahwa kawasan budi daya burung walet menimbulkan aroma yang tidak sedap.

Gangguan lainnya adalah terjadinya kebisingan di kawasan budi daya burung walet. Kebisingan tersebut bukan berasal dari suara burung waletnya, tetapi dari suara buatan yang dibuat oleh pemilik bangunan untuk memancing kehadiran burung walet. Meskipun bunyi-bunyian tersebut tidak terlalu keras suaranya, tetapi dari hasil wawancara yang penulis lakukan kepada warga sekitar diperoleh informasi bahwa bunyi-bunyian tersebut cukup mengganggu ketenangan mereka. Dari sisi kesehatan belum dilaporkan adanya gangguan kesehatan dari pengaruh bunyi-bunyian itu, tetapi menurut salah seorang petugas medis yang diwawancarai mengatakan bahwa bunyi-bunyian tersebut dalam waktu lama dapat mengganggu kesehatan pendengaran karena suara yang diperdengarkan memiliki frekuensi yang tinggi.

Pengaruh yang ditimbulkan tersebut membuat kota menjadi tidak menarik dan cenderung ditinggalkan oleh penghuninya, terutama mereka yang tidak memiliki budi daya burung walet. Sehingga terjadi *urban blight*, yakni terganggunya fungsi kota yang menyebabkan kota ditinggalkan penghuninya, yang bila tidak segera dicari solusinya akan bermuara pada terjadinya kota mati.

## **5.2. Analisis Faktor-faktor Penyebab Perubahan Penggunaan Lahan**

Kecenderungan masyarakat memilih aktifitas budi daya burung walet di Kawasan Pusat Bisnis, secara langsung juga mempengaruhi pemanfaatan lahan perkotaan, aktifitas sosial dan aktifitas ekonomi masyarakat. Dampak yang ditimbulkan dari perubahan fungsi dan aktifitas menjadi faktor yang dominan untuk perubahan penggunaan lahan. Perubahan fungsi dan aktifitas tersebut sebagai faktor penyebab perubahan penggunaan lahan akan dianalisis melalui indikator-indikator sebagai berikut:

### **5.2.1. Perubahan Aktifitas Masyarakat**

Dengan berkembangnya budi daya burung walet, Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen telah mengalami perubahan aktifitas kehidupan masyarakat. Perubahan aktifitas sosial masyarakat dapat dilihat dari kondisi kehidupan sosial dan hubungan sosial yang terjadi di kawasan tersebut. Mayoritas Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen dipenuhi oleh bangunan walet, sedangkan bangunan sebagai tempat hunian berada pada lantai yang paling bawah. Sifat burung walet yang rentan terhadap kebisingan dan gangguan udara menyebabkan masyarakat yang tinggal di kawasan tersebut berupaya membatasi kegiatan-kegiatan yang dapat menimbulkan gangguan kebisingan dan gangguan udara bagi burung walet. Secara tidak langsung sebenarnya

kebebasan masyarakat jadi relatif terbatas dan harus menyesuaikan dengan perilaku burung walet.

Pada umumnya mereka yang tinggal atau menghuni pada lantai dasar bangunan walet tersebut adalah karyawan pemilik bangunan, baik mereka yang bertugas menjaga keamanan, maupun mereka yang bertugas memelihara kebersihan bangunan. Sedang pemilik bangunan tersebut lebih banyak tinggal di kawasan lain. Jumlah pemilik bangunan walet yang juga tinggal di bangunan tersebut sebanyak 43 orang saja. Dengan karakteristik lingkungan sosial yang demikian, dapat dilihat bahwa hubungan sosial yang terjalin diantara mereka juga relatif terbatas. Dapat diandaikan kehidupan sosial di kawasan tersebut, meskipun berada pada Kawasan Pusat Bisnis tetapi lebih mirip berada di kawasan peternakan.

Aktifitas perekonomian di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen juga mengalami perubahan. Semula dominasi aktifitas perekonomian di kawasan tersebut adalah perdagangan dan jasa, tetapi dengan berkembangnya budi daya burung walet, aktifitas yang mendominasi adalah budi daya walet, Sedangkan aktifitas perdagangan dan jasa mengalami penyusutan seperti pada tabel berikut:

**TABEL V.4.**  
**PERUBAHAN AKTIFITAS DI KAWASAN**  
**PUSAT BISNIS KOTA BIREUEN**

No.	Jenis Penggunaan	Tahun 1982		Tahun 2002		Perubahan	
		Jumlah Unit	(%)	Jumlah Unit	(%)	Jumlah Unit	(%)
1	Budi daya walet	22	5.02	308	70.32	286	65.30
2	Perdagangan	369	84.25	103	23.52	-266	-60.73
3	Jasa :						
	- Perbankan	5	1.14	2	0.46	-3	-0.68
	- Kantor Swasta	35	7.99	20	4.57	-15	-3.42
	- Bengkel	6	1.37	4	0.91	-2	-0.46
	- Bioskop	1	0.23	1	0.23	0	0.00
	Jumlah	438	100.00	438	100.00	0	0.00

Sumber : Analisis Hasil Penelitian, 2002

## **5.2.2. Perubahan Fisik dan Fungsi Bangunan**

Seperti yang telah diuraikan pada bagian terdahulu, bahwa budi daya burung walet mempengaruhi visual kota karena bangunan yang ada disesuaikan untuk dapat menarik walet bersarang di dalamnya. Menyesuaikan dengan karakteristik burung walet yang mengandalkan kebiasaan untuk kembali ke sarangnya setelah pergi mencari makanan, maka banyak bangunan-bangunan yang semula merupakan bangunan pertokoan diubah bentuk menjadi bangunan yang tinggi, tertutup rapat, baik jendela maupun pintu dan hanya memiliki lubang kecil sebagai pintu masuk walet untuk kembali ke sarangnya. Perubahan fisik bangunan ini disesuaikan dengan fungsinya sebagai tempat membudidayakan burung walet.

