

**KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA
KOMERSIAL DI PERUMAHAN TUMBUH I DAN
PERUMAHAN TUMBUH II KOTA KENDARI**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

**S Y A H R I R
L4D 008 086**

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 12 Februari 2010

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Februari 2010

Tim Penguji :

M. Mukti Alie, SE, MT, M.Si. – Pembimbing Utama
Dra. Bitta Pigawati, MT. – Penguji
PM. Brotosunaryo, SE, MSP. – Penguji

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

Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc

SURAT 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. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, Februari 2010

S Y A H R I R
NIM L4D 008 086

LEMBAR PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan Nama Allah
Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang

Tesis ini kupersembahkan untuk:

Orang Tua tercinta,

Drs. H. La Sambo Ntewo dan Hj. Sadrah Lolo Tembu

*Ananda tidak mungkin dapat membalas
Kasih sayang dan semua yang telah
Dikorbankan namun ananda akan berusaha
Menjadi anak yang baik dan berbakti*

Isteriku tercinta,

Imat Laupe, S.Pd.I

*Begitu besar cinta kasih sayangmu padaku
Sehingga begitu damai aku ada disisimu
Yang selama ini telah memberikan
Dorongan dan motivasi yang tak terhingga.*

Anakku tersayang.

Muhammad Zhafran Athallah

*Kelahiran dan kehadiranmu berkah dari Allah yang tak terhingga
Nilainya bagi ayah dan ibu yang mampu menumbuhkan dan
mengobarkan semangat ayah untuk menuntut ilmu sebagai bekal
hidup kita dalam menyoangsong masa depan yang lebih baik.*

**KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA
KOMERSIAL DI PERUMAHAN TUMBUH I DAN
PERUMAHAN TUMBUH II KOTA KENDARI**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

**S Y A H R I R
L4D 008 086**

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 12 Februari 2010

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Februari 2010

Tim Penguji :

M. Mukti Alie, SE, MT, M.Si. – Pembimbing Utama
Dra. Bitta Pigawati, MT. – Penguji
PM. Brotosunaryo, SE, MSP. – Penguji

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

Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc

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. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, Februari 2010

S Y A H R I R
NIM L4D 008 086

LEMBAR PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan Nama Allah
Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang

Tesis ini kupersembahkan untuk:

Orang Tua tercinta,

Drs. H. La Sambo Ntewo dan Hj. Sadrah Lolo Tembu

*Ananda tidak mungkin dapat membalas
Kasih sayang dan semua yang telah
Dikorbankan namun ananda akan berusaha
Menjadi anak yang baik dan berbakti*

Isteriku tercinta,

Imat Laupe, S.Pd.I

*Begitu besar cinta kasih sayangmu padaku
Sehingga begitu damai aku ada disisimu
Yang selama ini telah memberikan
Dorongan dan motivasi yang tak terhingga.*

Anakku tersayang.

Muhammad Zhafran Athallah

*Kelahiran dan kehadiranmu berkah dari Allah yang tak terhingga
Nilainya bagi ayah dan ibu yang mampu menumbuhkan dan
mengobarkan semangat ayah untuk menuntut ilmu sebagai bekal
hidup kita dalam menyoangson masa depan yang lebih baik.*

ABSTRAK

Kota mengalami perkembangan sebagai akibat dari penambahan penduduk perubahan sosial, ekonomi dan budayanya serta interaksinya dengan kota-kota lain dan daerah di sekitarnya. Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang semakin bertambah dan semakin padat bangunan-bangunannya dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi.

Keterbatasan lahan dan harga lahan yang tinggi di kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan komersial di pusat kota mengakibatkan invasi fungsi komersial ke kawasan perumahan, salah satunya dimana kawasan sekitar Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II. Perubahan pemanfaatan lahan tersebut secara bertahap telah merubah kawasan dari dominasi perumahan menjadi kegiatan komersial sehingga banyak rumah pada perumahan tersebut mengubah pemanfaatan fungsi lahannya, perubahan pemanfaatan lahan tersebut seperti menjadi Hotel, Ruko, Warnet, Rumah Makan, Toko, Bengkel Kendaraan, Kantor Swasta, dan lain-lain padahal guna lahan yang baru (komersial) mempunyai implikasi yang berbeda dari guna lahan sebelumnya (perumahan).

Tujuan dari studi ini adalah Mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kecamatan Mandonga Kota Kendari sedangkan sasarannya adalah 1). Mengidentifikasi wilayah studi dan karakteristik masyarakat di Perumahan, 2). Mengidentifikasi Perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi Perdagangan dan jasa komersial, dan 3).Menganalisis faktor-faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial. Penelitian ini menggunakan metodologi kuantitatif dan kualitatif deskriptif analisis, metode kuantitatif menggunakan analisis *cross tab* dan *chi square* dan kemudian di deskriptifkan. Dua perumahan di pilih berdasarkan lokasi perumahan yang banyak mengalami perubahan pemanfaatan lahannya yaitu Perumahan Tumbuh I dan II Kec. Mandonga.

Berdasarkan hasil analisis ternyata faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II adalah 1). Karakteristik fiskal lahan yang di pengaruhi oleh pembayaran PBB yang makin meningkat. 2). Pelayanan Utilitas umum sebagai pertimbangan penunjang keberlanjutan usaha 3). Aksesibilitas lahan dari dan ke kawasan sekitarnya 4). Karakteristik pemilik lahan yang mempengaruhi adalah tingkat penghasilan lahan dimana semakin kecil penghasilan maka kecenderungan untuk merubah lahannya semakin besar demi untuk menambah penghasilan, yang kedua adalah status kepemilikan lahan dan yang terakhir adalah jumlah anggota keluarga penghuni dimana semakin banyak anggota keluarga maka semakin tinggi kecenderungan untuk mengubah lahan rumahnya demi mengnangkahkan anggota keluarganya, dan yang 5). Peraturan pemerintah tentang lahan juga mempengaruhi perubahan dikarenakan kemudahan dan keringanan pembiayaan pengurusan pembuatan usaha perdagangan dan jasa komersial.

Kata kunci : Perubahan Pemanfaatan lahan perumahan, perdagangan dan jasa komersial

ABSTRACT

The city has developed as a result of population growth, the change of social, economics and culture and its interaction with other cities and the surroundings. City development is physically characterized by its crowded citizen and buildings and built area particularly is housing which tends to enlarge and having more completed facility in the city that supporting the social and economics activity.

Limited lands and its stiff price in the area of commercial activity of downtown causes commercial function invasion into the housing areas which one of them is in the surrounding of the housing of Tumbuh I and Tumbuh II. The change of staging land utilization has changed the area of housing domination into commercial activity therefore there are many houses change its land function utilization such as Hotel, Store Home, Internet Café, Cook Shops, Shops, Workshops, Private Offices, etc although the new land utilization (commercial) has differently implication to the prior land utilization (housing).

Purpose of the research is to study the causing factors of land utilization change of housing to be trade and commercial services in the housing of Tumbuh I and Tumbuh II of Mandonga Sub district of Kendari City which the objectives of research are 1). to identify the study area and community characteristics in the housing, 2). to identify the change of land utilization function of housing to be trade and commercial services, and 3). to analyze the causing factors of land utilization change of housing to be trade and commercial service. The research uses quantitative methodology and analysis descriptive qualitative, quantitative method uses cross tab analysis and chi square and afterwards it is descriptive. Two housing are selected based on the housing location which has changed its land utilization that is the housing of Tumbuh I and Tumbuh II of Mandonga Sub district.

According to the analysis it may stated that the causing factors which influence the change of housing land utilization to be trade and commercial services in the housing of Tumbuh I and Tumbuh II are 1. Land fiscal characteristic which is influenced by the increasing property tax payment, 2). Public Utility Services as a consideration of enterprise continuity support, 3). Land accessibility from and to the surrounding area 4) The characteristics of land owner influenced by land income level which the lower income the greater change of land for the increasing income, the second is land proprietary status and the final statement is the amount of inhabitants which the bigger patriarch in a family the greater chance to change the lands for earning their family members and 5.) Government Regulation of land impacts the change because of easiness and facilitation of payment to trade enterprise arrangement and commercial services.

Keywords : The Change of Housing Land Utilization, Trade and Commercial Services

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul **“KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL DI PERUMAHAN TUMBUH I DAN PERUMAHAN TUMBUH II KOTA KENDARI”**.

Tesis ini merupakan salah satu syarat dalam memenuhi tugas pada Program Pasca Sarja Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang.

Penyusunan Tesis ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak, pada kesempatan ini tak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak DR. Ir. Joesran Alie Syahbana, M.Sc. selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro Semarang.
2. Muhammad Muktie alie SE, MSi, MT. selaku Dosen Pembimbing.
3. Ibu Dra. Bitta Pigawati. MT. selaku penguji 1 yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing penulis.
4. PM.Brotosunaryo, SE, MSP. selaku Penguji 2 yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing penulis.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta Staf pengurus Program Pasca Sarjana Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota.
6. Pemerintah Kota Kendari yang telah memberikan izin dan berbagai bantuan bagi penulis untuk melaksanakan tugas belajar ini.
7. Ayah dan Ibu serta saudaraku tercinta yang setiap saat mengiringi langkahku dengan doa.
8. Isteri dan anak tercinta yang senantiasa memberikan semangat, dorongan dan doa serta menemaniku dalam penyusunan pra tesis ini.
9. Seluruh sahabat di Kota Kendari yang membantu pengumpulan data dalam penyusunan tesis ini
10. Seluruh rekan-rekan mahasiswa MTPWK Sistem Modular khususnya kelas C yang telah memberikan masukan, semangat dan kerjasamanya, sehingga tesis ini selesai.

Tentunya dalam penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan , oleh sebab itu kritik dan saran yang sifatnya membangun senantiasa kami harapkan demi penyempurnaan karya ini.

Akhir kata, semoga apa yang tertuang dalam tulisan ini dapat bermanfaat bagi Program Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya.

Semarang, februari 2010
Penulis,

S Y A H R I R

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	5
1.3.1. Tujuan Penelitian	5
1.3.2. Sasaran Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	6
1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah	6
1.5.2. Ruang Lingkup Materi	6
1.6 Keaslian Penelitian	7
1.6.1. Keaslian Penelitian	7
1.6.2. Posisi Penelitian dalam Perencanaan Wilayah Kota	7
1.7 Kerangka Pemikiran	8
1.8 Metodologi Penelitian	8
1.8.1. Pendekatan Penelitian	8
1.8.2. Metode Penelitian	10
1.8.3. Kebutuhan Data	11
1.8.3.1. Teknik Pengumpulan Data	11
1.8.3.2. Teknik Sampling	14
1.8.3.3. Teknik Analisa Data	16
1.9 Kerangka Analisis	17
1.9. Sistematika Penulisan	18
BAB II KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL	20
2.1 Pengertian	20
2.1.1 Pemanfaatan Lahan (<i>land use</i>)	20
2.1.2 Pemanfaatan Lahan untuk Perumahan	21
2.1.3 Perumahan dan Permukiman	22

2.1.4	Perdagangan dan Jasa Komersial	24
2.2	Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	25
2.3	Sintesis Teori	30
BAB III	GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	33
3.1	Letak Geografis	33
3.2	Jumlah dan Kepadatan Penduduk	35
3.3	Pendapatan Regional	40
3.3.1.	Pertumbuhan PDRB	41
3.3.2.	Struktur PDRB	42
3.3.3.	PDRB perkapita	43
BAB IV	ANALISIS KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL	44
4.1.	Karakteristik Masyarakat Penghuni di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II	44
4.1.1.	Tingkat Pendidikan	44
4.1.2.	Mata Pencahrian Penghuni	45
4.1.3.	Jumlah Anggota Keluarga	47
4.1.4.	Penghasilan Utama sebelum perubahan pemanfaatan lahan.	48
4.1.5.	Lama tinggal di lokasi Perumahan	49
4.1.6.	Status Kepemilikan Lahan	50
4.1.7.	Peruntukkan Pengeluaran	50
4.2.	Perubahan Luasan Pemanfaatan Lahan di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari	51
4.2.1.	Luas Lahan Usaha dan Jenis Usaha	52
4.2.2.	Alasan Memilih Usaha	56
4.2.3.	Penghasilan Usaha	56
4.3.	Faktor-faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari	57
4.3.1.	Analisa Karakteristik Fiskal Lahan	58
4.3.2.	Analisa Banyak Sedikitnya Utilitas Umum	63
4.3.3.	Analisa Derajat Aksesibilitas Lahan	71
4.3.4.	Analisa Karakteristik Personal Pemilik Lahan	76
4.3.4.1.	Hubungan Tingkat Pendidikan dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	76
4.3.4.2.	Hubungan Mata Pencaharian dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	78
4.3.4.3.	Hubungan Jumlah Anggota Keluarga dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	80

4.3.4.4. Hubungan Tingkat Penghasilan dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	82
4.3.4.5. Hubungan Lama Tinggal penguin dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	84
4.3.4.6. Hubungan Status Kepemilikan Lahan dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	86
4.3.4.7. Hubungan Peruntukkan Pengeluaran dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	87
4.3.5. Peraturan mengenai Pemanfaatan Lahan	91
4.3.6. Inisiatif Para Pembangun	93
4.4. Temuan Hasil Penelitian	94
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	99
5.1 Kesimpulan	99
5.2 Rekomendasi	101
DAFTAR PUSTAKA	103
LAMPIRAN	106

DAFTAR TABEL

TABEL I.1	Beberapa penelitian tentang penggunaan lahan	7
TABEL I.2	Kebutuhan Data	13
TABEL II.1	Sintesis Teori	30
TABEL III.1	Luas Wilayah Kota Kendari menurut Kecamatan	33
TABEL III.2	Luas Kecamatan Mandonga berdasar Kelurahan Tahun 2008	34
TABEL III.3	Jumlah Penduduk berdasarkan Kecamatan	37
TABEL III.4	Penyebaran Penduduk berdasarkan Kecamatan	38
TABEL III.5	Sebaran Penduduk Kecamatan Mandonga Menurut Kelurahan 2007-2008	38
TABEL III.6	Jumlah Penduduk Kecamatan Mandonga menurut Kelurahan 2008	39
TABEL III.7	Kepadatan Penduduk Kecamatan menurut Kelurahan 2008...	40
TABEL III.8	PDRB Kota Kendari	41
TABEL III.9	Distribusi Persentasi PDRB Kota Kendari Menurut Lapangan Usaha atas Dasar Harga Berlaku	43
TABEL IV.1	Tingkat Pendidikan Responden	44
TABEL IV.2	Mata Pencaharian Responden	46
TABEL IV.3	Jumlah Anggota Keluarga Responden	47
TABEL IV.4	Tingkat Penghasilan Responden	49
TABEL IV.5	Lama Tinggal Responden	49
TABEL IV.6	Status Kepemilikan Lahan Responden	50
TABEL IV.7	Peruntukkan Pengeluaran Responden	51
TABEL IV.8	Luas Lahan Usaha Perdagangan dan Jasa Komersial	53
TABEL IV.9	Alasan Memilih Usaha Perdagangan dan Jasa Komersil	56
TABEL IV.10	Penghasilan Usaha Perdagangan dan Jasa Komersil	57
TABEL IV.11	PBB yang dibayar Responden	50
TABEL IV.12	Kenaikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	61
TABEL IV.13	Hubungan antara PBB yang harus Dibayar dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	63
TABEL IV.14	Persepsi Tingkat Kepuasan Pelayanan Utilitas menurut Responden	69
TABEL IV.15	Hubungan antara Persepsi Tingkat Pelayanan Utilitas dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	70
TABEL IV.16	Persepsi kelancaran Aksesibilitas menurut Responden di Perumahan	72
TABEL IV.17	Hubungan Hubungan antara Persepsi Aksesibilitas Lahan dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	75
TABEL IV.18	Hubungan antara Tingkat Pendidikan di Perumahan dengan Melakukan Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	77

TABEL IV.19	Hubungan antara Mata Pencaharaian di Perumahan dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	79
TABEL IV.20	Hubungan antara Jumlah Anggota Keluarga di Perumahan dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	81
TABEL IV.21	Hubungan antara Tingkat Penghasilan di Perumahan dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan lahan perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	83
TABEL IV.22	Hubungan antara Lama Tinggal Penghuni di Perumahan dengan melakukan Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	85
TABEL IV.23	Hubungan antara Status Kepemilikan Lahan dengan melakukan Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	87
TABEL IV.24	Hubungan antara Peruntukan Pengeluaran dengan melakukan Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	88
TABEL IV.25	Pengajuan Surat Izin Usaha (SIU) Responden	92
TABEL IV.26	Penarikan Retribusi kepada responden	92
TABEL IV.27	Pembangunan Fisik Tempat usaha responden	94
TABEL IV.28	Sintesa Hasil Penelitian	95

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	Kondisi Eksisting Perumahan yang berubah fungsi menjadi Perdagangan dan Jasa Komersil	3
GAMBAR 1.2	Lokasi Penelitian	4
GAMBAR 1.3	Kerangka Pemikiran	9
GAMBAR 1.4	Kerangka Analisis	17
GAMBAR 2.1	Aksesibility Terhadap Nilai Lahan	28
GAMBAR 3.1	Diagram Jumlah Penduduk Kelurahan (Km ²)	35
GAMBAR 3.2	Peta Geografis Kecamatan Mandonga	36
GAMBAR 4.1	Grafik Tingkat Pendidikan Responden	45
GAMBAR 4.2	Grafik Mata Pencaharian Responden	46
GAMBAR 4.3	Grafik Jumlah Anggota Responden	48
GAMBAR 4.4	Grafik Jenis Usaha Responden	52
GAMBAR 4.5	Pemanfaatan Lahan Perumahan Tumbuh I	54
GAMBAR 4.6	Pemanfaatan Lahan Perumahan Tumbuh II	55
GAMBAR 4.7	Kondisi Drainase Perumahan	65
GAMBAR 4.8	Jaringan Drainase di Perumahan Tumbuh I	66
GAMBAR 4.9	Jaringan Drainase di Perumahan Tumbuh II	67
GAMBAR 4.10	Kondisi Bak Sampah di Perumahan	68
GAMBAR 4.11	Kondisi Tiang Listrik	68
GAMBAR 4.12	Kondisi Menara Telekomunikasi Telepon Seluler	69
GAMBAR 4.13	Jalur Angkutan Umum di Perumahan Tumbuh I	73
GAMBAR 4.14	Jalur Angkutan Umum di Perumahan Tumbuh II	74
GAMBAR 4.15	Pembagian BWK wilayah Kota Kendari	89
GAMBAR 4.16	Pembagian Wilayah Pengembangan Kota Kendari	90
GAMBAR 4.17	Faktor-faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	97
GAMBAR 4.18	Perubahan Luasan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	98

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN. 1.	Hasil Analisis <i>Cross Tab</i> dan <i>Chi Square</i>	102
LAMPIRAN. 2.	Daftar Pertanyaan Kuesioner	115
LAMPIRAN. 3.	Daftar Hasil Jawaban Kuesioner dan wawancara	122

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sejak zaman purba rumah telah menjadi kebutuhan utama karena merupakan tempat perlindungan dari hujan, matahari, dan binatang buas. Pada zaman sekarang ini rumah selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, fungsi perumahan semakin strategis dan bertambah luas yaitu sebagai tempat persemaian budaya, pusat pendidikan keluarga, pembinaan generasi muda, pengejawantahan jatidiri dan barang modal (Siswono Yudohusodo,1991).