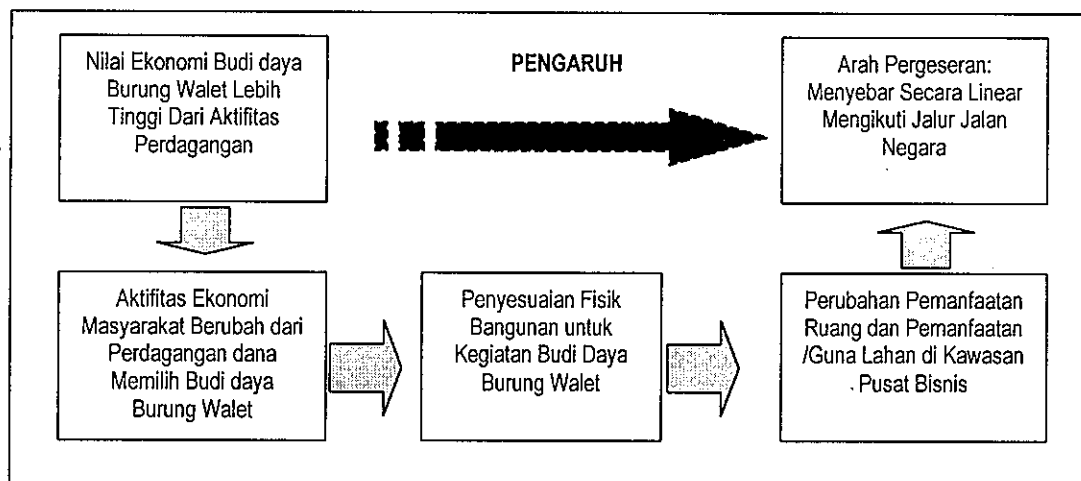
Perubahan fisik dan fungsi bangunan mengakibatkan penggunaan lahan menjadi berubah pula, yang semula kawasan tersebut didominasi oleh perdagangan dan jasa berubah menjadi kawasan pembudidayaan burung walet.

## **5.3. Analisis Pergeseran Kawasan Pusat Bisnis**

### **5.3.1. Pergeseran Pemanfaatan Ruang**

Keberadaan budi daya burung walet secara ekonomis lebih menguntungkan dibandingkan aktifitas perdagangan. Nilai ekonomis yang tinggi tersebut membuat aktifitas masyarakat berubah dan cenderung memilih budi daya burung walet. Perubahan aktifitas ekonomi masyarakat secara langsung juga mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang dan guna lahan di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen. Secara diagramatis proses perubahan yang mengakibatkan bergesernya Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen yang disebabkan oleh budi daya burung walet dapat dilihat pada gambar berikut.

**GAMBAR 5.7.**  
**DIAGRAM PROSES PERGESERAN KAWASAN**  
**PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN**



*Sumer : Analisis Hasil Penelitian, 2002*

Perubahan juga terjadi pada pemanfaatan bangunan lainnya, yakni beberapa diantara pemilik bangunan menyewakan bagian lantai dasar bangunan kepada pihak lain untuk aktifitas perdagangan kaki lima. Tujuannya adalah agar kawasan tersebut tidak menjadi sepi sehingga rawan terhadap masalah keamanan lingkungan. Aktifitas perdagangan kaki lima yang dilakukan adalah aktifitas yang relatif tidak menimbulkan kebisingan, seperti berjualan kacamata, aksesoris kendaraan, pakaian bekas, dan kelontongan. Dengan keputusan tersebut, di satu sisi pemilik bangunan tetap berupaya menghidupkan kegiatan perkotaan agar tidak menjadi mati dan rawan kejahatan, dan di sisi lain dapat memberikan pemasukan tambahan dari hasil uang sewa ruangan.