Menurut Undang-undang RI No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman disebutkan bahwa yang dimaksud dengan prasarana permukiman adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Prasarana ini meliputi jalan, saluran drainase, penampung air hujan (PAH), jaringan air bersih, sistem persampahan, listrik, dan sistem sanitasi termasuk MCK di dalamnya. Esensi Permukiman adalah alam yang berperan sebagai wadah, ada manusia sebagai pelaku utama, beberapa manusia membentuk kelompok sosial yang berfungsi sebagai masyarakat, kelompok sosial tersebut membutuhkan perlindungan, kemudian membangun rumah sebagai tempat tinggal, beberapa rumah berkelompok membentuk lingkungan besar dan kompleks, terbentuklah suatu jaringan yang dapat mempermudah aktivitas antar masyarakat, beberapa jaringan tersebut membentuk suatu permukiman yang lebih kompleks.

Kawasan perumahan mempunyai fungsi yang beraneka ragam, disamping sebagai tempat tinggal, juga tersedia sarana pendidikan, perdagangan yang mempunyai aksebilitas maksimun. Di samping itu kawasan perumahan dapat berkembang lebih cepat apabila di dalam kawasan tersebut terdapat akses yang mudah ke pusat-pusat kegiatan perkotaan. Oleh karena itu penduduk perkotaan memanfaatkan tanah untuk perumahan yang mengikuti jalur transportasi kota atau tempat-tempat yang mempunyai kemudahan untuk mencapai jalur utama transportasi dalam kota (Northam, 1975).

Kota mengalami perkembangan sebagai akibat dari penambahan penduduk perubahan sosial, ekonomi dan budayanya serta interaksinya dengan kota-kota lain dan daerah di sekitarnya. Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang semakin bertambah dan semakin padat bangunan-bangunannya dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi.

Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II merupakan salah satu perumahan yang pembangunannya dilakukan oleh perumnas dibangun pada tahun 1981 dengan luasan lahan sebesar 25 x 35 M² dengan jenis rumah type 36 tunggal tidak permanen (dinding papan kayu dan atap seng) dengan jumlah unit untuk Perumahan Tumbuh I berjumlah 93 unit sedang untuk perumahan tumbuh II sebanyak 121 unit yang semuanya di peruntukan bagi pegawai negeri sipil Propinsi Sulawesi Tenggara dan dibangun jauh di luar kota dengan sarana dan prasana yang minim disekitar

Pada saat ini perumahan Tumbuh I dan II tersebut menjadi kawasan yang sangat strategis karena merupakan salah satu pusat perdagangan dan jasa komersial yang ada di Kota Kendari yang dilalui oleh jalur utama transportasi karena terletak diantar dua jalan arteri utama di Kota Kendari dan juga merupakan kawasan pusat pengembangan perdagangan dan jasa komersial yang di tetapkan oleh pemerintah daerah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Kendari tahun 2000-2010.

Keterbatasan lahan dan harga lahan yang tinggi di kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan komersial di pusat kota mengakibatkan invasi fungsi komersial ke kawasan perumahan, salah satunya dimana kawasaan sekitar Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II. Perubahan pemanfaatan lahan tersebut secara bertahap telah merubah kawasan dari dominasi perumahan menjadi kegiatan komersial sehingga banyak rumah pada perumahan tersebut mengubah pemanfaatan fungsi lahannya, perubahan pemanfaatan fungsi lahan tersebut seperti menjadi Hotel, Ruko, Warnet, Rumah Makan, Toko, Bengkel Kendaraan, Kantor Swasta, dan perdagangan dan jasa komersial lainnya padahal

guna lahan yang baru (perdagangan dan jasa komersial) mempunyai implikasi yang berbeda dari guna lahan sebelumnya (kawasan perumahan).

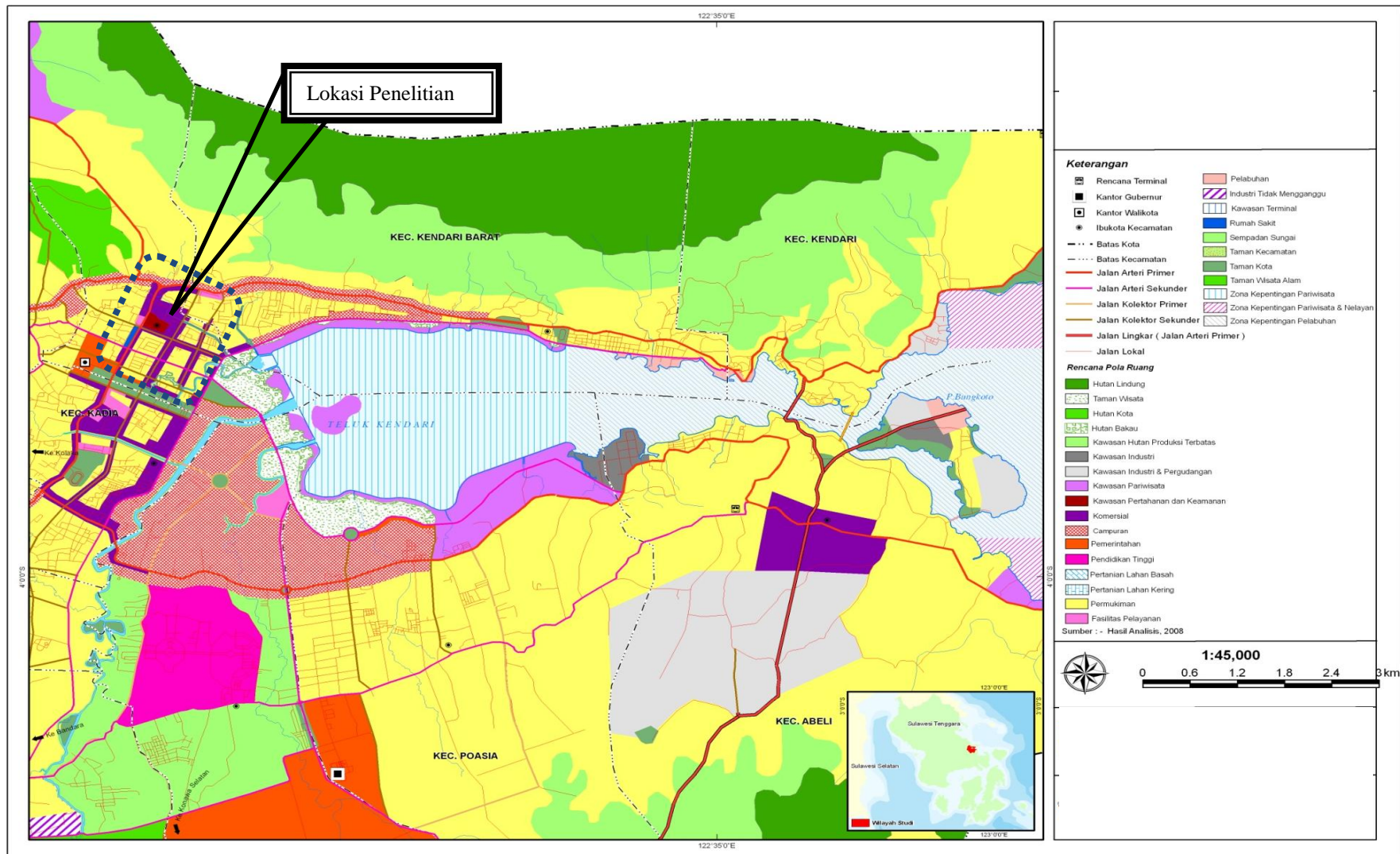


Sumber : Hasil Observasi (2009)

GAMBAR 1.1 :
KONDISI EKSTING PERUMAHAN YANG BERUBAH MENJADI
PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Menurut Charles Colby dalam Yunus (2000) menjelaskan bahwa didalam kota terdapat kekuatan-kekuatan dinamis yang mempengaruhi pola penggunaan lahan perumahan, oleh karena perubahan yang dinamis tersebut terjadi perubahan bangunan sesuai aspek-aspek kehidupan (politik, ekonomi, budaya, teknologi, religius dan fiskal).

Sedangkan proses perubahan pemanfaatan lahan perumahan menurut Lee dalam Yunus (2000) dipengaruhi oleh enam faktor penting yaitu karakteristik fiskal dari lahan, banyak sedikitnya utilitas umum, derajat aksesibilitas lahan, karakteristik personel pemilik lahan yaitu menyangkut faktor ekonomi, sosial dan budaya pemilik lahan perumahan, peraturan mengenai pemanfaatan lahan yaitu kebijakan pemerintah, Inisiatif para pembangun. Sedangkan menurut Budiharjo (2000) perumahan yaitu sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial (Lama,tinggal, status kepemilikan, anggota keluarga), ekonomi (Mata pencaharian, pekerjaan dan penghasilan) dan budaya (adat istiadat dan kebiasaan) dari penghuninya.



Sumber : Dinas Tata Kota dan Bangunan

GAMBAR 1.2
LOKASI PENELITIAN

1.2. Rumusan Masalah

Perumahan Tumbuh I dan Perumahan merupakan bagian dari Kota Kendari yang perkembangannya sangat pesat akhir-akhir ini dan pada awalnya merupakan kawasan permukiman tetapi seiring perkembangan kota maka berubah menjadi kawasan komersial, dan banyak rumah-rumah pada perumahan berubah fungsi pemanfaatan lahan menjadi tempat perdagangan atau jasa komersial sehingga hal itulah yang mendasari penelitian ini.

Berdasarkan latar belakang dan uraian di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

“ Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II di Kota Kendari.”

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari studi ini adalah mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II di Kota Kendari

1.3.2. Sasaran Penelitian

Sedangkan sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi wilayah studi dan karakteristik masyarakat di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari
2. Mengidentifikasi perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi Perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II di Kota Kendari.
3. Menganalisis faktor-faktor penyebab perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II di Kota Kendari.
4. Menarik kesimpulan dan memberikan rekomendasi terkait perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di

Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II di Kota Kendari.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Daerah Kota Kendari untuk mengetahui penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi penulis dan pihak-pihak lain untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II di Kota Kendari.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah

Penelitian ini dibatasi dalam beberapa hal sebagai berikut :

1. Lokasi penelitian adalah Perumahan Tumbuh I dan II Kel. Korumba Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dan tidak pada lokasi lain.
2. Penelitian ini hanya membatasi rumah yang terdapat dalam perumahan yang berlokasi di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II di Kota Kendari.

1.5.2. Ruang Lingkup Materi

Dalam penelitian ini akan dilakukan identifikasi faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial, baik itu keuntungan dan kerugian perubahan pemanfaatan lahan tersebut.

Pada tahap selanjutnya data-data yang di peroleh baik secara kuantitatif yang dilakukan secara angket (kuesioner) ataupun secara kualitatif dianalisa untuk menentukan faktor-faktor yang menyebabkan perumahan tersebut mengubah fungsi lahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial.

1.6. Keaslian Penelitian dan Posisi Penelitian

1.6.1. Keaslian Penelitian

Perumahan merupakan tempat bermukim yang akan mempengaruhi perkembangan di daerah sekitarnya baik itu berskala kawasan ataupun Kota, karena masyarakat yang bermukim di suatu lokasi akan berusaha untuk memenuhi kebutuhan dirinya untuk menunjang dirinya sendiri untuk tetap memperoleh kemudahan ataupun keuntungan.

Beberapa penelitian yang menyangkut faktor-faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan yaitu antara lain :

TABEL I.1
BEBERAPA PENELITIAN TENTANG PENGGUNAAN LAHAN

NO	PENELITI/ TAHUN	JUDUL	METODE
1	Dwike Wijayanti (2003)	Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman	Kuantitatif
2	F.X. Gunarsa Irianto (2006)	Perubahan pemanfaatan lahan akibat perkembangan industri di Kecamatan Bawen Kabupaten Semarang	Kuantitatif
3	Syahrir (2009)	Kajian perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari	Kuantitatif dan Kualitatif (<i>Mix Method</i>)

1.6.2. Posisi Penelitian dalam perencanaan Wilayah Kota

Pada dasarnya penelitian ini dilakukan melalui pengamatan langsung di lapangan dengan mengamati perubahan lahan, sarana dan prasarana lingkungan perumahan, dan menganalisa keadaan kawasan sekitar perumahan dengan demikian di harapkan dapat diketahui penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari.

Penelitian ini dilandaskan pada konsep penataan perumahan dan pemanfaatan lahan, sehingga penelitian ini memerlukan atau menerapkan teori yang sudah ada dalam Perencanaan Wilayah dan Kota.

1.7. Kerangka Pemikiran

Keinginan ini bertolak dari pesatnya pertumbuhan perdagangan dan jasa komersial di sekitar Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari fungsi perumahan tersebut berubah menjadi pusat-pusat kegiatan baru dan lebih jauh lagi akan membuat kualitas lingkungan menurun.

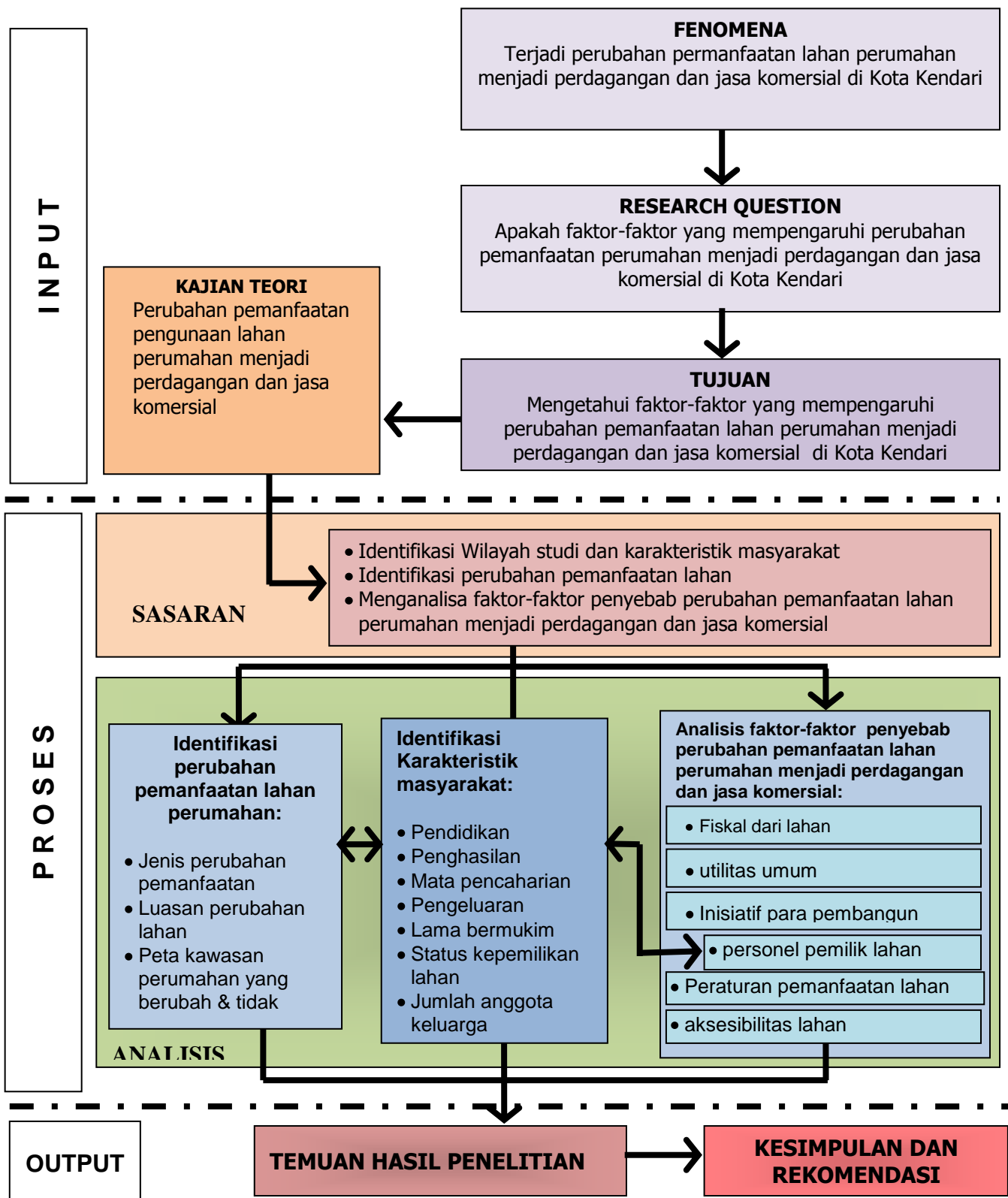
Untuk diidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dengan menggunakan analisa teknik deskriptif dan analisa komperatif karena membandingkan dengan kajian teori. Hasil tersebut menjadi masukan dan memberikan saran dan rekomendasi, dapat di lihat pada Gambar 1.3.

1.8. METODOLOGI PENELITIAN

1.8.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dengan melihat fenomena yang terjadi di Kecamatan Mandonga dimana banyak muncul perdagangan dan jasa komersial yang terjadi di perumahan, melalui studi untuk mengetahui faktor-faktor perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial. Adapun sarannya mengidentifikasi dan menganalisa perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial, dan mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari.

Pendekatan penelitian disesuaikan dengan tujuan penelitian ini dengan paradigma Kuantitatif dengan metode campuran (*mix method*) yaitu metode yang mengkombinasikan dua teknik pendekatan kuantitatif dan kualitatif kedalam sebuah penelitian tunggal (Tashakkori dan Teddlie, 1998) :



**GAMBAR 1.3 :
KERANGKA PEMIKIRAN**

1. Pendekatan Kualitatif

Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dll yang secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada konteks khusus yang alamiah. Tata pikir dalam penelitian ini sangat luas dengan satu kesatuan yang utuh (Nasir, 1998). Melalui penelitian kualitatif, menekankan tujuan eksploratif yaitu suatu upaya untuk menjelaskan bagaimana perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yang diteliti. Menurut Nasir (1998), pendekatan kualitatif adalah suatu proses bagaimana menjelaskan informasi dari informan yang ada secara terperinci dan disusun secara ilmiah.

2. Pendekatan Kuantitatif

Pendekatan Kuantitatif adalah pendekatan yang secara umum untuk menguji teori tertentu apakah sesuai dengan kondisi wilayah tertentu artinya pendekatan ini dilakukan secara deduktif dan kemudian secara sistematis akan dilakukan pengujian melakukan statistik, sampling biasanya bersifat random dan banyak minimal 30 orang sedangkan hubungan peneliti dengan responden biasanya tidak perlu kontak langsung.

1.8.2. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu kesatuan system dalam penelitian yang terdiri dari prosedur dan teknik yang 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 melakukan suatu penelitian (Nasir, 1998)

Berdasarkan latar belakang dan tema dan tujuan yang di kemukakan yaitu mengenai faktor-faktor perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Kecamatan Mandonga dengan melihat fenomena-fenomena yang ada di lapangan maka penelitian ini menggunakan metode deskriptif yaitu untuk pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat tentang hal-hal yang ada di masyarakat, termasuk kegiatan, sikap-sikap,

pandangan-pandangan dan pengaruh dari suatu fenomena (Whitney dalam Nasir, 1998), dengan kata lain bahwa studi fenomena-fenomena deskriptif tersebut di gunakan untuk melihat faktor-faktor dan hubungannya dengan faktor lain serta hubungan sebab akibat.