### 5.3.2. Kecenderungan Arah Pergeseran

Di dalam kajian teori telah diuraikan bahwa bentuk fisik kota dapat di lihat dari struktur tata ruang kotanya, yang di dalamnya merupakan kombinasi antara bentuk kota, pola perilaku individu, dan interaksi antar subsistem yang secara terorganisasi menghubungkan subsistem-subsistem tersebut dalam suatu sistem kota. Dan juga

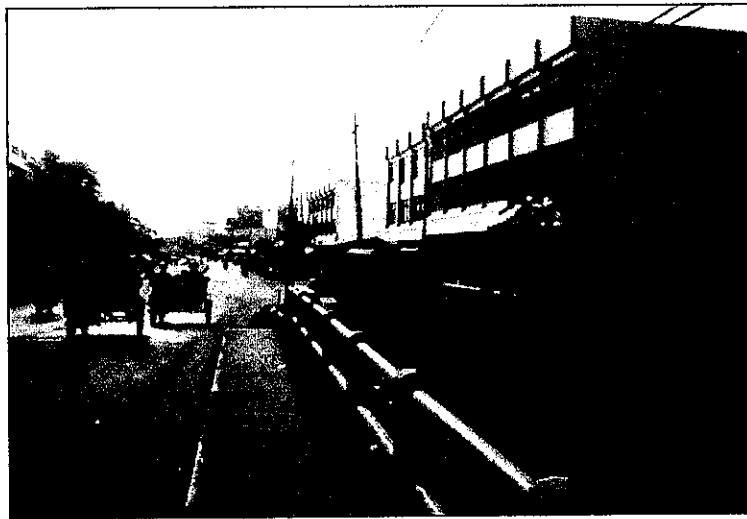
merupakan susunan unsur-unsur pembentuk rona lingkungan alam, lingkungan sosial, dan lingkungan buatan yang secara hirarkis dan struktural berhubungan satu sama lain membentuk tata ruang, termasuk bentuk pemanfaatan ruangnya yang menggambarkan ukuran, fungsi, serta karakter kegiatan manusia atau kegiatan alam. Wujud fisik suatu kota terbentuk akibat pertumbuhan dan perkembangan segenap kegiatan perkotaan, baik kegiatan sosial, ekonomi, budaya maupun politik. Dengan kata lain, perwujudan fisik kota merupakan pencerminan kondisi sosial masyarakatnya. Bentuk fisik suatu kota dan aktifitas masyarakatnya saling mempengaruhi satu sama lain. Disatu sisi kegiatan masyarakat menciptakan elemen fisik dan disisi lain terjadi reaksi masyarakat terhadap kondisi fisik lingkungannya.

Pada bagian terdahulu telah disampaikan bahwa perubahan aktifitas ekonomi masyarakat dari semula aktifitas perdagangan menjadi budi daya burung walet membawa pengaruh, baik terhadap fisik bangunan di Kawasan Pusat Bisnis, maupun bergesernya keberadaan pusat bisnis itu sendiri. Secara administratif, Kawasan Pusat Bisnis yang saat ini sebagian besar telah berubah menjadi kawasan budi daya burung walet termasuk dalam Kelurahan Kota Bireuen Kecamatan Jeumpa.

Karena di Kawasan Pusat Bisnis tersebut sudah tidak kondusif lagi bagi peruntukan perdagangan, sementara dengan semakin berkembangnya kota mengakibatkan peningkatan kebutuhan masyarakat, maka sektor perdagangan tidak dapat hilang begitu saja. Kesempatan inilah yang ditangkap oleh masyarakat sebagai peluang untuk beraktifitas di sektor perdagangan. Namun demikian, kegiatan perdagangan tersebut tidak lagi dilakukan di Kawasan Pusat Bisnis, tetapi telah menyebar ke kawasan lain, khususnya pada kawasan di sepanjang Jalan Negara menuju ke arah Kota Banda Aceh (ke arah Barat) seperti terlihat pada gambar 5.8. Sehingga

dapat diidentifikasi bahwa pola pergeseran aktifitas perdagangan membentuk pola linear.

Kawasan pengembangan pada masa lalu merupakan kawasan perdagangan kecil yang telah ada sejak tahun 1978. Pada waktu itu kawasan tersebut berfungsi sebagai lapangan terbuka yang merupakan jantung/pusat Kota Bireuen. Pada perkembangan selanjutnya, ruang terbuka tersebut berubah menjadi kawasan perdagangan, yakni Pasar Pagi. Kini, karena kawasan pusat bisnis di Kota Bireuen telah menurun aktifitasnya, kawasan Pasar Pagi menjadi alternatif pengembangan kawasan pusat bisnis untuk menampung aktifitas perdagangan kawasan pusat bisnis yang telah bergeser. Perubahan aktifitas masyarakat, perubahan fisik bangunan dan pergeseran aktifitas yang terjadi di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen dapat dilihat pada gambar 5.9.



*Gambar 5.8. Bangunan Pertokoan di Sepanjang Jalan Negara Medan – Banda Aceh yang menjadi Kawasan Pusat Bisnis Baru*



PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET TERHADAP  
KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN  
PROPINSI NANGGROE ACEH DARUSSALAM

Gambar :

PETA PERGESERAN KAWASAN  
PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN

Legenda :

- JALAN NEGARA/KABUPATEN
- SALURAN DRAINASE PRIMER
- JALAN KERETA API
- KAWASAN PUSAT BISNIS LAMA
- KAWASAN PUSAT BISNIS BARU

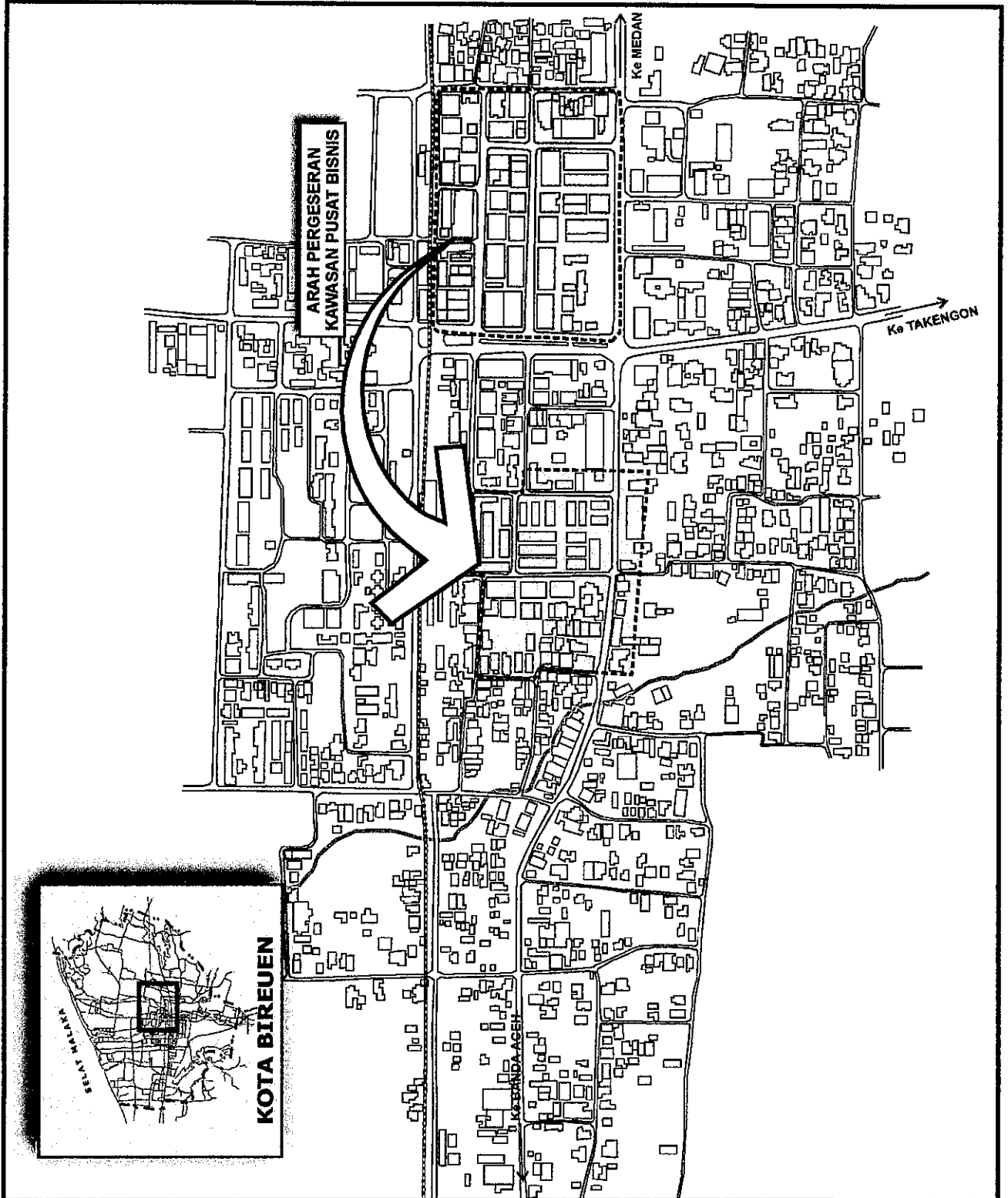
Sumber :

HASIL OBSERVASI



No. Gambar  
5.9.

Non Skala



Dari hasil penelitian ditemukan fakta bahwa pergeseran aktifitas perdagangan di sepanjang jalan negara tersebut tidak dilakukan oleh orang yang sama dengan mereka yang saat ini melakukan budi daya burung walet di Kawasan Pusat Bisnis tersebut, tetapi dilakukan oleh masyarakat lainnya yang memanfaatkan peluang semakin berkurangnya aktifitas perdagangan sebagai akibat budi daya burung walet di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen.

Tumbuhnya kawasan bisnis di tempat lain, selain karena masyarakat menangkap peluang disebabkan oleh menurunnya aktifitas perdagangan di kawasan pusat bisnis, juga disebabkan karena beberapa pedagang kecil yang semula memiliki aktifitas perdagangan di kawasan pusat bisnis, tetapi karena kawasan tersebut mulai sepi, sementara mereka tidak memiliki modal untuk membudidayakan burung walet, maka mereka memindahkan aktifitasnya ke kawasan lain (kawasan pengembangan)

Fakta lain yang diperoleh dari hasil penelitian, yakni bahwa dari sisi penerimaan daerah, pergeseran aktifitas ekonomi masyarakat tersebut cenderung tidak memberikan kontribusi bagi pendapatan asli daerah. Jika semula kawasan tersebut difungsikan sebagai kawasan perdagangan dan menghasilkan penerimaan dari pajak dan retribusi (selain PBB), tetapi saat ini penerimaan yang diperoleh hanya dalam bentuk PBB. Kontribusi dari budi daya burung walet belum didapatkan oleh Pemerintah Kabupaten.