1.8.3. Kebutuhan Data

Data merupakan sejumlah informasi yang dapat memberikan gambaran tentang suatu keadaan (Sugiarto & Siagian 2001). Sedangkan pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan (Nasir, 1998). Kebutuhan data primer akan diperoleh secara langsung dari sumbernya atau responden dengan menggunakan kuesioner dengan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu baik pertanyaan tertutup maupun terbuka. Data yang di ambil adalah data yang mendukung pencapaian tujuan penelitian tentang perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial, Sedangkan data-data sekunder diperoleh dari instansi terkait dan juga media elektronik seperti internet berdasarkan kebutuhan data yang diperlukan.

Kebutuhan data diperoleh melalui penyaringan variabel pada sintesis variabel penelitian (lihat Tabel I.2). Sebagai langkah awal, penulis melakukan kajian terhadap teori-teori yang berhubungan dengan sasaran penelitian. Dari teori-teori yang ada, kemudian dirumuskan ke dalam bentuk variabel. Kemudian variabel-variabel ini lalu kemudian disaring dengan mempertimbangkan kondisi di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari, baik itu kondisi fisik maupun non fisik untuk mendapatkan variabel yang akan digunakan dalam proses penelitian. Kebutuhan data selengkapnya terlihat Tabel I.2.

1.8.3.1. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara mendapatkan data sesuai dengan variabel-variabel yang dibutuhkan. Penelitian ini mengambil responden pada Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II di Kota Kendari.

Untuk mendapatkan data objektif selama pengambilan data tidak dilakukan analisis. Analisis dilakukan setelah data diperoleh di lapangan dengan

mengkategorisasi parameter yang sudah ada. Pengumpulan data dilakukan dengan:

a. Observasi

Metode ini dilakukan dengan pengamatan langsung terhadap objek penelitian di lapangan, sehingga didapat gambaran mengenai kenyataan di lapangan dengan mengambil dokumentasi yang disesuaikan dengan tema penelitian.

b. Wawancara

Wawancara ini dilakukan dengan menggunakan pedoman (*guide interview*) maupun wawancara yang dilakukan secara mendalam (*indepth interview*). (Nasir 1998).

c. Dokumentasi

Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data sekunder. Data sekunder ini diperlukan guna melengkapi data primer (observasi dan wawancara) yang telah diperoleh. Pada langkah ini akan diperoleh data sekunder dan primer.

Untuk data sekunder berupa :

- 1) Peta lokasi perumahan amatan.
- 2) Utilitas di dalam dan menuju perumahan

Sedangkan data primer berupa :

- 1) Pengamatan terhadap lingkungan perumahan dan lingkungan sekitarnya.
- 2) Pengamatan langsung di lokasi perumahan mengenai perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial.

d. Kuesioner

dilakukan dengan membuat daftar pertanyaan yang terperinci dan lengkap, harus memiliki pusat perhatian, yaitu masalah yang ingin dipecahkan. Tapi, pertanyaan harus menjadi bagian dari hipotesis yang ingin diuji. Untuk mendapat jawaban dari masalah yang ingin dipecahkan itu, maka secara umum isi dari kuesioner dapat berupa pertanyaan tentang fakta, opini, ataupun tentang persepsi diri.

**TABEL I.2
KEBUTUHAN DATA**

Sasaran	Analisis	Kebutuhan Data	Sumber Data
Mengidentifikasi Wilayah Studi dan karakteristik masyarakat	Statistik Deskriptif	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah penduduk • Tingkat pendidikan • Mata Pencaharian • Penghasilan • Lama tinggal • Status kepemilikan lahan • Jumlah anggota keluarga 	<ul style="list-style-type: none"> • BPS Kota Kendari • Kantor Kec. Mandonga • Kantor Kel. Korumba • Kuesioner
Mengidentifikasi perubahan pemanfaatan lahan perumahan di perumahan tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari	Deskriptif Kualitatif dan Kuantitatif overlay	<ul style="list-style-type: none"> • Luas lahan perubahan • Jenis usaha • Peta kawasan perubahan perumahan 	<ul style="list-style-type: none"> • Dinas Tata Kota dan bangunan • BPN Kota Kendari • Kantor Kel. Korumba • Kuesioner • Observasi
Menganalisis faktor –faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial	Deskriptif Kualitatif dan Kuantitatif	<ul style="list-style-type: none"> • Karakteristik Fiskal dari lahan. <ul style="list-style-type: none"> -Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) • Banyak sedikitnya utilitas umum. <ul style="list-style-type: none"> - Jalan, air bersih, sanitasi, drainase, listrik, telekomunikasi • Derajat aksesibilitas lahan. <ul style="list-style-type: none"> - Jalur transportasi • Karakteristik personel pemilik lahan. <ul style="list-style-type: none"> -, pendidikan, pekerjaan, lama tinggal, pengeluaran, penghasilan, jumlah anggota keluarga, status kepemilikan lahan • Peraturan mengenai pemanfaatan lahan. <ul style="list-style-type: none"> - Peraturan daerah ttg pemanfaatan lahan • Inisiatif para pembangun. <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi, harga lahan, daya beli, keuntungan, jangka waktu penjualan 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuesioner • Wawancara • Observasi • PU Kota Kendari • Dinas Tata ruang dan bangunan Kota Kendari • Dinas Perhubungan Kota Kendari • Investor, Kontraktor dan Developer • BPKAD Kota Kendari

Sumber : Hasil olahan penulis (2010)

1.8.3.2. Teknik Sampling

Karena keterbatasan yang ada, termasuk keterbatasan tenaga, waktu dan biaya maka untuk mendapatkan kebenaran empiris sesuai fakta yang ada dilapangan, penelitian ini di manfaatkan teknik *simple random sampling*, teknik ini di gunakan agar dalam penelitian ini dapat memilih objek yang mewakili fakta yang sebenarnya dilapangan, keterwakilan populasi oleh sampel dalam penelitian merupakan syarat penting untuk suatu generalisasi. Pada dasarnya semakin homogen suatu nilai variable yang dipilih maka semakin kecil sampel yang diperlukan dan semakin heterogen nilai variabel yang di teliti maka semakin banyak sampel yang dibutuhkan. Untuk mengetahui jumlah sampling keseluruhan maka di gunakan rumus yang dapat di anggap mewakili responden (Sandjaja dan Herianto, 2006) yaitu :

$$n = \frac{n_o}{1 + \left[\frac{n_o}{N} \right]} \qquad n_o = \frac{t^2 \cdot (p \cdot q)}{d^2}$$

Dengan ketentuan:

n = Sampel

n_o = Sampel Asumsi

t = Koefisien Kepercayaan (*Coefficient of Confidence*)

d = Sampling Error

p&q = Parameter Proporsi Binomial

N = Populasi (*Size of Population*)

Keterangan:

d = 0,1 ditentukan peneliti (*% kesalahan pertimbangan penelitian tidak membahayakan nyawa manusia*)

t = 1,96 (95 %) ditentukan peneliti

p&q = (40% : 60%) ditentukan peneliti

Data penduduk di Perumahan Tumbuh I di ketahui:

Populasi (N) = 93KK

$$n_o = (1,96)^2 \cdot (0.4) \cdot (0.6) / (0,1)^2 = 42,19 \sim 43$$

$$n = 43 / (1 + (43/93)) = 29,40 \sim 30 \text{ KK}$$

Data penduduk di Perumahan Tumbuh II di ketahui:

Populasi (N) = 121KK

$$n_0 = (1,96)^2 \cdot (0,4) \cdot (0,6) / (0,1)^2 = 42,19 \sim 43$$

$$n = 43 / (1 + (43/121)) = 31,72 \sim 32 \text{ KK}$$

kemudian sampling tersebut di *proporsional random sampling* dikarenakan pada lokasi penelitian terdapat dua objek penelitian yang akan dibandingkan yaitu perubahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dan yang tidak menjadi perdagangan dan jasa komersial maka dilakukan *proporsional random sampling* dengan membandingkan dua hal tersebut secara proporsional sesuai jumlah populasi yang terdapat di lokasi (Sugiyono, 2002), teknik ini di gunakan untuk menjamin bahwa proporsi sampel yang dipilih dapat mewakili proporsi tertentu di masyarakat namun teknik ini di gunakan bila proporsi karakteristik masyarakat pada objek penelitian tertentu sudah diketahui (Sandjaja dan herianto, 2002) yaitu perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dan yang tidak melakukan perubahan tersebut. Dengan menggunakan rumus :

$$n_i = \frac{N_i}{N} \cdot n$$

Dengan ketentuan:

n_i = Sampel menurut stratum

n = Sampel seluruhnya

N_i = Populasi menurut Stratum

N = Populasi seluruhnya

Berdasarkan rumus tersebut maka untuk :

Perumahan Tumbuh I dengan jumlah sampling 30 KK yang berubah menjadi perdagangan dan jasa komersial berjumlah 23 dan yang tidak berjumlah 70 dengan jumlah total populasi 93 maka :

$$23/93 \times 30 = 7,41 \sim 8 \text{ KK yang melakukan perubahan pemanfaatan}$$

$$70/93 \times 30 = 22,58 \sim 23 \text{ KK yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan}$$

Jadi pada Perumahan Tumbuh I sampling yang di teliti berjumlah 31 KK

yang terdiri dari 8 KK yang melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dan yang tidak melakukan perubahan berjumlah 23 KK.

Perumahan Tumbuh II dengan jumlah sampling 32 KK yang berubah menjadi perdagangan dan jasa komersial berjumlah 57 dan yang tidak berjumlah 64 dengan jumlah total populasi 121 maka :

$57/121 \times 32 = 15,07 \sim 16$ KK yang melakukan perubahan pemanfaatan

$64/121 \times 32 = 16,92 \sim 17$ KK yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan

Jadi pada Perumahan Tumbuh II sampling yang di teliti berjumlah 33 KK yang terdiri dari 16 KK yang melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dan yang tidak melakukan perubahan berjumlah 17 KK.

1.8.3.3. Teknik Analisa data

Analisis data adalah suatu usaha atau kegiatan penyederhanaan penyajian data sehingga mudah untuk dipahami dan diinterpretasikan.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif dan kualitatif yaitu dengan mendeskripsikan atau menggambarkan keadaan/fenomena subjek dan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta atau sebagaimana adanya yang ditemukan di lapangan, kemudian fenomena tersebut dianalisis untuk menarik kesimpulan (Nazir, 1998).

Menurut Muhajirin (1996) statistik umumnya dapat dimanfaatkan dalam penelitian yakni kualitatif dan kuantitatif terutama yang berdasarkan pemikiran positivistic.

Masing-masing teknik analisis yang digunakan untuk mencapai sasaran dan tujuan adalah sebagai berikut :

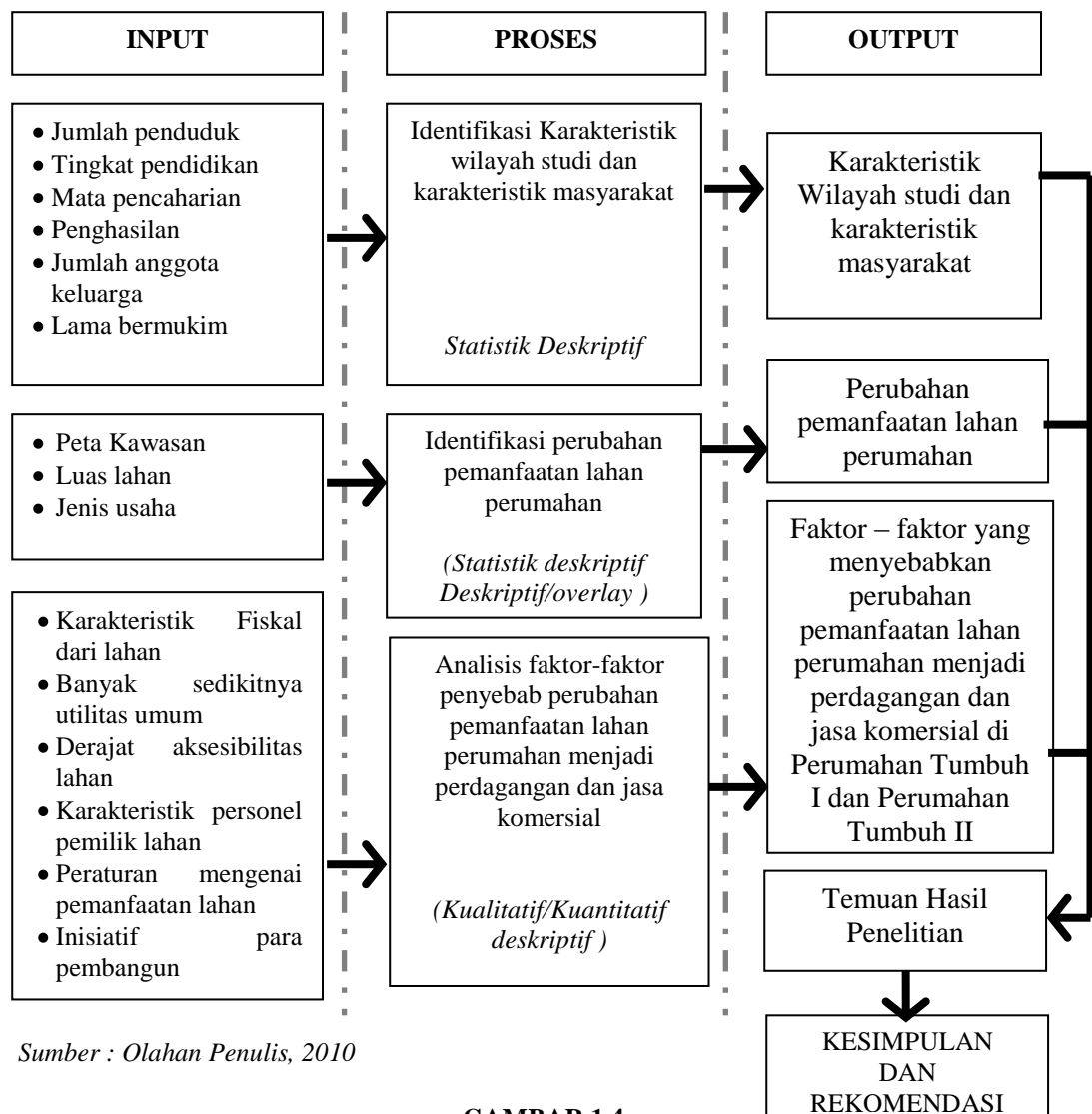
1. Identifikasi wilayah studi dan karakteristik masyarakat yaitu menggunakan teknik analisa statisitik deskriptif, di gunakan untuk mendiskripsikan karakteristik wilayah studi dan karakteristik masyarakat.
2. Identifikasi perubahan pemanfaatan lahan perumahan yaitu menggunakan teknik analisa statistik deskriptif dan overlay dimana data yang diperoleh

dijelaskan secara deskriptif sedangkan untuk data peta di overlay dengan peta sebelum perubahan pemanfaatan lahan.

- Analisis Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yaitu menggunakan analisis statistik deskriptif dan juga di lakukan teknik wawancara mendalam dari informan terpilih.

1.9. Kerangka Analisis

Kerangka analisis di buat dengan tujuan untuk mengorganisasikan, mengelompokkan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sesuai dengan kebutuhan. kerangka analisis (lihat Tabel 1.4):



Sumber : Olahan Penulis, 2010

GAMBAR 1.4
KERANGKA ANALISIS

Dimana semua data yang di dapatkan dari lapangan yang di kumpulkan sesuai kelompok sasaran yaitu identifikasi perubahan pemanfaatan lahan perumahan identifikasi karakteristik masyarakat dan analisis faktor-faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial kemudian di proses berdasarkan untuk menghasilkan output, pada proses analisis sesuai sasaran, untuk sasaran identifikasi karakteristik masyarakat menggunakan statistik deskriptif dan akan menghasilkan output yaitu karakteristik masyarakat di wilayah studi, untuk sasaran identifikasi perubahan pemanfaatan lahan perumahan perumahan juga di analisis melalui statistik deskriptif dan untuk luasan fisik akan di overlay antara lahan perumahan sebelum dan sesudah perubahan lahan dan akan di hasilkan luasan perubahan pemanfaatan lahan, untuk sasaran analisis faktor-faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di analisis menggunakan statistik deskriptif menggunakan tabulasi silang dan *chi square* dan juga menggunakan analisa kualitatif yang di ambil dari hasil wawancara responden, dan akan menghasilkan faktor yang signifikan yang menyebabkan perubahan, hasil semua sasaran menjadi temuan hasil penelitian yang kemudian di ambil kesimpulan dan akan menjadi rekomendasi.

1.10. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan ini terdiri dari 5 (lima) bab sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab pendahuluan ini membahas latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup penelitian yang terdiri dari ruang lingkup Wilayah dan materi.

BAB II KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Pada bab ini menguraikan teori-teori yang relevan dengan penelitian sehingga di ketahui variabel faktor-faktor penyebab

perubahan pemanfaatan fungsi lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial.

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Bab ini menguraikan mengenai gambaran kondisi fisik Kota Kendari dan Kecamatan Mandonga dan perumahan-perumahan yang ada di lokasi tersebut.

BAB IV PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Pada bab ini berisi tentang identifikasi dan analisa pelaksanaan penelitian dan akan menghasilkan temuan hasil penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berisi tentang kesimpulan dan rekomendasi hasil penelitian.

BAB II

KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

2.1. Pengertian

2.1.1. Pemanfaatan Lahan (*Land Use*)

Yang dimaksud penggunaan tanah, menyangkut semua jenis penggunaan atas tanah oleh manusia yang meliputi penggunaan untuk perumahan, pertokoan, hingga segala kegiatan yang menyangkut masalah fisik, sosial, dan ekonomi (Lindgren dalam Jayadinata 1999).

Kajian tentang penggunaan tanah. Kebanyakan tanah perkotaan lebih menekankan pada pemanfaatan permukaan tanah. Kebanyakan tanah perkotaan digunakan untuk memenuhi satu atau dapat dibagi menjadi lima kelompok, yaitu : penggunaan tanah untuk bangunan perumahan, industri, perdagangan, pariwisata, dan ruang terbuka (Northam, 1975).

Menurut Sandy (1980), penggunaan tanah perkotaan dapat dikelompokkan dalam :

1. Lahan perumahan, meliputi perumahan termasuk pekarangannya dan lapangan olah raga
2. Lahan perusahaan, meliputi pasar, toko, kios dan tempat hiburan
3. Lahan jasa, meliputi kantor pemerintah, sekolah, puskesmas, dan tempat ibadah
4. Lahan industri meliputi pabrik, gudang dan percetakan
5. Lahan pertanian, meliputi tegalan, kebun campuran
6. Lain-lain, seperti lahan untuk kuburan

Pola penggunaan tanah perkotaan ini dihubungkan dengan jaringan-jaringan jalan sehingga membentuk struktur internal kota.

2.1.2. Pemanfaatan Lahan untuk Perumahan

Menurut Camm dan Irwin (1990), kawasan perumahan mempunyai fungsi yang beraneka ragam, disamping sebagai tempat tinggal, juga tersedia sarana pendidikan, perdagangan yang mempunyai aksesibilitas maksimum. Di samping itu kawasan perumahan dapat berkembang lebih cepat apabila di dalam kawasan tersebut terdapat akses yang mudah ke pusat-pusat kegiatan perkotaan. Oleh karena itu penduduk perkotaan memanfaatkan tanah untuk perumahan yang mengikuti jalur transportasi kota atau tempat-tempat yang mempunyai kemudahan untuk mencapai jalur utama transportasi dalam kota (Northam, 1975).

Menurut Charles Colby dalam Yunus (1999) menjelaskan bahwa didalam kota terdapat kekuatan-kekuatan dinamis yang mempengaruhi pola penggunaan lahan perumahan, oleh karena perubahan yang dinamis tersebut terjadi perubahan bangunan sesuai aspek-aspek kehidupan (politik, ekonomi, budaya, teknologi, religius dan fiskal).

Pertambahan jumlah penduduk yang meningkat pada setiap kurun waktu mengakibatkan area kawasan perumahan juga mengalami perkembangan agar dapat mengakomodasi penduduk tambahan tersebut. Perluasan kawasan perumahan umumnya berupa pemekaran areal pusat kota yang telah ada. Kawasan perumahan berkembang ke arah luar pusat kota. Hal ini mengakibatkan sebagian penduduk tinggal relatif jauh dari tempat kerja dan pusat kegiatan perdagangan.

Pembangunan dan pengembangan kawasan lingkungan perumahan pada dasarnya memiliki dua fungsi yang saling berkaitan satu dengan yang lain, yaitu fungsi pasif dalam artian penyediaan sarana dan prasarana fisik, serta fungsi aktif yakni penciptaan lingkungan yang sesuai dengan kehidupan penghuni. Kedua fungsi ini lebih lanjut dijabarkan dalam suatu pedoman pokok perumahan atau "*Habitat Bill of Right*" yang mengemukakan pedoman menyangkut lingkungan permukiman dan bangunan perumahan. Dalam pedoman mengenai lingkungan permukiman disebutkan (Budiharjo, 1991):

1. Fisik lingkungan harus mencerminkan pola kehidupan dan budaya masyarakat;

2. Lingkungan permukiman harus didukung oleh fasilitas pelayanan dan fasilitas pelayanan dan utilitas umum yang sebanding dengan ukuran/luas lingkungan serta jumlah penghuni;
3. Pada lingkungan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah sedapat mungkin tersedia pula wadah kegiatan yang dapat menambah penghasilan;
4. Taman, ruang terbuka/penghijauan harus tersedia cukup;
5. Perencanaan tata letak permukiman harus memanfaatkan bentuk topografis dan karakteristik alami 'site' setempat;
6. Jalan masuk lingkungan harus berskala manusia, terdapat pemisahan antara lalu lintas kendaraan dan pejalan kaki, serta sedapat mungkin diteduhi dengan pepohonan;
7. Lingkungan permukiman harus menunjang terjadinya kontak sosial dan menciptakan identitas dari segenap penghuni.

Sedangkan menurut Ettinger (1960), kriteria perumahan sebaiknya memenuhi standar yang baik ditinjau dari berbagai aspek antara lain sebagai berikut :

1. Ditinjau dari segi kesehatan dan keamanan dapat melindungi penghuninya dari cuaca hujan, kelembaban dan kebisingan, mempunyai ventilasi yang cukup, sinar matahari dapat masuk ke dalam rumah serta dilengkapi dengan prasarana air, listrik dan sanitasi yang cukup.
2. Mempunyai cukup ruangan untuk berbagai kegiatan di dalam rumah dengan privasi yang tinggi.
3. Mempunyai cukup akses pada tetangga, fasilitas kesehatan, pendidikan, rekreasi, agama, perbelanjaan dan lain sebagainya.

2.1.3. Perumahan dan permukiman

Menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Selain berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan

penghidupan keluarga, perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat dalam lingkup terbatas.

Perumahan merupakan suatu kelompok rumah yang memiliki fungsi lingkungan tempat hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Selain berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga, perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat dalam lingkup terbatas. Dari penjelasan tersebut tampak bahwa batasan aspek perumahan sangat berkaitan dengan konsep lingkungan hidup dan penataan ruang (Koestoer, 1997).

Pengertian perumahan menurut Catense (1992) dalam pengertian tradisional perumahan adalah tempat berlindung (shelter), tetapi dalam dunia modern perumahan digunakan untuk melayani berbagai kebutuhan dan bukan hanya melindungi manusia dari alam. Perumahan menyediakan ruang untuk berbagai kegiatan seperti memasak, makan, bekerja, rekreasi dan tidur.

Sedangkan menurut Budiharjo (2004) perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat.

Menurut Sumantri (1996), bahwa kawasan perumahan mempunyai hubungan erat dengan struktur dan perkembangan kota. Keberadaan kawasan perumahan akan memberikan dampak atau pengaruh berkembangnya wilayah sekitar perumahan tersebut.

Sedangkan permukiman menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut Budiharjo (2000) yaitu sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya.

Permukiman yang dimaksud dalam Undang-undang ini mempunyai lingkup tertentu yaitu kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

Sedangkan menurut Turner (1972), pembangunan permukiman merupakan bagian integral dari kehidupan seseorang yang dapat berkembang dan meningkat sesuai kondisi sumberdaya serta pandangan atas kebutuhan yang sesuai persepsinya. Rumah tidak dapat di pandang sebagai bentuk fisik bangunan menurut standar tertentu, tetapi merupakan proses interaksi rumah dengan penghuninya dalam siklus waktu.

Lebih lanjut turner (1972) menyatakan bahwa hubungan antara rumah dengan penghuninya adalah (a) rumah memberikan perlindungan, (b) rumah memberikan kenyamanan, sehingga penghuninya dapat mengerjakan kegiatan sehari-hari dan rumah juga memberikan rasa memiliki asset pada penghuninya.

2.1.4. Perdagangan dan Jasa Komersial

Kawasan perdagangan Merupakan suatu bentuk fasilitas perekonomian baik terencana maupun tidak terencana dan para pengunjung dapat melihat, menawar harga barang dan jasa, membandingkan harga serta membeli barang-barang yang ditawarkan oleh penjual.

Sebelum berkembang uang sebagai alat tukar menukar perdagangan di lakukan dengan cara barter dan di lakukan di lokasi terbuka dan strategis yang merupakan cikal bakal pasar terbuka.

Karakteristik perdagangan dan jasa komersial terbagi menjadi yaitu karakteristik fisik dan non fisik, sedangkan karakteristik fisik terbagi dua sesuai fasilitasnya yaitu tradisional dan modern ((Purwanto dalam F.X. Gunarsa Irianto, 2002), fasilitas perdagangan tradisional terdiri dari *bazaar*, pasar dan *shopping street* sedangkan perdagangan modern terdiri dari *shopping center*, *Mall* dan *arcade* sedangkan karakteristik non fisik yang merupakan kegiatan dan pengunjung perdagangan (Purwanto dalam F.X. Gunarsa Irianto, 2002), terdiri

dari kaki lima, kios/*dept/booth*, kios deret, *took/shop*, *shopping street*, *shopping centre*, *shoping prescient*, *department store*, *supermarket*, *super store*, *shopping mall*.

Perdagangan yang berpengaruh pada struktur kota dalam hal ini adalah perdagangan eceran yaitu salah satu bentuk perdagangan yang menjual barang yang dibutuhkan konsumen akhir merupakan ujung dari rangkaian kegiatan pendistribusian barang. perdagangan eceran tersebut membutuhkan ruang dan lokasi perdagangan yang dinamis, hal itu terjadi karena kegiatan manusia yang selalu bertindak aktif demi memenuhi kehidupan dan meningkatkan kualitas hidupnya.

Berkembangnya Perdagangan dan jasa komersial dipengaruhi oleh factor-faktor yaitu

1. Pemasaran ,

Suatu kegiatan usaha di tujukan untuk merencanakan, menentukan harga, mempromosikan dan mendistribusikan barang dan jasa yang dapat memuaskan pembeli (Lamarto, 1996)

2. Segmentasi pasar,

Yaitu terdiri dari orang-orang yang mempunyai kebutuhan untuk di puaskan, mempunyai uang untuk di belanjakan dan kemauan untuk membelanjakan (Staton, 1996)

3. Prilaku konsumen

Adalah suatu sebagai proses pengambilan keputusan dan kegiatan individu secara fisik yang di libatkan dalam evaluasi, memperoleh, menggunakan barang dan jasa (Staton, 1996).

2.2. Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial.

Pesatnya perkembangan kota secara fisik dapat mencerminkan tingkat pertumbuhan ekonomi artinya semakin terlihat pembangunan nyata di wilayah tertentu bisa di katakan tumbuh dan berkembangnya secara dinamis tetapi perlu di ketahui bahwa semakin pesat pembangunan fisik perkotaan akan menyebabkan kebutuhan lahan yang tinggi pula, apalagi bila perkembangan fisik yang pesat

tersebut berada di sekitar perumahan, akan menyebabkan perumahan berubah fungsi sesuai dengan keinginan pemiliknya.

Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dapat di lihat secara fisik melalui banyaknya bangunan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di kawasan perumahan dengan memanfaatkan lahan rumah baik dilakukan oleh pemilik rumah ataupun oleh orang lain dengan berbagai sistem kerja sama dengan pemilik lahan (Yunus 1999).

Sedangkan proses perubahan pemanfaatan lahan perumahan menurut Lee (dalam Yunus, 1999) dipengaruhi oleh enam faktor penting yaitu :

1. Karakteristik Fiskal dari lahan.

Merupakan kondisi ekonomi yang memperhitungkan nilai lahan dan produktifitas lahan semakin tinggi produktifitas lahan maka akan semakin tinggi nilai lahan, kalau di perkotaan produktifitas lahan dipengaruhi oleh lokasi lahan atau jarak lahan dengan pusat kota terutama di daerah komersial, yang berimbas kepada pemilik lahan yang akan semakin sulit untuk membayar fiskal lahan sehingga mereka berusaha untuk meningkatkan penghasilannya untuk membayar fiskal tersebut dengan mengefisiensikan pemanfaatan lahan.

2. Banyak sedikitnya utilitas umum

Semakin dekat dengan pusat kota maka lahan perumahan akan mempunyai utilitas yang lengkap dan memadai, ini juga berpengaruh dengan nilai lahan karena pada dasarnya pusat kota atau lahan perumahan membutuhkan utilitas yang lebih lengkap sehingga memerlukan pembiayaan yang lebih besar dari lokasi lainnya yang tidak di pusat kota atau di sebut dengan *central city-suburban fiscal disparities problem* (Cox dalam Yunus, 1999).

Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (Depkimpraswil) mendefenisikan utilitas atau prasarana dan sarana merupakan bangunan dasar yang sangat diperlukan untuk mendukung kehidupan manusia yang hidup bersama-sama dalam suatu ruang yang terbatas agar manusia dapat

bermukim dengan nyaman dan dapat bergerak dengan mudah dalam segala waktu dan cuaca, sehingga dapat hidup dengan sehat dan dapat berinteraksi satu dengan lainnya dalam mempertahankan kehidupannya.

Secara lebih lugas dapat dikatakan bahwa utilitas adalah bangunan atau fasilitas-fasilitas dasar, peralatan-peralatan, dan instalasi-instalasi yang dibangun dan dibutuhkan untuk mendukung berfungsinya suatu sistem tatanan kehidupan sosial–ekonomi masyarakat. Utilitas merupakan aset fisik yang dirancang dalam sistem sehingga mampu memberikan pelayanan prima kepada masyarakat.

Ketergantungan perdagangan dan jasa terhadap utilitas sangat kuat, kelengkapannya akan menimbulkan pola interaksi-interaksi yang berimbas juga kepada perdagangan dan jasa komersial.

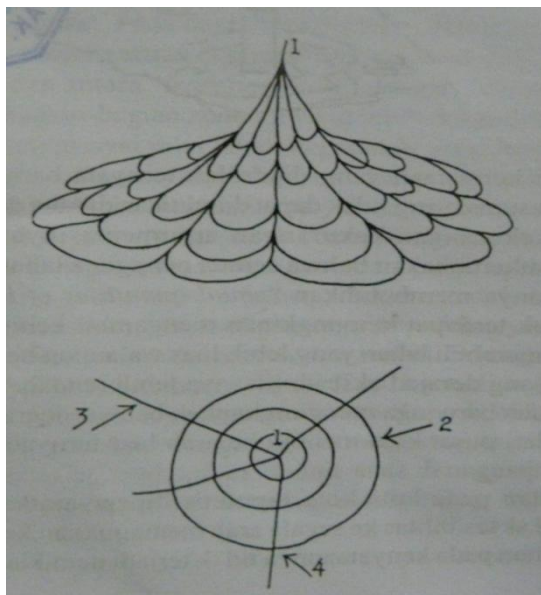
Menurut Undang-Undang No 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang dimaksud dengan sarana dan prasarana meliputi :

- a. Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta menciptakan ruang dan bangunan yang teratur.
- b. Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan.
- c. Jaringan saluran air hujan untuk pematuan (drainase) dan pencegahan banjir setempat
- d. Utilitas umum meliputi jaringan air bersih, jaringan listrik jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, dan pemadam kebakaran.
- e. Fasilitas penunjang meliputi aspek ekonomi berupa bangunan perniagaan, aspek sosial budaya berupa pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman serta pertamanan. Semua sarana-sarana pendukung tersebut diatas sebagian sudah dibangun oleh pemerintah yaitu jaringan jalan lingkungan, serta jaringan air bersih. Namun sekarang telah dirusak oleh masyarakat dan tidak berfingsi optimal
- f. Fisik dasar, Fisik dasar suatu wilayah akan mendukung atau meberikan corak dari kegiatan disuatu kawasan,bentuk permukiman penduduk

juga dipengaruhi oleh kondisi topografi, hidrologi, daya dukung tanah, kemiringan tanah, temperatur, dan lain-lain.

3. Derajat aksesibilitas lahan.

Semakin tinggi derajat aksesibilitas semakin tinggi keuntungan, derajat aksesibility yang di maksudkan untuk menarik Costumer (Yunus, 1999). Pada bagian yang dekat pusat kota maka akan menimbulkan biaya transportasi yang murah, sehingga pengaruh ring road dan radial road sangat dominan dalam perubahan fungsi lahan perumahan demikian juga perpotongan jalan antar keduanya akan tumbuh pusat-pusat perdagangan dan jasa komersial baru (Berry dalam Yunus 1999).



Sumber : Berry dalam Yunus 1999

GAMBAR 2.1 :
AKSESIBILITY TERHADAP NILAI LAHAN

4. Karakteristik personel pemilik lahan.

Perubahan Pemanfaatan lahan perumahan bukan hanya berasal dari luar perumahan tetapi juga bersumber dari dalam masyarakat itu sendiri seperti penambahan penduduk dan juga merubahnya struktur masyarakat seperti mata pencaharian dari bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil menjadi tidak

bekerja alias pensiun dan lain-lain. (Koentjaraningrat. 1965). Tingkat pendidikan, mata pencaharian, penghasilan, etnis/suku dan agama sangat berkaitan erat dengan pemanfaatan lahan yang akan dilakukan oleh pemilik lahan.

Ada tiga macam prinsip yang cenderung dianut oleh manusia dalam upaya pemanfaatan lahan . Kecenderungan *pertama*, penggunaan ruang secara efisien untuk mendapatkan keuntungan maksimum, yang *kedua*, memaksimalkan perdagangan dan komunikasi antar manusia dengan biaya sekecil mungkin, dan yang *ketiga*, meletakkan semua kegiatan pada lokasi yang berdekatan (Budihardjo, Hardjohubojo, 1993).

Menurut Mac Iver dalam Yunus (1999) Perubahan-perubahan sosial terjadi apabila ada perubahan-perubahan terhadap keseimbangan (*equilibrium*) hubungan sosial (*social relationship*). Perubahan-perubahan sosial tersebut bersifat periodik dan non periodik yang terjadi karena perubahan terhadap keseimbangan unsur geografis, biologis, ekonomis (penghasilan, pengeluaran dan mata pencaharian), sosial (status lahan, lama tinggal, jumlah anggota keluarga, umur) dan kebudayaan (agama, adat istiadat dll).

Ada beberapa faktor yang mendorong terjadinya perubahan seperti kontak dengan budaya lain, sikap ingin maju dan menghargai orang lain, sistem terbuka masyarakat, tak ada penggolongan/perbedaan, penduduk yang heterogen, ketidakpuasan masyarakat terhadap bidang-bidang kehidupan tertentu, nilai bahwa manusia selalu senantiasa berusaha untuk memperbaiki hidupnya.

5. Peraturan mengenai pemanfaatan lahan.

Merupakan suatu upaya secara kontinyu dan konsisten dalam mengarahkan pemanfaatan, penggunaan, dan pengembangan tanah secara terarah, efisien dan efektif sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan (Jayadinata, 1999).

6. Inisiatif para pembangun.

Berbicara tentang pemanfaatan lahan tidak lepas *land value* (nilai lahan),

rents (sewa) dan *costs* (biaya) (Richard M. Hurd dalam Yunus, 1999), disini nampak bahwa penggunaan lahan yang mampu menawar lebih tinggilah yang mendapatkan tempat yang diinginkan dan itu hanya dapat di lakukan oleh para pembangun (*Investor*). Semakin dekat suatu lahan dengan perkotaan maka semakin tinggilah nilai lahan tersebut dalam arti faktor ekonomilah yang berpengaruh sangat dominan dalam perubahan pemanfaatan lahan tersebut.

Adapun yang mendorong para pembangun (investor) melakukan perubahan pemanfaatan lahan dengan memperhitungkan efisiensi pada biaya operasi, kemampuan bersaing dan harga produk baik barang maupun jasa (<http://organisasi.org>) dimana dijelaskan pemilihan tempat usaha harus memperhitungkan dengan matang hal 1). Tenaga Kerja 2). Ketersediaan Bahan Baku 3). Letak Pasar atau Konsumen yang dituju 4). Sarana dan Prasarana. 5). Faktor Eksternal,

2.3. Sintesis Teori

Berdasarkan kajian literature tersebut, maka dapat di tarik sintesis teori sebagai berikut :

**TABEL II.1 :
SINTESIS TEORI**

PENGERTIAN	URAIAN	SUMBER
1. Pemanfaatan Lahan	menyangkut semua jenis penggunaan atas tanah oleh manusia yang meliputi penggunaan untuk perumahan, pertokoan, hingga segala kegiatan yang menyangkut masalah fisik, sosial, dan ekonomi	(Lindgren dalam Jayadinata, 1999).
2. Pemanfaatan lahan untuk perumahan	Pembangunan dan pengembangan kawasan lingkungan perumahan pada dasarnya memiliki dua fungsi yang saling berkaitan satu dengan yang lain, yaitu fungsi pasif dalam artian penyediaan sarana dan prasarana fisik, serta fungsi aktif yakni penciptaan lingkungan yang sesuai dengan kehidupan penghuni	(Budiharjo, 1991)

PENGERTIAN	URAIAN	SUMBER
3. Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial	Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dapat di lihat secara fisik bangunan terlihat dengan banyaknya bangunan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di kawasan perumahan dengan memanfaatkan lahan rumah baik dilakukan oleh pemilik rumah ataupun oleh orang lain dengan berbagai sistem kerja sama dengan pemilik lahan.	Yunus (1999)
4. Faktor-faktor yang menyebabkan perubahan pemanfaatan lahan adalah :	<ul style="list-style-type: none"> • Karakteristik Fiskal dari lahan. Merupakan kondisi ekonomi yang memperhitungkan nilai lahan dan produktifitas lahan semakin tinggi produktifitas lahan maka akan semakin tinggi nilai lahan • Banyak sedikitnya utilitas umum. Semakin dekat dengan pusat kota maka lahan perumahan akan mempunyai utilitas yang lengkap dan memadai, ini juga berpengaruh dengan nilai lahan karena pada dasarnya pusat kota atau lahan perumahan membutuhkan utilitas yang lebih lengkap sehingga memerlukan pembiayaan yang lebih besar dari lokasi lainnya yang tidak di pusat kota atau di sebut dengan <i>central city-suburban fiscal disparities problem</i> • Derajat aksesibilitas lahan. Semakin tinggi derajat aksesibility semakin tinggi keuntungan, derajat aksesibility yang di maksudkan untuk menarik Costumer • Karakteristik personel pemilik lahan. Perubahan-perubahan sosial terjadi apabila ada perubahan-perubahan terhadap keseimbangan (<i>equilibrium</i>) hubungan social (<i>social relationship</i>). Perubahan-perubahan social tersebut bersifat periodik dan non periodik yang terjadi karena perubahan terhadap keseimbangan unsur geografis, biologis, ekonomis (penghasilan, pengeluaran dan mata pencaharian), social (status lahan, lama tinggal, jumlah anggota keluarga, umur) dan kebudayaan (agama, adat istiadat dll) 	<p>(Lee dalam Yunus, 1999).</p> <p>(Cox dalam Yunus, 1999)</p> <p>(Berry dalam Yunus 1999).</p> <p>(Budihardjo, Hardjohubojo, 1993).</p> <p>Mac Iver dalam yunus(1999)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Peraturan mengenai pemanfaatan lahan. suatu upaya secara kontinyu dan konsisten dalam mengarahkan pemanfaatan, penggunaan, dan pengembangan tanah secara terarah, efisien dan efektif sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. • Inisiatif para pembangun. Berbicara tentang pemanfaatan lahan tidak lepas <i>land value</i> (nilai lahan), <i>rents</i> (sewa) dan <i>costs</i> (biaya) dengan memperhitungkan secara matang hal 1). Tenaga Kerja 2). Ketersediaan Bahan Baku 3). Letak Pasar atau Konsumen yang dituju 4). Sarana dan Prasarana. 5). Faktor Eksternal, 	<p>(Jayadinata, 1999).</p> <p>(Richard M. Hurd dalam Yunus, 1999),</p>
--	--	--

Sumber : penulis 2010

BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

3.1. LETAK GEOGRAFIS

Wilayah Kota Kendari dengan ibu kotanya Kendari dan sekaligus juga sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Tenggara secara geografis terletak di bagian Selatan Garis Khatulistiwa berada di antara $3^{\circ} 54' 30''$ - $4^{\circ} 3' 11''$ Lintang Selatan dan membentang dari Barat ke Timur diantara $122^{\circ} 23'$ - $122^{\circ} 39'$ Bujur Timur.