Hal lain yang diperoleh dari hasil penelitian yakni bahwa pergeseran yang terjadi di Kawasan Pusat Bisnis belum diakomodir di dalam RUTR Kabupaten Bireuen. Kawasan Pusat Bisnis tersebut masih termasuk dalam *zoning* jasa dan perdagangan, sehingga perkembangan di Kawasan Pusat Bisnis dan pergeseran yang terjadi belum dapat diarahkan secara optimal. Pada akhirnya, baik pada kawasan bisnis yang lama, maupun pada kawasan pergeseran cenderung tumbuh sebagai kawasan yang tidak



terencana. Kondisi demikian akan mengakibatkan pencampurbauran guna lahan di perkotaan, karena tidak ada pengendalian secara tegas melalui instrumen RUTR, sehingga kawasan permukiman bercampur baur dengan kawasan perdagangan, budi daya/peternakan, maupun peruntukan lainnya. Bila tidak segera diantisipasi, kondisi demikian dapat mengarah menjadi kota yang kumuh.

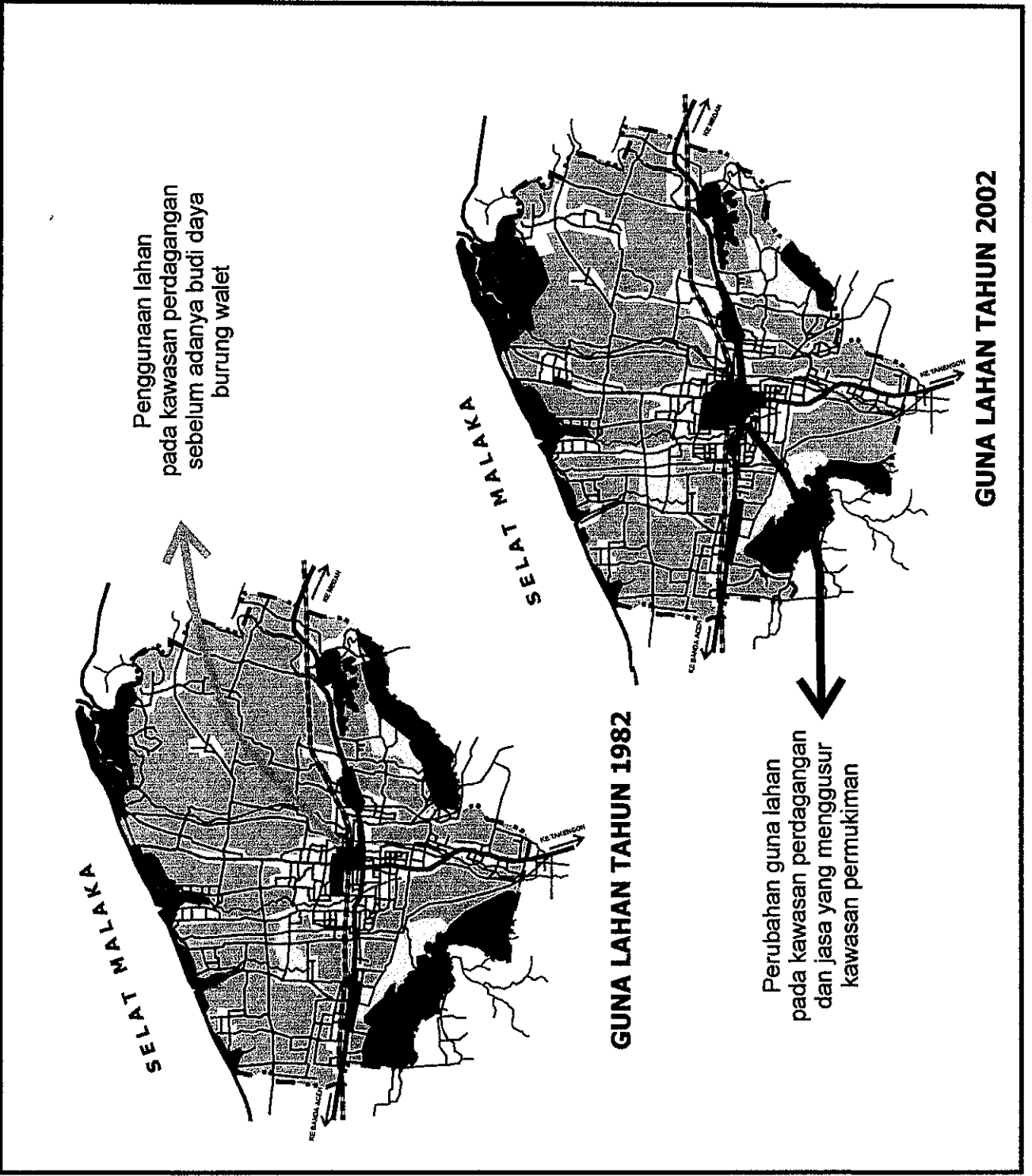
### 5.3.3. Perubahan Guna Lahan

Perkembangan Kota Bireuen menunjukkan pola penggunaan lahan yang konsentris, dimana masing-masing jenis penggunaan lahannya dianalogikan sebagai konsep "*natural areas*", yang terbentuk karena kekuatan lingkungan baik internal maupun eksternal. Zone yang berbentuk bergelang ini dapat ditemukan di Kota Bireuen seperti terlihat pada gambar pola penggunaan lahan (lihat gambar 4.5.).

Perubahan aktifitas di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen serta pergeserannya sangat berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan (guna) lahan di Kota Bireuen. Di Kawasan Pusat Bisnis, perubahan guna lahan dapat dilihat dari perubahan pemanfaatan lahan yang semula dipergunakan sebagai tempat perdagangan dengan luas semula 32,35 hektar (data tahun 1982), telah berubah sebagian besar 70,32% yang dimanfaatkan sebagai tempat budi daya burung walet (data tahun 2002).

Pengaruh perubahan guna lahan di kawasan pusat bisnis terhadap pemanfaatan lahan di pusat Kota Bireuen adalah terjadinya perubahan guna lahan di beberapa kawasan sekitar Kawasan Pusat Bisnis, terutama di Kawasan Pusat Bisnis baru yang semula diperuntukkan sebagai kawasan permukiman. Data terakhir yang diperoleh dari hasil observasi menunjukkan bahwa luas kawasan permukiman yang telah mengalami perubahan lahan menjadi kawasan perdagangan sebesar 28,5 Ha. Peta perubahan guna lahan di kawasan pusat Kota Bireuen dapat dilihat pada gambar 5.10.

 <p><b>PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO</b></p>	<p><b>TESIS</b></p>																										
<p><b>PENGARUH BUDI DAYA BURUNG WALET TERHADAP KAWASAN PUSAT BISNIS DI KOTA BIREUEN PROPINSI NANGGROE ACEH DARUSSALAM</b></p>																											
<p>Gambar : <b>PETA PERUBAHAN GUNA LAHAN KOTA BIREUEN 1982 - 2002</b></p>																											
<p>Legenda :</p> <table style="margin: auto;"> <tr><td></td><td>BATAS KOTA</td></tr> <tr><td></td><td>JALAN NEGARA</td></tr> <tr><td></td><td>JALAN KABUPATEN</td></tr> <tr><td></td><td>SUNGAI</td></tr> <tr><td></td><td>JALAN KERETA API</td></tr> <tr><td></td><td>PERMUKIMAN</td></tr> <tr><td></td><td>PERDAGANGAN DAN JASA</td></tr> <tr><td></td><td>S A W A H</td></tr> <tr><td></td><td>PENERINTAHBANGUNAN LUMUM</td></tr> <tr><td></td><td>RAWA-PAWADANAU</td></tr> <tr><td></td><td>TAMBAK</td></tr> <tr><td></td><td>HUTANSEMAK BELUKAR</td></tr> <tr><td></td><td>PERKEBUNAN</td></tr> </table>			BATAS KOTA		JALAN NEGARA		JALAN KABUPATEN		SUNGAI		JALAN KERETA API		PERMUKIMAN		PERDAGANGAN DAN JASA		S A W A H		PENERINTAHBANGUNAN LUMUM		RAWA-PAWADANAU		TAMBAK		HUTANSEMAK BELUKAR		PERKEBUNAN
	BATAS KOTA																										
	JALAN NEGARA																										
	JALAN KABUPATEN																										
	SUNGAI																										
	JALAN KERETA API																										
	PERMUKIMAN																										
	PERDAGANGAN DAN JASA																										
	S A W A H																										
	PENERINTAHBANGUNAN LUMUM																										
	RAWA-PAWADANAU																										
	TAMBAK																										
	HUTANSEMAK BELUKAR																										
	PERKEBUNAN																										
<p>Sumber : <b>BAPPEDA KABUPATEN BIREUEN</b></p>																											
 <p><b>UTARA</b></p>	<p>No. Gambar <b>5. 10.</b></p> <p>Non Skala</p>																										



## **BAB VI PENUTUP**

### **6.1. Temuan**

Dari hasil penelitian ditemukan fakta-fakta sebagai berikut:

1. Kegiatan budidaya burung walet mulai dikembangkan di Kota Bireuen dari kegiatan yang semula tidak direncanakan. Akan tetapi, karena lingkungan alam di Kota Bireuen sangat kondusif bagi kehidupan burung walet, maka kegiatan budidaya yang semula dilakukan dengan coba-coba ternyata membawa hasil yang relatif besar.
2. Keberhasilan budidaya tersebut menimbulkan minat pedagang lain di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen untuk melakukan kegiatan yang sama. Ternyata hasil yang diperoleh dari kegiatan budidaya burung walet memiliki nilai yang relatif lebih besar dari kegiatan perdagangan yang selama ini dilakukan. Motivasi tersebut yang kemudian memicu perkembangan budidaya burung walet secara lebih besar lagi.
3. Adanya perkembangan budidaya burung walet yang sedemikian besarnya di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen, terjadi perubahan aktifitas masyarakat di kawasan tersebut. Semula aktifitas di kawasan tersebut adalah perdagangan, dan kini telah berubah menjadi aktifitas budidaya burung walet, yang dilakukan oleh sebagian besar pemilik bangunan di Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen.
4. Perubahan aktifitas berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan dan perubahan fisik kota. Bangunan-bangunan yang semula diperuntukkan bagi aktifitas perdagangan mulai direnovasi untuk menyesuaikan dengan perilaku