Sepintas tentang letak wilayah Kota Kendari sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Soropia, Sebelah Timur berbatasan dengan Laut Kendari, sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Moramo dan Kecamatan Konda, sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Ranomeeto dan Kecamatan Sampara.

Kota Kendari terbentuk dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1995 yang disahkan pada tanggal 3 Agustus 1995 dengan status Kotamadya Daerah Tk. II Kendari.

TABEL III.1 :
LUAS WILAYAH KOTA KENDARI MENURUT KECAMATAN

NO	Kecamatan	Luas	
		Km2	%
1	Mandongga	22,65	7,65
2	Baruga	41,68	14,09
3	Poasia	52,52	27,75
4	Abeli	50,49	17,06
5	Kendari	14,19	4,80
6	Kendari Barat	21,31	7,20
7	Puwatu	42,70	14,43
8	Wua-wua	11,63	3,93
9	Kadia	9,97	3,37
10	Kambu	28,75	9,72
Jumlah		295,89	100

Sumber : BPS Kota Kendari

Wilayah Kota Kendari terletak di Jazirah Tenggara Pulau Sulawesi. Wilayah daratannya sebagian besar terdapat di daratan Pulau Sulawesi mengelilingi Teluk Kendari dan terdapat satu pulau yaitu Pulau Bungkutoko. Luas wilayah daratan Kota Kendari 295,89 Km² atau 0,70 persen dari luas daratan Provinsi Sulawesi Tenggara.

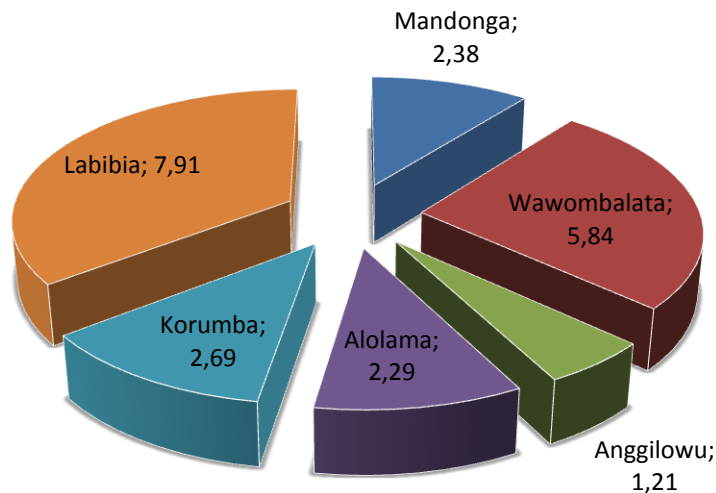
Berdasarkan Tabel III.2. Kelurahan Korumba mempunyai luas wilayah 2,69 Km² atau 12.05% dari luas wilayah Kecamatan yang merupakan urutan ketiga dari 6 (enam) kelurahan terluas di Kecamatan Mandonga sesudah Kelurahan Labibia dan Kelurahan Wawombalata.

TABEL III.2
LUAS KECAMATAN MANDONGA MENURUT KELURAHAN
TAHUN 2008

NO	Kelurahan	Luas	
		Km ²	%
1	Mandongga	2,38	10,66
2	Korumba	2,69	12,05
3	Anggilowu	1,21	5,42
4	Alolama	2,29	10,26
5	Wawombalata	5,84	26,16
6	Labibia	7,91	35,44
Jumlah		22,32	100

Sumber : BPN Kota Kendari

Dengan batas wilayah Kecamatan adalah sebelah Utara Kecamatan Soropia, sebelah Selatan Kecamatan Kambu dan Kecamatan Kadia, sebelah Timur Kecamatan Kendari dan Teluk Kendari dan pada sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Kadia dan Kecamatan Puwatu. Sedangkan Batas Kelurahan adalah sebelah Utara adalah Kelurahan Anggilowu Kecamatan Mandonga dan Kelurahan Kemaraya Kecamatan Kendari Barat, sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Pundambea Kecamatan Kadia sebelah Timur berbatasan dengan Teluk Kendari dan sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Mandonga Kecamatan Mandonga.



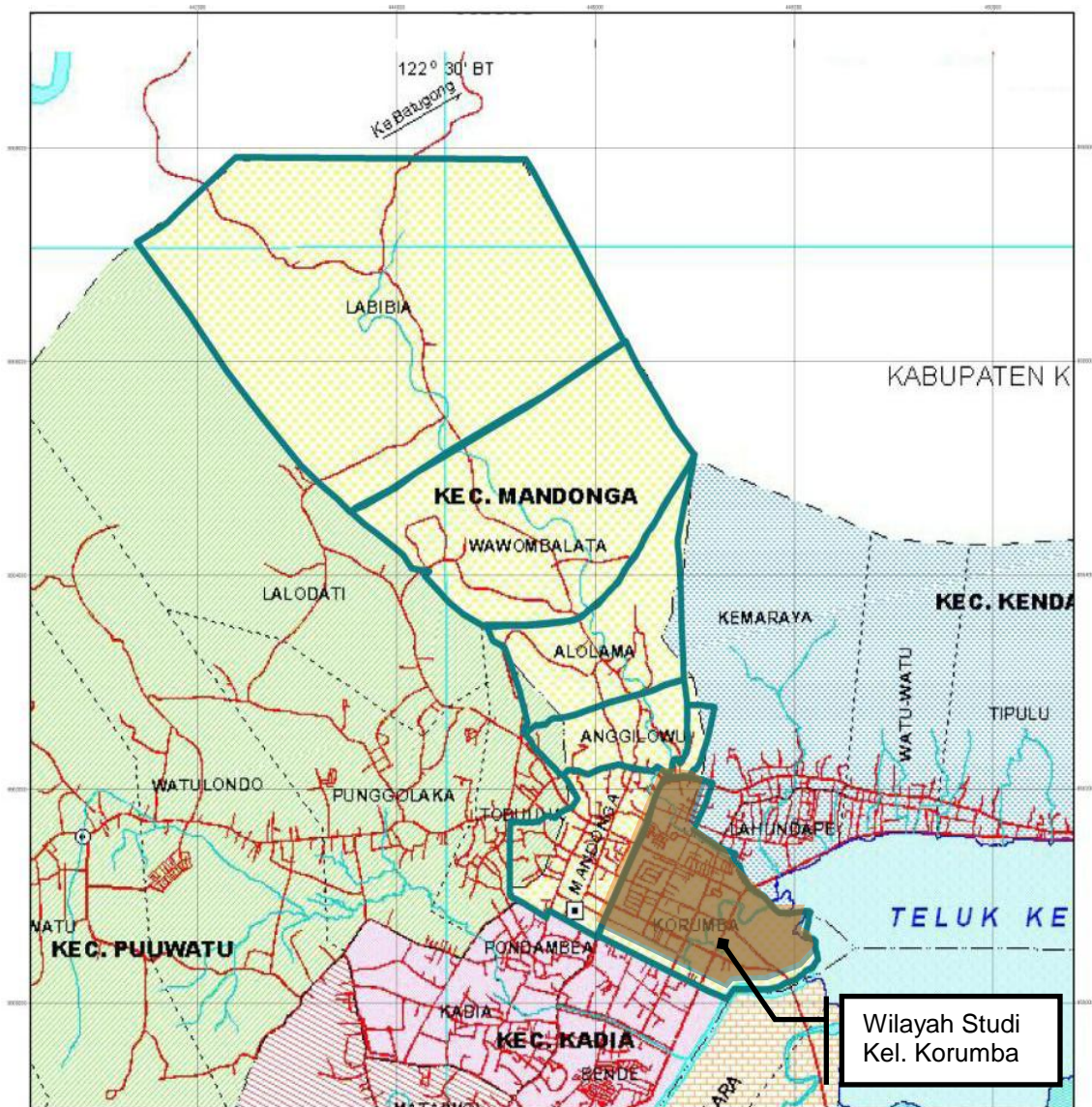
Sumber : BPN Kota Kendari

GAMBAR 3.1.
DIAGRAM JUMLAH PENDUDUK KELURAHAN (KM²)

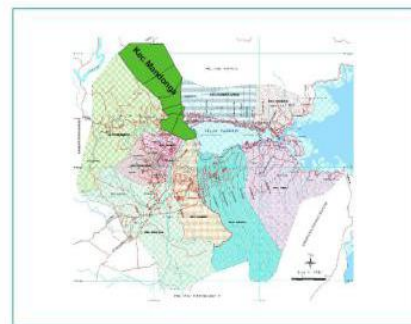
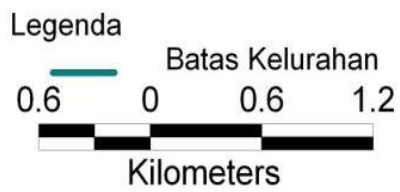
3.2. JUMLAH DAN KEPADATAN PENDUDUK

Posisi Kota Kendari yang strategis karena sebagai Provinsi Sulawesi Tenggara dengan demikian Kota Kendari sebagai pusat kegiatan berbagai aktifitas yakni sebagai pusat perdagangan, pusat pemerintahan, pusat pariwisata, pusat/simpul koleksi dana distribusi barang, pusat pelayanan fasilitas sosial budaya, pusat permukiman dan lain-lain yang memberikan dampak terhadap aspek kependudukan baik bekerja dan belajar.

Penduduk Kota Kendari pada tahun 2005 sebesar 226.056 jiwa dan pada tahun 2006 sebesar 244.586 jiwa, sedangkan pada tahun 2007 berdasarkan hasil pencatatan terakhir, melalui Survei Penduduk Antar Sensus, penduduk Kota Kendari telah mencapai 251.477 jiwa (lihat Tabel III.3). Berdasarkan data tersebut di atas, terlihat bahwa laju pertumbuhan penduduk Kota selama kurun waktu tahun 2005-2007 sebesar 2,82 persen per tahun dan akan bertambah tiap tahun dengan pertumbuhan yang demikian akan menyebabkan invasi perubahan pemanfaatan lahan produktif menjadi tidak produktif .



Kecamatan : Mandonga
Kota : Kendari
Provinsi : Sulawesi Tenggara



Sumber : BPS Kota Kendari

GAMBAR 3.2
PETA GEOGRAFIS KECAMATAN MANDONGA

Untuk laju pertumbuhan penduduk menurut kecamatan, laju pertumbuhan penduduk Kecamatan Kendari, Abeli dan Kendari Barat berada di atas laju pertumbuhan penduduk Kota Kendari yaitu berturut-turut dengan angka pertumbuhan penduduk sebesar 11,97 persen, 7,23 persen dan 5,60 persen (lihat Tabel III.3). sedangkan laju pertumbuhan penduduk pada tujuh kecamatan lainnya angka relatif sama dengan laju pertumbuhan penduduk Kota Kendari.

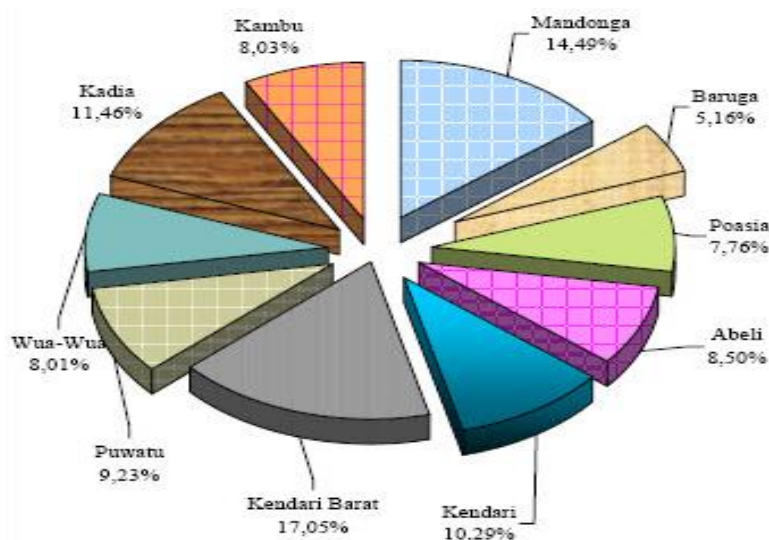
TABEL III.3
KEPADATAN PENDUDUK BERDASARKAN KECAMATAN

NO	Kecamatan	Luas Km2	Tahun		Kepadatan Penduduk (Km2)	
			2006	2007	2006	2007
1	Mandongga	22,65	35.442	36.443	1.564,77	1.608,96
2	Baruga	41,68	12.630	12.987	303,02	311,59
3	Poasia	52,52	18.972	19.508	361,23	371,44
4	Abeli	50,49	20.801	21.388	411,98	423,61
5	Kendari	14,19	25.176	25.883	1.774,21	1.824,03
6	Kendari Barat	21,31	41.712	42.887	1.957,39	2.012,53
7	Puwatu	42,70	22.567	23.204	528,50	543,42
8	Wua-wua	11,63	19.589	20.147	1.684,35	1.732,33
9	Kadia	9,97	28.046	28.825	2.813,04	2.891,17
10	Kambu	28,75	19.651	20.205	683,51	702,78
Jumlah		295,89	244.586	251.477	826,51	702,78

Sumber : BPS Kota Kendari 2008

Penduduk Kecamatan Mandonga pada tahun 2006 sebesar 35.462 jiwa dan pada 2007 sebesar 36.444 jiwa, sedangkan pada tahun 2008 berdasarkan pencatatan terakhir, melalui masing-masing Kelurahan, penduduk Kecamatan Mandonga telah mencapai 38.668 jiwa (lihat Tabel III.3). Berdasarkan data tersebut di atas, terlihat bahwa laju pertumbuhan penduduk Kecamatan selama kurun waktu tahun 2006 -2008 sebesar 6,10 persen per tahun dan termasuk tinggi untuk wilayah Kota Kendari.

TABEL III.4
PENYEBARAN PENDUDUK BERDASAR KECAMATAN



Sumber : BPS Kota Kendari

Kelurahan Korumba merupakan penduduk kedua terbanyak dari 6 (enam) Kelurahan di Kecamatan Mandonga, dan bertambah tiap tahunnya dari tahun 2006 yang berjumlah 12.001 jiwa menjadi 13.287 jiwa pada tahun 2007 dan pada tahun 2008 menjadi 13.690 jiwa (Tabel. III.5).

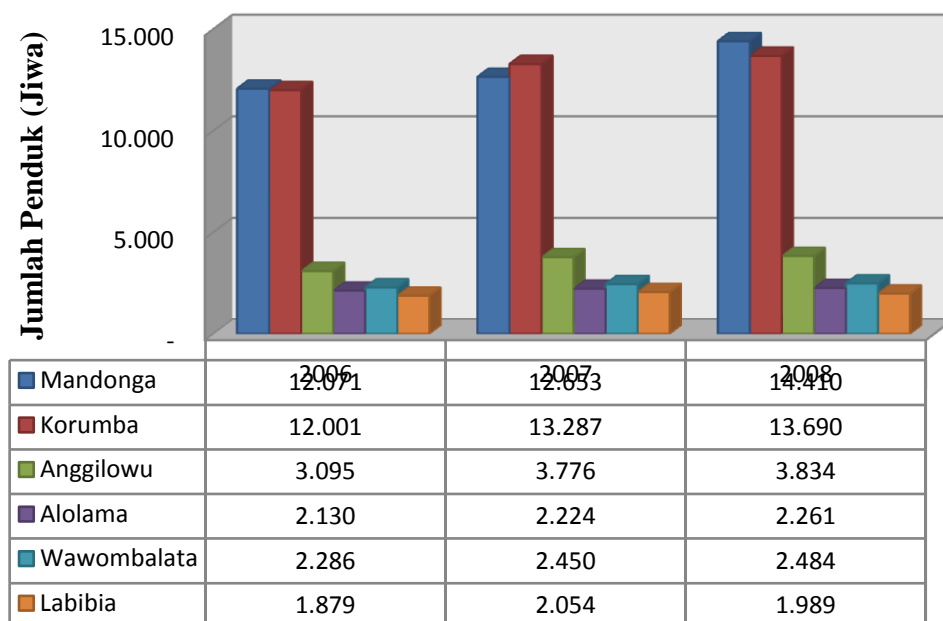
TABEL III.5
SEBARAN PENDUDUK KECAMATAN MANDONGA MENURUT
KELURAHAN 2007-2008

NO	Kelurahan	2007		2008	
		Penduduk	Sebaran	Penduduk	Sebaran (%)
1	Mandonga	12.653	37,72	14.410	37,27
2	Korumba	13.287	36,46	13.690	35,40
3	Anggilowu	3.776	10,36	3.834	9,92
4	Alolama	2.224	6,10	2.261	5,85
5	Wawombalata	2.450	6,72	2.484	6,42
6	Labibia	2.054	5,64	1.989	5,14
Jumlah		36.444	100	38.668	100

Sumber : Kantor Kecamatan Mandonga

Persebaran penduduk Kecamatan Mandonga tahun 2008 terpusat di Kelurahan Mandonga berkisar 14.410 jiwa atau 37,27 persen persebaran, menyusul Kelurahan Korumba 13.690 jiwa atau 35,40 persen persebaran (Tabel III.6). Penyebab utama terjadinya persebaran penduduk di dua kelurahan ini karena semakin banyaknya sarana perekonomian yang dibangun. Untuk penduduk Kelurahan Anggilowu 3.834 jiwa atau 9,92 persen persebaran, Alolama 2.261 jiwa atau 5,85 persen persebaran, Wawombalata 2.484 jiwa atau 6,42 persen persebaran, dan Labibia 1.989 jiwa atau 5,14 persen persebaran,. Rata-rata penduduk Kelurahan mengalami peningkatan jumlah penduduk dengan persebaran penduduk yang sama dengan tahun sebelumnya.

TABEL III.6
JUMLAH PENDUDUK KECAMATAN MANDONGA MENURUT
KELURAHAN 2008



Sumber : Kantor Kecamatan Mandonga

Kepadatan penduduk Kelurahan Korumba berada di urutan kedua dengan kepadatan 5.089,22 jiwa per Km² setelah Kelurahan Mandonga yang mempunyai kepadatan 6.054,62 jiwa per Km² (Tabel III.7) yang dihitung berdasarkan jumlah penduduk per luas wilayah kelurahan, dari hal tersebut dapat ditarik kesimpulan

bahwa untuk Kecamatan Mandonga penduduknya terkonsentrasi di kedua wilayah itu disebabkan faktor berkembangnya pusat perekonomian di kedua wilayah kelurahan tersebut terutama perdagangan dan jasa komersial.

TABEL III.7
KEPADATAN PENDUDUK KECAMATAN MANDONGA
MENURUT KELURAHAN 2008

No	Kelurahan	Luas (Km2)	Penduduk	Kepadatan (/Km2)
1	Mandongga	2,38	14.410	6.054,62
2	Korumba	2,69	13.690	5.089,22
3	Anggilowu	1,21	3.834	3.168,60
4	Alolama	2,29	2.261	987,34
5	Wawombalata	5,84	2.484	425,34
6	Labibia	7,91	1.989	251,45
Jumlah		22.32	38,668	1.732,44

Sumber : Kantor Kecamatan Mandonga

3.3. PENDAPATAN REGIONAL

Tolok ukur keberhasilan pembangunan ekonomi yang dicapai suatu daerah dalam kurun waktu tertentu, antara lain dapat dilihat dari data Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). Dari data PDRB kita dapat melihat seperti ; Pendapatan Regional, Pendapatan Perkapita dan Pertumbuhan Ekonomi Regional.

Data dan informasi yang disajikan, selain merupakan evaluasi hasil pembangunan yang telah dicapai, juga akan menjadi dasar dalam menyusun konsep, strategi dan kebijaksanaan pembangunan Pemerintah Daerah yang akan ditempuh pada masa mendatang.

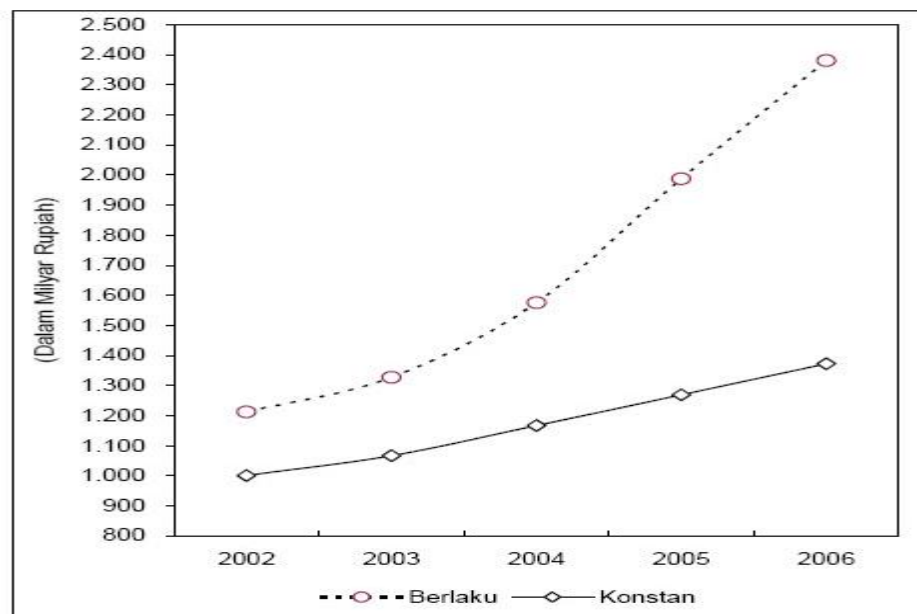
Sajian data PDRB dalam penerbitan publikasi Kota Kendari Dalam Angka 2007 ini, sama halnya dengan penerbitan sebelumnya, dimana dalam penerbitan kali ini memuat data PDRB Kota Kendari 2006. Data PDRB merupakan sesuatu yang menarik jika kita ingin melihat bagaimana keadaan ekonomi di daerah ini, bagaimana dengan pertumbuhannya, strukturnya dan lain sebagainya.

3.3.1. Pertumbuhan PDRB

Apabila kita menyimak Tabel III.8 maka kita dapat melihat perkembangan PDRB Kota Kendari dalam kurun waktu tahun 2002 hingga 2006, sekaligus dapat melihat keterbandingannya maupun peranan PDRB Kota Kendari terhadap pembentukan PDRB Provinsi Sulawesi Tenggara dalam periode tahun 2002-2006.

Pada tahun 2002 PDRB Kota Kendari atas dasar harga berlaku, seperti tercantum pada Tabel III.8. adalah tercatat sebesar Rp. 1.212.718,36 juta yang berarti memberikan sumbangan sekitar 15,08 persen terhadap pembentukan PDRB Sulawesi Tenggara yang mencapai sebesar Rp. 8.043.485,24 juta. Tahun 2003 PDRB Kota Kendari sebesar Rp. 1.327.562,77 memberikan kontribusi sekitar 14,90 persen terhadap pembentukan PDRB Provinsi Sulawesi Tenggara yang mencapai Rp. 8.908.781,22 juta. Selanjutnya pada tahun 2004 hingga tahun 2006 PDRB Kota Kendari setiap tahunnya memberikan sumbangan sekitar 15 persen lebih terhadap pembentukan PDRB Provinsi Sulawesi Tenggara.

TABEL III.8.
PDRB KOTA KENDARI



Sumber : BPS Kota Kendari 2008

Pada tahun 2002 PDRB Kota Kendari atas dasar harga berlaku, seperti tercantum pada Tabel III.8. adalah tercatat sebesar Rp. 1.212.718,36 juta yang berarti memberikan sumbangan sekitar 15,08 persen terhadap pembentukan PDRB Sulawesi Tenggara yang mencapai sebesar Rp. 8.043.485,24 juta. Tahun 2003 PDRB Kota Kendari sebesar Rp. 1.327.562,77 memberikan kontribusi sekitar 14,90 persen terhadap pembentukan PDRB Provinsi Sulawesi Tenggara yang mencapai Rp. 8.908.781,22 juta. Selanjutnya pada tahun 2004 hingga tahun 2006 PDRB Kota Kendari setiap tahunnya memberikan sumbangan sekitar 15 persen lebih terhadap pembentukan PDRB Provinsi Sulawesi Tenggara.

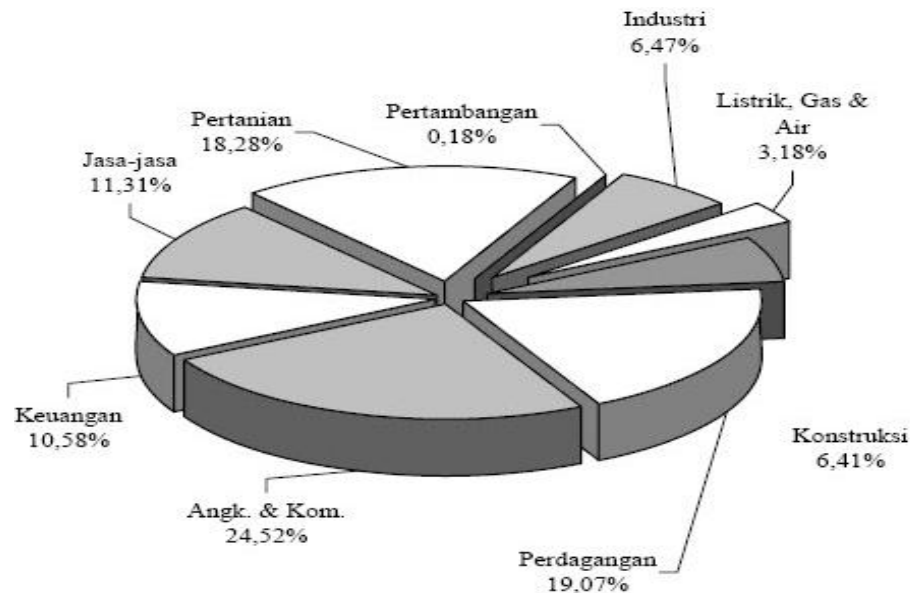
Laju pertumbuhan ekonomi Kota Kendari dalam kurun waktu 2002–2006 rata-rata sebesar 8,23 persen per tahun, pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2004 mencapai 9,37 persen sedangkan pertumbuhan ekonomi terendah terjadi pada tahun 2003 sebesar 6,63 persen. Rata-rata laju pertumbuhan ekonomi ini masih lebih tinggi bila dibandingkan dengan rata-rata laju pertumbuhan ekonomi Provinsi Sulawesi Tenggara dalam kurun waktu yang sama yang tercatat hanya sekitar 7,52 persen.

3.3.2. Struktur PDRB

Sejak tahun 2002 yang lalu, struktur perekonomian Kota Kendari mengalami perubahan yang cukup berarti. Kalau pada tahun-tahun sebelumnya sektor yang mendominasi perekonomian Kota Kendari adalah sektor pertanian, maka sejak tahun 2002 kontribusi terbesar berasal dari sektor pengangkutan dan komunikasi. Hingga tahun 2006 kontribusi terbesar masih diberikan oleh sektor pengangkutan dan komunikasi yaitu 24,52 persen, angka tersebut meningkat jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Kontribusi terbesar kedua adalah sektor perdagangan, hotel dan restoran yang mempunyai peranan sebesar 19,07 persen.

Penyumbang tertinggi ketiga adalah sektor pertanian, yang memberikan kontribusi sebesar 18,28 persen. Selanjutnya sektor Jasa-jasa menyumbangkan kontribusi sekitar 11,31 persen. Sementara lima sektor ekonomi yang lain memberikan kontribusi terhadap pembentukan PDRB Kota Kendari Tahun 2006 di bawah 11 persen. Hal ini dapat dilihat secara rinci termasuk peranan sub sektornya pada Tabel III.9.

TABEL III.9 :
DISTRIBUSI PERSENTASI PDRB KOTA KENDARI MENURUT
LAPANGAN USAHA ATAS DASAR HARGA BERLAKU



Sumber : BPS Kota

3.3.3. PDRB Perkapita

PDRB per kapita Kota Kendari adalah merupakan indikator yang menunjukkan tingkat pendapatan masyarakat, yang selanjutnya dapat dijadikan sebagai salah satu tolok ukur tingkat kemakmuran masyarakat Kota Kendari.

Atas Dasar Harga Berlaku, PDRB per kapita penduduk Kota Kendari tahun 2006 adalah sebesar Rp. 9.733.457,68,- atau mengalami peningkatan sekitar 11,20 persen dari angka tahun sebelumnya sebesar Rp. 8.753.216,77,-. Peningkatan yang dicapai tahun 2006 lebih rendah jika dibanding dengan peningkatan PDRB per kapita Kota Kendari yang dicapai tahun 2005, sebesar 26,49 persen.

BAB IV
ANALISIS KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA
KOMERSIAL

4.1. KARAKTERISTIK MASYARAKAT PENGHUNI DI PERUMAHAN TUMBUH I DAN PERUMAHAN TUMBUH II KOTA KENDARI

Berdasarkan hasil kuesioner dapat dikelompokkan karakteristik masyarakat yang berada di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II yaitu :

4.1.1 Tingkat Pendidikan

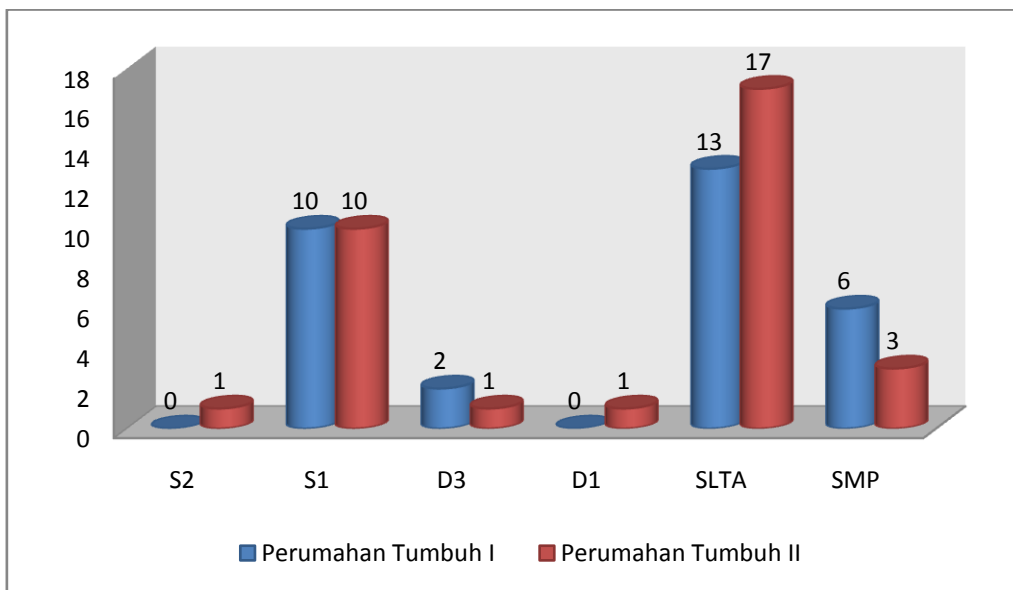
Dari data pendidikan menurut kuesioner pada Perumahan Tumbuh I dapat kita lihat bahwa tingkat pendidikan dari 13 responden adalah SLTA sangat dominan dengan 41,9% dari 31 responden dan selanjutnya S1 dengan 32,3% atau sebanyak 10 orang responden , disusul dengan tingkat pendidikan SMP dengan 19,4% atau sebanyak 6 orang responden dan D3 sebanyak 6,5% atau hanya 2 responden (Tabel IV.1).

TABEL IV.1
TINGKAT PENDIDIKAN RESPONDEN

No	Pendidikan terakhir	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	%	Jumlah	%
1	S2	0	0,0	1	3,0
2	S1	10	32,3	10	30,3
3	D3	2	6,5	1	3,0
4	D1	0	0,0	1	3,0
5	SLTA	13	41,9	17	51,5
6	SMP	6	19,4	3	9,1
Total Jumlah		31	100	33	100

Sumber : Penulis, 2010

Dari data pendidikan pada Perumahan Tumbuh II dapat kita lihat bahwa tingkat pendidikan dari 33 responden adalah SLTA dengan 51,5% responden atau sebanyak 17 orang dari 33 responden dan selanjutnya S1 dengan 30,3% atau sebanyak 10 responden, disusul dengan tingkat pendidikan SMP sebanyak 9,1% atau sebanyak 3 responden dan 3,0% responden mempunyai tingkat pendidikan D1, D3 dan S2 atau masing-masing 1 responden saja.



Sumber : Penulis, 2010

GAMBAR 4.1
GRAFIK TINGKAT PENDIDIKAN RESPONDEN

4.1.2. Mata Pencaharian

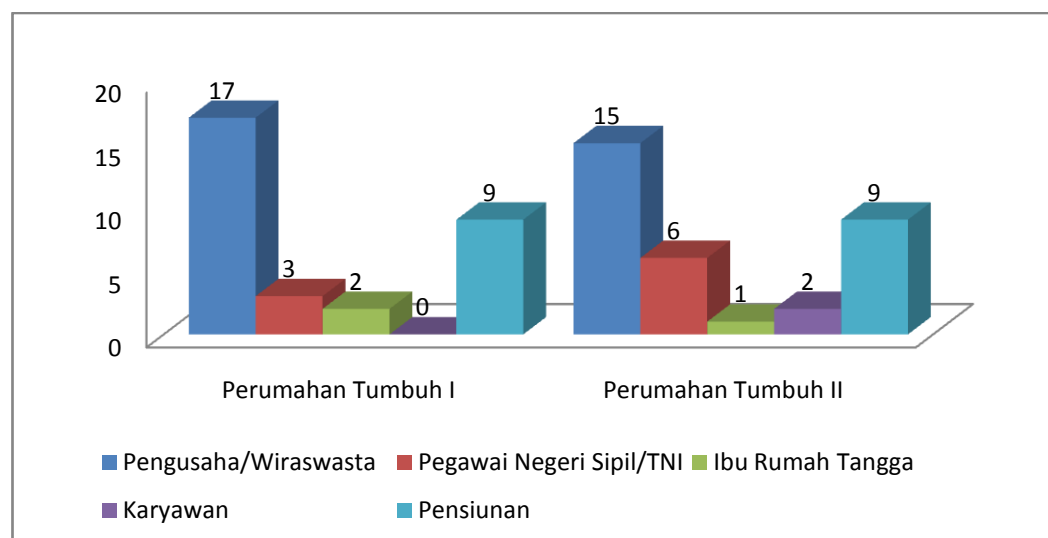
Pada Perumahan Tumbuh I disini terlihat bahwa mata pencaharian penghuni responden dari 31 responden adalah pengusaha/wiraswasta dengan 54,8% responden atau sebanyak 17 orang responden, disusul dengan pensiunan PNS dengan 29,0% atau sebanyak 9 orang responden kemudian PNS sebanyak 9,7 % atau 3 responden dan kemudian ibu rumah tangga sebanyak 6,5% responden atau sebanyak 2 orang responden (Tabel IV.2). disini terlihat bahwa kebanyakan warga masyarakat di Perumahan Tumbuh I terjadi pergantian generasi dari dahulu adalah perumahan Pegawai Negeri Sipil menjadi heterogen.