- burung walet. Pada akhirnya, Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen saat ini dipenuhi oleh bangunan walet.
5. Budidaya burung walet yang dilakukan di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen disamping berpengaruh kepada menurunnya aktifitas perdagangan, tetapi juga memberikan pengaruh terhadap visual kota dan kesehatan lingkungan. Pengaruh terhadap visual kota dapat dilihat bahwa pada umumnya bangunan walet berlantai tinggi, tetapi tidak dilengkapi dengan pintu dan jendela sebagaimana layaknya bangunan gedung. Pengaruh terhadap kesehatan lingkungan dilihat dari minimnya penyinaran matahari karena bangunan yang tinggi tersebut memiliki kerapatan bangunan yang relatif padat. Disamping itu juga budidaya burung walet menghasilkan kotoran yang dapat mengganggu polusi udara, serta bunyi-bunyian yang dihasilkan oleh putaran kaset pemanggil walet dengan frekuensi tinggi mengganggu pendengaran warga masyarakat sekitarnya.
  6. Menurunnya aktifitas perdagangan di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen, maka aktifitas kawasan tersebut telah bergeser dengan arah pergeseran ke arah Barat Jalan Negara (menuju Kota Banda Aceh). Pergeseran yang terjadi hingga saat ini relatif tidak terencana, karena semata-mata hanya dilakukan oleh masyarakat yang menangkap peluang akibat menurunnya aktifitas perdagangan di Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen.
  7. Arah pergeseran aktifitas perdagangan, yakni ke arah Barat jalan negara, hingga kini belum diakomodir di dalam perencanaan ruang, sehingga perkembangan dan pergeseran yang terjadi cenderung tidak terarah karena tidak terencana

8. Perkembangan budidaya burung walet dan pengaruh yang ditimbulkannya secara riil belum dapat memberikan kontribusi yang nyata bagi pembangunan daerah, karena belum dilakukan pengaturan terhadap kegiatan budidaya.

## 6.2 Kesimpulan

Dari hasil penelitian dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Budi daya burung walet di Kota Bireuen dapat berkembang pesat karena kota ini dikelilingi oleh pertanian dan tambak yang menyediakan pakan berupa serangga bagi burung walet.
2. Budidaya burung walet yang dilakukan di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen telah mempengaruhi aktifitas perdagangan di kawasan tersebut. Bentuk pengaruhnya berupa menurunnya aktifitas perdagangan di Kawasan Pusat Bisnis dan bergesernya aktifitas tersebut ke kawasan lain, yakni ke arah Barat Jalan Negara.
3. Pergeseran Kawasan Pusat Bisnis terjadi sebagai akibat Kawasan Pusat Bisnis yang lama tidak mampu lagi mengemban fungsi perdagangan karena adanya budidaya burung walet. Padahal kegiatan perdagangan tidak dapat dihilangkan begitu saja sejalan dengan perkembangan masyarakat dan peningkatan kebutuhan masyarakat. Menurunnya aktifitas perdagangan di kawasan pusat bisnis dimanfaatkan oleh masyarakat lain untuk menggantikan aktifitas perdagangan, tetapi dengan tempat kegiatan tidak di Kawasan Pusat Bisnis, melainkan di kawasan sekitarnya.
4. Pengaruh lain yang ditimbulkan oleh perkembangan budidaya burung walet berupa pengaruh terhadap visual kota. dan pengaruh terhadap kesehatan lingkungan dan masyarakat, terutama berkaitan dengan polusi aroma kotoran burung walet dan gangguan suara dari mesin pemanggil burung walet yang akhirnya membuat kota

menjadi tidak menarik dan cenderung ditinggalkan oleh penghuninya sehingga terjadi *urban blight*.

5. Faktor-faktor penyebab perubahan penggunaan lahan berupa :
  - a. Berubahnya aktifitas yang terjadi di Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen, yang semula di dominasi oleh aktifitas perdagangan dan jasa menjadi aktifitas baru yaitu budi daya burung walet.
  - b. Perubahan fisik dan fungsi bangunan di Kawasan Pusat Bisnis Kota Bireuen yang membuat penghuninya enggan menjadikan tempat ini menjadi tempat tinggal dan tempat melakukan aktifitas perdagangan dan jasa yang selama ini digeluti.

### 6.3. Rekomendasi

1. Arah kebijakan yang perlu ditetapkan untuk mengatasi menurunnya aktifitas perdagangan dan bergesernya Kawasan Pusat Bisnis perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa budidaya burung walet, sebagaimana diuraikan pada kajian teori, tidak dapat direlokasikan, karena perilaku burung walet sangat berbeda dengan hewan ternak lainnya. Burung walet hidup berdasarkan kebiasaan dan sangat tergantung dengan kecocokan terhadap lingkungan alam sekitarnya. Oleh karena itu perlu dilakukan studi mendalam tentang potensi ekonomi budidaya burung walet agar dapat disusun kebijakan untuk penataan atau pengaturan kegiatan budidaya. Bagaimanapun kegiatan budidaya burung walet harus tetap diakomodir di dalam perencanaan ruang kota, sehingga keberadaannya dapat memberikan manfaat secara optimal bagi pembangunan kota secara keseluruhan