TABEL IV.2
MATA PENCAHARIAN RESPONDEN

No.	Mata Pencaharian	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	Pengusaha/Wiraswasta	17	54,8	15	45,5
2	Pegawai Negeri Sipil/TNI	3	9,7	6	18,2
3	Ibu Rumah Tangga	2	6,5	1	3,0
4	Karyawan	0	0,0	2	6,0
5	Pensiunan	9	29,0	9	27,3
Total Jumlah		31	100	33	100

Sumber : Penulis, 2010

Pada Perumahan Tumbuh II terlihat bahwa mata pencaharian dari 34 responden adalah pengusaha/wiraswasta dengan 45,5% atau 15 responden, disusul dengan pensiunan PNS dengan 27,3 % atau 9 responden, di susul PNS sebesar 18,2% atau 6 responden, Karyawan perusahaan sebanyak 6,0% atau 2 responden dan ibu rumah tangga yang 3,0 % atau 1 responden (Tabel IV.2)



Sumber : Penulis, 2010

GAMBAR 4.2
GRAFIK MATA PENCAHARIAN RESPONDEN

4.1.3. Jumlah Anggota Keluarga

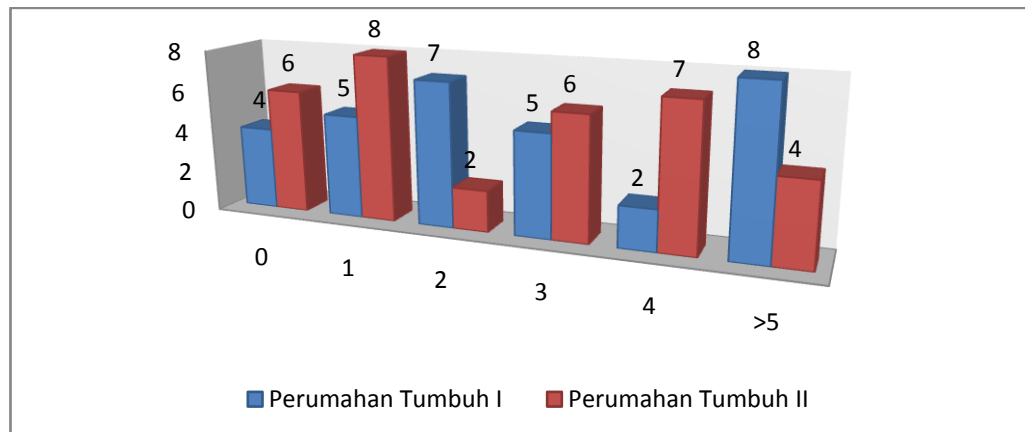
Berdasarkan temuan dilapangan pada Perumahan Tumbuh I secara berurutan menurut besarnya persentasi dari 31 responden adalah yang mempunyai anggota keluarga 3 (tiga) orang sebesar 16,1%, 4 (empat) anggota keluarga 6,5% responden kemudian 1 (satu) anggota keluarga sebesar 16,1% dan yang bujangan 12,9% responden, kemudian 2 (dua) anggota keluarga 22,6% responden dan yang paling banyak adalah sebesar 25,8% responden mempunyai anggota keluarga terdiri dari lebih dari 5 (lima) orang anggota keluarga atau sebanyak 8 responden (Tabel IV.3).

TABEL IV.3
JUMLAH ANGGOTA KELUARGA RESPONDEN

No.	Anggota Keluarga	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	0	4	12,9	6	18,2
2	1	5	16,1	8	24,2
3	2	7	22,6	2	6,1
4	3	5	16,1	6	18,2
5	4	2	6,5	7	21,2
6	>5	8	25,8	4	12,1
Total Jumlah		31	100	33	100

Sumber : Penulis, 2010

Pada Perumahan Tumbuh II Jumlah anggota keluarga dari 33 responden adalah dimana 12,1% responden mempunyai anggota keluarga diatas 5 (Lima) orang anggota keluarga, 4 (empat) anggota keluarga sebesar 21,2 % responden, 3 (tiga) anggota keluarga dengan 18,2% responden, 2 (dua) anggota keluarga dengan 6,1% responden kemudian, 1 (satu) anggota keluarga sebesar 24,2% responden dan untuk bujangan sebesar 18,2% (Tabel IV.3).



Sumber : Penulis, 2010

GAMBAR 4.3
GRAFIK JUMLAH ANGGOTA KELUARGA RESPONDEN

4.1.4. Penghasilan utama sebelum perubahan pemanfaatan lahan perumahan

Berdasarkan kuesioner ternyata untuk Perumahan Tumbuh I penghasilan utama dari 31 responden adalah yaitu untuk penghasilan utama adalah yang mempunyai pendapatan di bawah Rp. 500.000,- dengan jumlah responden 6 atau sebesar 19,3% responden, kemudian Rp. 500.000,- s.d. Rp. 1.000.000,- sebanyak 25,8% atau 8 responden dan diatas Rp.2.000.000,- sebanyak 10 responden atau 32,3%, sedangkan yang mempunyai penghasilan Rp. 1.000.000,- s.d. Rp. 2.000.000,- hanya 22,6% atau 7 responden saja. Ini dapat dikatakan bahwa warga masyarakat di Perumahan Tumbuh I adalah kebanyakan masyarakat berpenghasilan menengah.

Berdasarkan kuesioner untuk Perumahan Tumbuh II besar penghasilan utama dari 33 responden adalah Rp. 1.000.000,- s.d. Rp. 2.000.000,- sebanyak 36,4% responden atau sebanyak 12 responden, untuk pendapatan Rp. 500.000,- s.d. Rp. 1.000.000,- sebanyak 24,2% atau sebanyak 8 responden sedangkan pendapatan Rp. 2.000.000 keatas sebesar 27, 3% atau sebanyak 9 responden sedangkan yang berpenghasilan dibawah Rp. 500.000,- sebanyak 12,1 % saja atau hanya 4 responden (Tabel IV.4). disini terlihat bahwa di Perumahan Tumbuh II lebih merata penghasilannya.

TABEL IV.4
TINGKAT PENGHASILAN RESPONDEN

No.	Tingkat Penghasilan	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	< Rp. 500.000,-	6	19,3	4	12,1
2	Rp. 500.000,- s.d Rp. 1.000.000,-	8	25,8	8	24,2
3	Rp. 1.000.000,- s.d Rp. 2.000.000,-	7	22,6	12	36,4
4	> Rp. 2.000.000,-	10	32,3	9	27,3
Total Jumlah		31	100	33	100

Sumber : Penulis, 2010

4.1.5. Lama Tinggal di lokasi perumahan

Berdasarkan kuesioner pada Perumahan Tumbuh I dari 31 responden yang tinggal diatas 10 (sepuluh) tahun keatas sebanyak 58,1% responden atau sebanyak 18 responden, 5–10 tahun keatas dengan 16,1% responden atau 5 responden disusul 2–5 tahun sebanyak 16,1% responden atau 5 responden begitu juga untuk 0–2 tahun sebanyak 9,7% responden atau 3 responden saja (Tabel IV.5).

TABEL IV.5
LAMA TINGGAL RESPONDEN

No.	Lama Tinggal	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	0 - 2 tahun	3	9,7	6	18,2
2	2 - 5 tahun	5	16,1	6	18,2
3	5 - 10 tahun	5	16,1	5	15,1
4	10 tahun keatas	18	58,1	16	48,5
Total Jumlah		31	100	33	100

Sumber : Penulis, 2009

Pada Perumahan Tumbuh II dimana dari 33 responden yang tinggal diatas 10 (sepuluh) tahun keatas sebanyak 48,5% responden atau 16 responden, disusul 2–5 tahun sebanyak 18,2% atau 6 responden dan kemudian 0 – 2 tahun sebesar 18,2% atau 6 responden responden dan 5 – 10 tahun hanya 15,1% atau sebanyak 4 responden (Tabel IV.5).

4.1.6. Status Kepemilikan Lahan

Pada perumahan Tumbuh I status kepemilikannya dari 31 responden adalah sebanyak 17 responden atau 54,8% responden status kepemilikannya adalah hak milik sedangkan milik orang tua sebanyak 9 responden atau 29,0% responden, yang menyewa bulanan sebanyak 9,7% atau 3 responden sedangkan yang mengontrak hanya 6,5% responden atau hanya 2 orang saja (Tabel IV.6).

Pada perumahan Tumbuh II status kepemilikan berdasarkan kuesioner dari 33 responden dimana 42,4% responden status kepemilikannya adalah hak milik sedangkan milik orang tua sebanyak 15,2% responden sedangkan yang mengontrak yaitu 21,2% responden atau 7 responden sama dengan yang menyewa bulanan (Tabel IV.6).

TABEL IV.6
STATUS KEPEMILIKAN LAHAN RESPONDEN

No.	Status Kepemilikan Lahan	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	Hak Milik	17	54,8	14	42,4
2	Kontrak Tahunan	2	6,5	7	21,2
3	Sewa Bulanan	3	9,7	7	21,2
4	Milik Orang Tua	9	29,0	5	15,2
Total Jumlah		31	100	33	100

Sumber : Penulis, 2009

4.1.7. Peruntukan Pengeluaran

Berdasarkan hasil kuesioner ternyata dari 31 responden di Perumahan Tumbuh I kebanyakan membelanjakan penghasilan mereka untuk makan sehari-

hari sebanyak 48,4% atau sebanyak 15 responden, untuk pendidikan dan kesehatan sebanyak 41,9% atau 13 responden sedangkan untuk membeli pakaian sebanyak 6,5% atau 2 responden dan investasi hanya sebesar 3,2% atau 1 responden saja (Tabel IV.7).

TABEL IV.7
PERUNTUKAN PENGELUARAN RESPONDEN

No.	Peruntukkan Pengeluaran	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	Makan Sehari-hari	15	48,4	13	39,4
2	Untuk membeli pakaian	2	6,5	2	6,1
3	Pendidikan dan Kesehatan	13	41,9	16	48,5
4	Bayar Cicilan Mobil	0	0,0	1	3,0
5	Investasi	1	3,2	1	3,0
Total Jumlah		31	100	33	100

Sumber : Penulis, 2009

Berdasarkan hasil kuesioner ternyata dari 33 responden yang berada di Perumahan Tumbuh II kebanyakan membelanjakan penghasilan mereka untuk Makan sehari-hari yaitu sebanyak 39,4% atau sebanyak 13 responden, untuk pendidikan dan kesehatan sebanyak 48,5 % atau 16 responden sedangkan untuk membeli pakaian sebesar 6,1% atau 2 responden sedangkan untuk cicilan mobil dan investasi masing-masing hanya sebesar 3,0% atau 1 responden saja (Tabel IV.7).

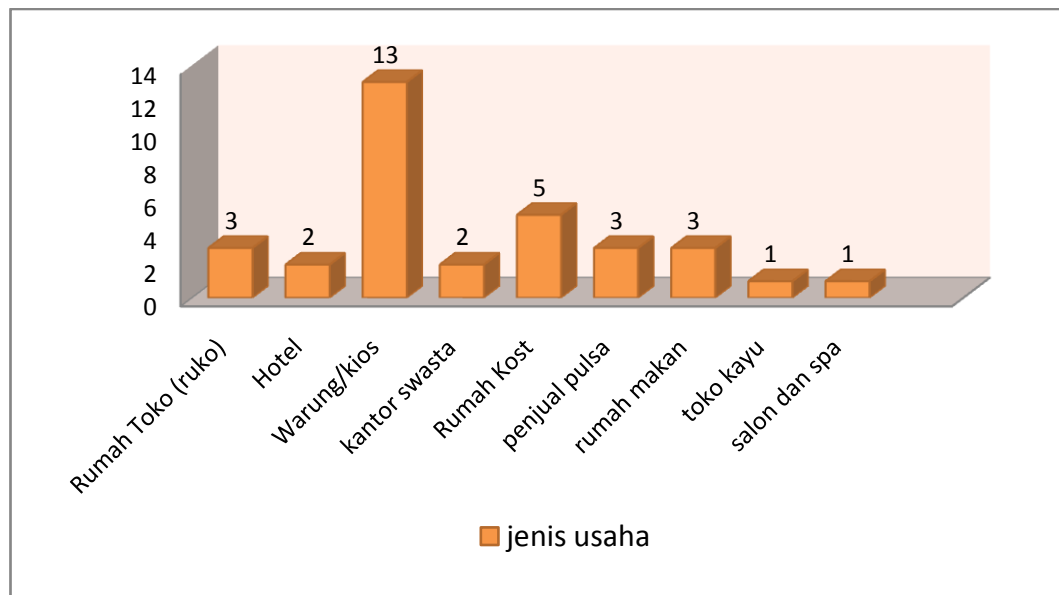
4.2. PERUBAHAN LUASAN PEMANFAATAN LAHAN DI PERUMAHAN TUMBUH I DAN PERUMAHAN TUMBUH II KOTA KENDARI

Untuk perubahan pemanfaatan lahan Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II terjadi karena pesatnya perkembangan di kawasan perumahan tersebut dan di dukung juga dengan kebijakan pemerintah yang menetapkan Kecamatan Mandonga khususnya Kelurahan Mandonga dan

Kelurahan Korumba sebagai BWK I dalam RTRW tahun 2000-2010 yang di peruntukkan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi Kota Kendari sehingga perkembangan kota menginvasi kawasan perumahan dan terjadi secara bertahap dari waktu ke waktu.

4.2.1. Luas Lahan Usaha dan jenis usaha

Pada perumahan Tumbuh I dari 31 responden yang melakukan perubahan penggunaan lahan atau lahan rumah yang digunakan menjadi perdagangan dan jasa komersial sebanyak 8 responden sedangkan pada Perumahan Tumbuh II dari 33 responden yang melakukan perubahan pemanfaatan lahannya berjumlah 16 reponden.(Tabel IV.8).



GAMBAR 4.4
GRAFIK JENIS USAHA RESPONDEN

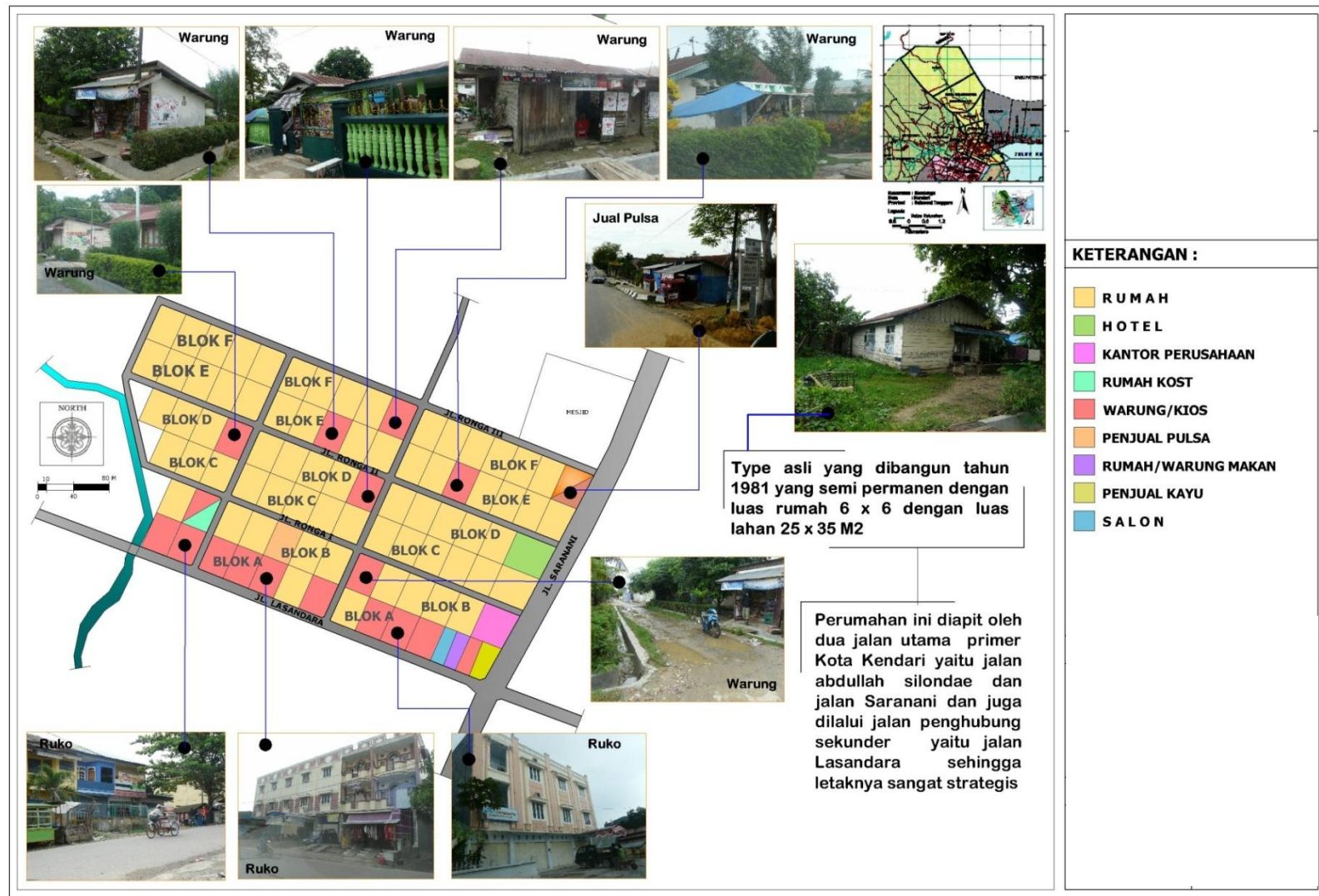
Dari seluruh jumlah responden yang melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yang menjadi ruko sebanyak tiga responden, yang menjadi hotel 2 responden, yang menjadi warung/kios berjumlah 13 responden, yang menjadi kantor swasta yang menawarkan jasa berjumlah 2 responden, yang menjadi rumah kost berjumlah 5

responden, yang jual pulsa 3 responden dan yang menjadi rumah makan berjumlah 3 responden, toko kayu dan spa serta salon masing-masing 1 responden (Tabel IV.8) dan untuk mengetahui letak masing-masing usaha pada tiap blok Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II dapat dilihat pada gambar 4.5 sampai Gambar 4.6).