- b. Aktifitas budidaya dan pengaruh yang ditimbulkannya berupa pergeseran aktifitas perdagangan merupakan fakta nyata yang telah terjadi. Pemerintah harus segera mengambil sikap, tidak hanya mengadakan pengaturan terhadap kegiatan budidaya sebagaimana rekomendasi pada nomor a, tetapi juga menetapkan arah pengembangan pergeseran Kawasan Pusat Bisnis di dalam RUTR sehingga perkembangan yang terjadi bisa lebih terarah. Tujuannya adalah agar perkembangan yang terjadi tidak mencampur baurkan guna lahan perkotaan, sehingga bisa menjadi kota yang kumuh.
  - c. Kawasan Pusat Bisnis di Kota Bireuen yang kini telah berubah menjadi tempat pembudidayaan burung walet dapat segera di batasi dengan membuat Peraturan Daerah yang men-zone-kan kawasan tempat membudidayakan burung walet agar tidak lagi menyebar ke kawasan lain.
2. Penataan terhadap aktifitas budidaya burung walet sesungguhnya bila dikaji dengan sungguh-sungguh akan dapat memberikan kontribusi yang cukup besar bagi pendapatan daerah. Instrumen pajak dan restribusi perlu ditetapkan, karena disamping memberikan pemasukan bagi daerah, juga dapat bertindak sebagai instrumen pengendali agar kegiatan budidaya dapat lebih terarah, seperti pengendalian terhadap bentuk bangunan, sempadan bangunan, building coverage, termasuk pengendalian terhadap aktifitas sehari-hari, seperti pengaturan sampah dan kebersihan lingkungan.
  3. Bagi perencana yang merencanakan kota dengan kondisi alam yang di kelilingi oleh daerah pertanian (terutama persawahan) dan tambak seperti Kota Bireuen diharapkan dapat mempertimbangkan kondisi ini dengan menyiapkan rencana lahan

yang memungkinkan menjadi tempat budidaya burung walet agar tidak mengganggu aktifitas lain seperti halnya di Kota Bireuen ini.

4. Kontribusi bagi Pendapatan Asli Daerah dari budi daya burung walet yang ada di Kota Bireuen dapat dikaji lebih mendalam dalam kajian studi selanjutnya, dengan data hasil studi yang telah dilakukan ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 1998. *Kamus Tata Ruang* : Direktorat Jenderal Cipta Karya. Edisi Pertama, Departemen Pekerjaan Umum
- Bintarto, 1989. *Interaksi Desa – Kota dan Permasalahannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Bourne, Larry S, 1982. *Internal Structure of The City*: Oxford University Press, New York.
- Catanese, Anthony J dan Snyder James C. 1996. *Perencanaan Kota* : Penerbit Erlangga Jakarta
- Chapin, F.S. et al. 1995. *Urban Land Use Planning* : Fourth Edition. Illinois, University of Illinois Press.
- Chapin, F.S. & E.J. Kaiser , 1979. *Urban Land Use Planning* : Third Edition, Chicago, University of Illinois Press.
- Daldjoeni, N. 1997. *Geografi Baru, Organisasi Keruangan dalam Teori dan Praktek* : Penerbit P. T. Alumni. Bandung.
- Jayadinata, T, Johara. 1992. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan , perkotaan dan Wilayah* : ITB Bandung ,Bandung.
- Koestoer, Raldi Hendro, 2001. *Dimensi Keruangan Kota : Teori dan Kasus. :* Penerbit Universitas Indonesia. Jakarta.
- Lynch, Kevin, 1975. *The Image of The City*, MIT Press, Cambridge
- Maleong, Laxy J, Dr, MA 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, P.T. Remaja Rosdakarya. Bandung
- Nazir, Moch,1988. *Metode Penelitian*: Cetakan ke 3 : Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Redaksi Trubus, 2000. *Budi Daya Walet : Pengalaman Langsung Para Pakar dan Praktisi*, Seri 1: Penebar Swadaya. Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2001. *Budi Daya Walet : Pengalaman Langsung Para Pakar dan Praktisi*, Seri 2: Penebar Swadaya. Jakarta.

Shirvani, Hamid (1985), *The Urban Design Process*, van Nostrand Reinhold Comp.

Soegino, 1987. *Dampak Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian Menjadi Lahan Non Pertanian Terhadap Kegiatan Sosial Ekonomi Masyarakat di Wilayah Kec. Gedangan Kab. Sidoarjo*, Tugas Akhir, Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta

Sugandhy, Aca, 1989. *Perencanaan Tata Ruang Wilayah Berwawasan Lingkungan Sebagai Alat Keterpaduan Pembangunan*. Makalah Konferensi PSL VI

Umar, Husein, 2001. *Metode Penelitian Bisnis*, Rajawali. Jakarta

Undang-Undang Republik Indonesia No. 24/1992, *Tentang Penataan Ruang*.

Yeates, Maurice & Garner Barry, 1980. *The North American Cities*. Third Edition . Ontario: Queen's University Ontario.

Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Penerbit Pustaka Pelajar. Yogyakarta.

Zahnd, Markus, 1999. *Perencanaan Kota secara Terpadu*. Penerbit Kanisius. Yogyakarta.

Zulkaidi, Denny. 1999. *Pemahaman dan Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota Sebagai Dasar Bagi Kebijakan Penanganannya*. Jurnal PWK Vol. 10 No. 2.