TABEL IV.8
LUAS LAHAN USAHA PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

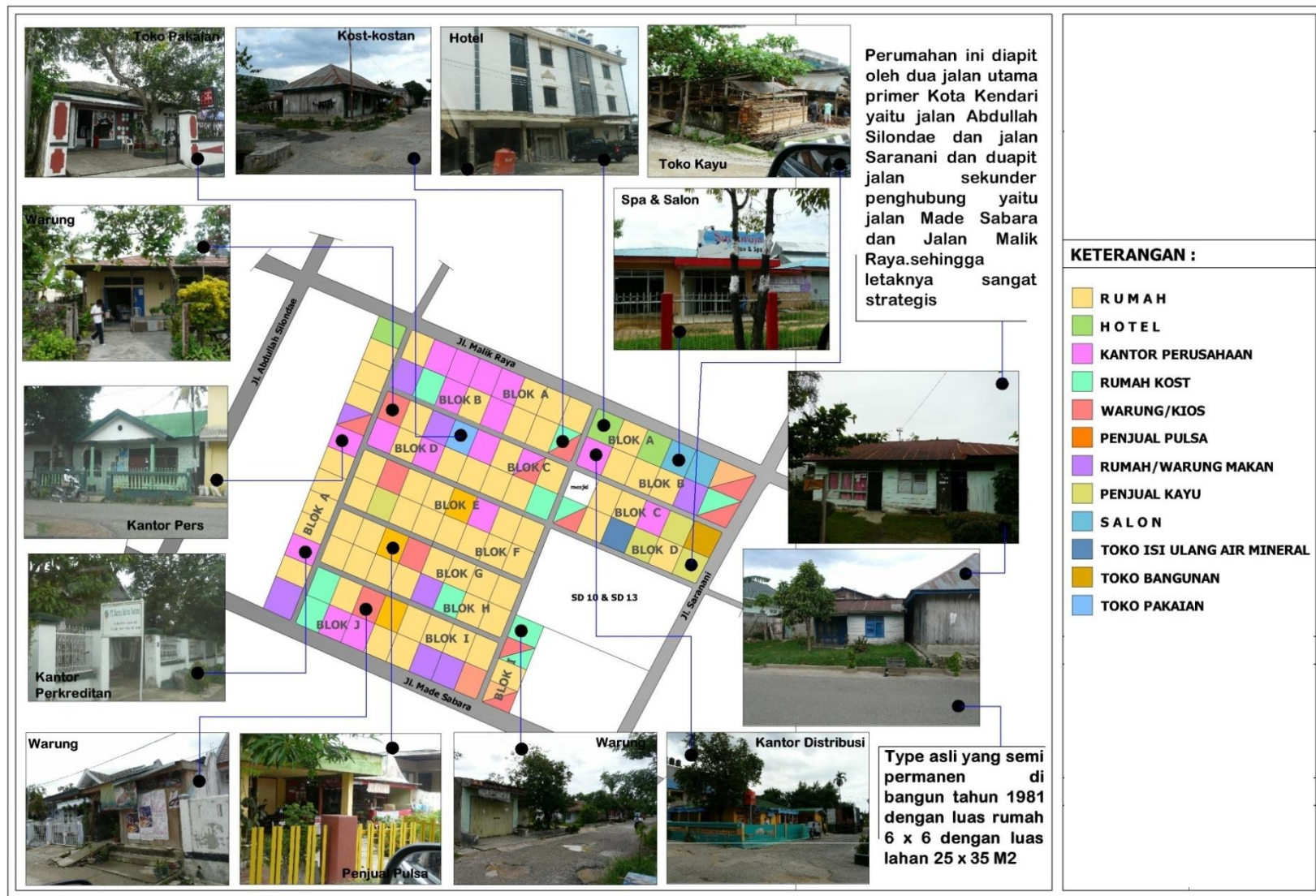
Respon den	Luas Lahan (M ²)	Luas Bangunan (M ²)	Luas Bangunan Usaha(M ²)	luas bangunan usaha terhadap luas bangunan (%)	KETERANGAN
PERUMAHAN TUMBUH I					
1	642	430	215	50,0	Ruko(vertical)
2	672	370	185	50,0	Ruko(vertical)
3	682	350	175	50,0	Ruko(vertical)
4	717	140	25	17,9	Warung/kios (buat baru)
5	672	185	21	11,4	Garasi jadi kios
6	812	45	15	33,3	Warung/kios (buat baru)
7	752	105	20	19,0	Warung/kios (buat baru)
8	767	90	15	16,7	Warung/kios (buat baru)
PERUMAHAN TUMBUH II					
9	257	600	600	100,0	Hotel (vertikal)
10	197	660	660	100,0	Hotel (vertikal)
11	407	72	450	625,0	Warung+rumah kost (buat baru)
12	537	320	600	187,5	Salon + spa
13	642	215	36	16,7	Warung/kios (buat baru)
14	672	185	185	100,0	Kantor+kios (buat baru)
15	562	295	160	54,2	Warung+kost2an (buat baru)
16	742	115	35	30,4	Garasi+teras jadi kios + jual pulsa
17	717	140	420	300,0	Kantor
18	627	230	16	7,0	Garasi jd kios
19	547	310	30	9,7	Garasi jd jual pulsa
20	687	170	125	73,5	Rumah makan (buat baru)
21	662	195	160	82,1	Rumah Kost (buat baru)
22	732	125	80	64,0	Kios+ rumah makan
23	707	150	160	106,7	Toko kayu
24	647	210	144	68,6	Kantor
TOTAL	15.058	5.707	4.532		

Sumber : Penulis, 2010



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.5
PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN TUMBUH I



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.6
PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN TUMBUH II

4.2.2. Alasan Memilih Usaha

Berdasarkan hasil kuesioner pada Perumahan Tumbuh I ternyata alasan responden bermacam-macam yang terbanyak yaitu karena sesuai dengan keahlian responden sebesar 37,5% atau 3 responden, kemudian konsumennya banyak yaitu 12,5% atau 1 responden, sama dengan tidak perlu keahlian dan tidak perlu lahan luas juga sebanyak 12,5% atau 1 responden dan yang sesuai hobi sebesar 25,0% atau hanya 2 responden saja (Tabel IV.9).

TABEL IV.9
ALASAN MEMILIH USAHA PERDAGANGAN DAN JASA
KOMERSIAL

No.	Alasan memilih usaha	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	Konsumennya banyak	1	12,5	3	18,8
2	Tidak perlu Keahlian	1	12,5	2	12,5
3	Dekat dengan Jalan	0	0,0	3	18,8
4	Tidak Perlu Tenaga kerja	0	0,0	1	6,2
5	Tidak Perlu Lahan Luas	1	12,5	0	0,0
6	Sesuai Keahlian	3	37,5	7	43,7
7	Hobi	2	25,0	0	0,0
Total Jumlah		8	100	16	100

Sumber : Penulis, 2010

Berdasarkan hasil kuesioner pada Perumahan Tumbuh II ternyata alasan mereka yaitu yang terbanyak adalah karena sesuai keahlian sebanyak 43,7% atau 7 responden memilih itu sedangkan karena alasan konsumennya banyak dan dekat dengan jalan sebanyak 18,8% atau 3 responden sedangkan tidak perlu keahlian sebanyak 12,5% atau 2 responden dan yang karena alasan tidak perlu tenaga kerja sebesar 6,2% atau 1 responden saja. (Tabel IV.9).

4.2.3. Penghasilan Usaha

Disini melihat penghasilan penghuni berdasarkan hasil kuesioner pada Perumahan Tumbuh I setelah melakukan usaha ternyata penghasilan usaha

mereka adalah Rp. 1.000.000,- sampai Rp.2.000.000,- sebanyak 62,5% atau 5 responden dari 8, kemudian lebih kecil dari Rp. 1.000.000,- sebanyak 25,0% atau 2 orang dari 8 responden sedangkan yang lebih besar Rp. 5.000.000,- sebanyak 12,5% atau 1 responden saja (Tabel IV.10).

TABEL IV.10
PENGHASILAN USAHA PERDAGANGAN DAN JASA
KOMERSIAL

No.	Penghasilan Usaha	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	< Rp. 1.000.000,-	2	25,0	5	31,3
2	Rp. 1.000.000,- s.d Rp. 2.000.000,-	5	62,5	3	18,7
3	Rp. 2.000.000,- s.d Rp. 5.000.000,-	0	0,0	3	18,7
4	> Rp. 5.000.000,-	1	12,5	5	31,3
Total Jumlah		8	100	16	100

Sumber : Penulis, 2010

Sedangkan berdasarkan hasil kuesioner pada Perumahan Tumbuh II setelah melakukan usaha ternyata penghasilan usaha mereka adalah kebanyakan diatas Rp. 5.000.000,- dan dibawah Rp. 1.000.000,- masing-masing sebanyak 31,3% atau 5 responden sedangkan Rp. 1.000.000,- sampai Rp.2.000.000,- dan Rp. 2.000.000,- sampai Rp. 5.000.000,- masing-masing sebanyak 18,7 % atau 3 responden dari 16 (Tabel IV.10).

4.3. FAKTOR-FAKTOR PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL DI PERUMAHAN TUMBUH I DAN PERUMAHAN TUMBUH I KOTA KENDARI

Pesatnya perkembangan kota secara fisik dapat mencerminkan tingkat pertumbuhan ekonomi artinya semakin terlihat pembangunan nyata di wilayah tertentu bisa di katakan tumbuh dan berkembangnya secara dinamis tetapi perlu di ketahui bahwa semakin pesat pembangunan fisik perkotaan akan menyebabkan

kebutuhan lahan yang tinggi pula, apalagi bila perkembangan fisik yang pesat tersebut berada di sekitar perumahan, akan menyebabkan perumahan berubah fungsi sesuai dengan keinginan pemiliknya.

Menurut Sumantri (1986), bahwa kawasan perumahan mempunyai hubungan erat dengan struktur dan perkembangan kota. Keberadaan kawasan perumahan akan memberikan dampak atau pengaruh berkembangnya wilayah sekitar perumahan tersebut atau sebaliknya.

Pada sub bab ini kami akan di analisa keterkaitan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial berdasarkan teori yang di kemukan oleh Lee dalam Yunus (2001) dan apakah teori tersebut berlaku juga pada Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II dan akan di analisis pada bahasan berikut :

4.3.1. Analisa Karakteristik Fiskal dari lahan

Dengan adanya desentralisasi keuangan daerah maka daerah akan mencari sumber-sumber keuangan daerah yang potensial untuk menentukan mengembangkan pengelolaan sumber-sumber penerimaan dan potensi yang dimiliki daerah sesuai dengan pasal 79 undang-undang nomor 32 tahun 2004 sumber penerimaan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi adalah pendapatan asli daerah, dana perimbangan, pinjaman daerah dan lain-lain dari pendapatan yang sah.

Potensi dan sumber-sumber pendapatan asli daerah yang dimaksud terdiri dari pasak daerah, retribusi daerah, bagian laba BUMD dan penerimaan lain-lain yang sah, dalam undang-undang nomor 34 tahun 2000, pajak daerah untuk kabupaten/kota adalah terdiri dari beberapa komponen antara lain pajak hotel dan restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak pengambilan tambang golongan C serta pajak parkir, sedangkan retribusi terbagi atas tiga golongan yaitu retribusi jasa umum, retribusi jasa usaha, dan retribusi perizinan tertentu yang dapat dikembangkan sesuai dengan potensi dan criteria yang ada dan dapat diterapkan dalam peraturan daerah selanjutnya bagi hasil yang dimaksud adalah bagi hasil pajak dan non pajak, sedangkan dana perimbangan daerah yang dimaksud dalam undang-undang 32 dan 33 tahun 2004 adalah

sebagian besar dikonversi kedalam bagi hasil pajak dan bukan pajak.

Berdasarkan hasil wawancara pada Kantor Pelayanan Pajak Kota Kendari seksi Pelayanan Pajak bahwa ;

“Sistem penarikan pajak dilakukan dengan self assessment (datang sendiri) di mana masyarakat datang sendiri ke Kantor Pelayanan Pajak Kota Kendari untuk membayar pajak tahunan dengan mengisi form setoran pajak tahunan dan wajib pajak di kenakan mekanisme tarif progresif sesuai dengan pendapatan tahunan usaha jasa perdagangan dan jasa komersial.” (KFL1)

Kantor pajak juga bekerja sama dengan Pemerintah Daerah dalam penarikan pajak perdagangan dan jasa dimana pemerintah sebagai pengumpul pajak melalui Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Kendari yang langsung mendatangi tempat usaha perdagangan dan jasa komersial untuk penarikan pajaknya.

Untuk jumlah penarikan pajak bumi dan bangunan (PBB) untuk masyarakat di kenakan sesuai perhitungan nilai jual objek pajak berdasarkan kepemilikan lahan dan bangunan dengan perhitungan :

- NJOP untuk PBB – NJOP tidak kena Pajak = NJOP untuk perhitungan PBB
- NJOP untuk perhitungan PBB x 20% = Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)
- Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) x 0,5% = PBB yang terutang
- PBB yang terutang – Stimulus Pengurang = PBB yang harus di bayar

Semakin tinggi NJOP suatu lahan dan bangunan maka PBB yang di bayarkan (Gambar 4.3) yang naik tiap 2 (dua) tahun sekali menjadi lebih tinggi inilah salah satu faktor yang mempengaruhi suatu masyarakat mengubah penggunaan lahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial agar lahan tersebut dapat lebih produktif daripada hanya sebagai tempat tinggal saja, dan ternyata pada kawasan perumahan tumbuh I dan perumahan tumbuh II mempunyai NJOP yang relative tinggi di antara kawasan lain di Kota Kendari di karenakan kawasan tersebut adalah pusat kegiatan ekonomi dan pemerintahan Kota Kendari.

Selanjutnya akan dianalisis pola hubungan antara karakteristik fiskal lahan terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui Tabel IV.13

terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan banyak dilakukan oleh responden yang mempunyai pembayaran pajak antara Rp. 200.000,- sampai Rp. 299.500,- pertahun dengan 20 responden sedangkan pada pembayaran pajak Rp 100-199.500,- pertahun hanya 1 responden dan yang lebih besar dari Rp. 300.000,- sebanyak 3 responden, ini terjadi sebabkan karena pembayaran pajak yang tinggi mendorong penghuni perumahan mengubah lahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial guna memenuhi pembayaran pajaknya.

TABEL IV.11
PBB YANG HARUS DIBAYAR

No.	PBB yang harus dibayar	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	Rp. 0 – Rp. 99.500,-	0	0	0	0
2	Rp.100.000 - Rp.199.500	4	12,9	2	6,1
3	Rp.200.000 - Rp.299.500	27	87,1	28	84,8
4	Rp.300.000 Keatas	0	0	3	9,1
Total Jumlah		31	100	33	100

Sumber : Penulis, 2010

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial pembayaran antara Rp. 100.000,- sampai Rp 199.500,- pertahun sebanyak 5 responden sedangkan pada kisaran Rp 200.000,- sampai Rp. 299.500,- per tahun sebanyak 35 responden ini mungkin dipengaruhi oleh tingkat pendapatan mereka yang sanggup membayar pajak tersebut.

Berdasarkan analisis chi-kuadrat ternyata antara jumlah pembayaran pajak responden dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata. Hal ini bisa dilihat dalam hasil analisis (lihat lampiran), bahwa harga chi-square lebih besar dari harga titik kritis tabel secara teoritis. Harga titik kritis tabel didapatkan dengan terlebih dahulu mencari harga dk atau df dengan menggunakan rumus $dk = (3-1)(2-1)$, maka didapatkan harga dk adalah 2. Selanjutnya melalui

tabel nilai chi-kuadrat dengan taraf signifikansi 10% didapatkan harga titik kritis tabel = 4,605. Melalui analisis chi-kuadrat diperoleh harga chi-square sebesar 6,141. ($6,141 > 4,605$) dan probabilitas $0,046 < 0,10$.

TABEL IV.12.
KENAIKAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)

Respon den	PBB 2005 (Rp)	PBB 2009 (Rp)	Jumlah Kenaikan Pajak (Rp)	(%)
1	144.370	242.938	98.568	68,3
2	136.243	233.434	97.191	71,3
3	133.534	230.266	96.732	72,4
4	124.052	219.178	95.126	76,7
5	136.243	233.434	97.191	71,3
6	98.317	189.082	90.765	92,3
7	114.571	208.090	93.519	81,6
8	110.507	203.338	92.831	84,0
9	248.666	364.906	116.240	46,7
10	264.920	383.914	118.994	44,9
11	208.031	317.386	109.355	52,6
12	172.814	276.202	103.388	59,8
13	144.370	242.938	98.568	68,3
14	170.105	273.034	102.929	60,5
15	136.243	233.434	97.191	71,3
16	152.497	252.442	99.945	65,5
17	166.042	268.282	102.240	61,6
18	117.280	211.258	93.978	80,1
19	124.052	219.178	95.126	76,7
20	148.433	247.690	99.257	66,9
21	170.105	273.034	102.929	60,5
22	132.179	228.682	96.503	73,0
23	138.952	236.602	97.650	70,3
24	143.015	241.354	98.339	68,8
25	149.788	249.274	99.486	66,4
26	133.534	230.266	96.732	72,4
27	119.989	214.426	94.437	78,7
28	126.761	222.346	95.585	75,4
29	121.343	216.010	94.667	78,0
30	117.280	211.258	93.978	80,1
31	143.015	241.354	98.339	68,8
32	137.597	235.018	97.421	70,8
33	136.243	233.434	97.191	71,3
34	95.879	186.231	90.352	94,2
35	170.105	273.034	102.929	60,5
36	144.370	242.938	98.568	68,3
37	132.179	228.682	96.503	73,0

Bersambung..

Lanjutan..

Respon den	PBB 2005 (Rp)	PBB 2009 (Rp)	Jumlah Kenaikan Pajak (Rp)	(%)
38	95.879	186.231	90.352	94,2
39	134.888	231.850	96.962	71,9
40	136.243	233.434	97.191	71,3
41	144.370	242.938	98.568	68,3
42	136.243	233.434	97.191	71,3
43	144.370	242.938	98.568	68,3
44	136.243	233.434	97.191	71,3
45	126.761	222.346	95.585	75,4
46	128.116	223.930	95.814	74,8
47	125.407	220.762	95.355	76,0
48	105.089	197.002	91.913	87,5
49	98.317	189.082	90.765	92,3
50	115.925	209.674	93.749	80,9
51	121.343	216.010	94.667	78,0
52	118.634	212.842	94.208	79,4
53	136.243	233.434	97.191	71,3
54	137.597	235.018	97.421	70,8
55	170.105	273.034	102.929	60,5
56	126.761	222.346	95.585	75,4
57	136.243	233.434	97.191	71,3
58	137.597	235.018	97.421	70,8
59	170.105	273.034	102.929	60,5
60	125.407	220.762	95.355	76,0
61	138.952	236.602	97.650	70,3
62	136.243	233.434	97.191	71,3
63	137.597	235.018	97.421	70,8
64	170.105	273.034	102.929	60,5

Sumber : Penulis, 2010

Dan juga di perkuat dengan hasil wawancara kami dengan salah satu anggota masyarakat di masing-masing perumahan yaitu bapak Wahidul Qahar, SE. yang berumur 42, yang merubah fungsi pemanfaatannya menjadi perdagangan dan jasa komersial yang menyatakan bahwa :

“Sekitar 10 tahun yang lalu pajak di daerah ini tidak semahal sekarang, saya juga agak kerepotan membayarnya, mungkin karena di sini sudah padat sehingga saya coba membuat warung ala kadarnya untuk bisa menutupi pembayaran pajakku walaupun sedikit.” (KFL3)

TABEL IV.13.
HUBUNGAN ANTARA PBB YANG HARUS DIBAYAR DENGAN
MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN
MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Melakukan Perubahan	PBB yang harus dibayar				Total
	< 99.500	100.000 – 199.500	200.000– 299.500	> 300.000	
ya	0 0%	1 1.6%	20 31.3%	3 4.7%	24 37.5%
tidak	0 0%	5 7.8%	35 54.7%	0 0%	40 62.5%
Total	0 0%	6 9.4%	55 85.9%	3 4.7%	64 100%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	6.141 ^a	2	.046
Likelihood Ratio	7.170	2	.028
Linear-by-Linear Association	4.630	1	.031
N of Valid Cases	64		

a. 4 cells (66,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,13.

Sumber : penulis, 2010

Demikian juga pernyataan bapak Ir. Yermia Angkasa, MT. berumur 42 tahun yang menyatakan bahwa :

“Pajak di kawasan Perumahan Tumbuh II ini sudah lumayan tinggi untuk masyarakat menengah kebawah, saya yang kerjanya sebagai Pegawai Negeri Sipil termasuk masyarakat menengah bawah agak kesulitan membayar pajak tahunan dengan rumah dan lahan yang luas ini, kebetulan istri saya pengangguran kumodali saja dia untuk membuka usaha kios di rumah sambil jaga anak-anak.” (KFL4)

4.3.2. Analisis Banyak sedikitnya utilitas umum

Semakin dekat dengan pusat kota maka lahan perumahan akan mempunyai utilitas yang lengkap dan memadai, ini juga berpengaruh dengan nilai lahan karena pada dasarnya pusat kota atau lahan perumahan membutuhkan

utilitas yang lebih lengkap sehingga memerlukan pembiayaan yang lebih besar dari lokasi lainnya yang tidak di pusat kota atau di sebut dengan *central city-suburban fiscal disparities problem* (Cox dalam Yunus, 1999).

Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (Depkimpraswil) mendefinisikan utilitas atau prasarana dan sarana merupakan bangunan dasar yang sangat diperlukan untuk mendukung kehidupan manusia yang hidup bersama-sama dalam suatu ruang yang berbatas agar manusia dapat bermukim dengan nyaman dan dapat bergerak dengan mudah dalam segala waktu dan cuaca, sehingga dapat hidup dengan sehat dan dapat berinteraksi satu dengan lainnya dalam mempertahankan kehidupannya.

Utilitas umum atau prasarana dasar adalah sarana penunjang yang mendukung kegiatan masyarakat yang berada dikawasan perumahan tersebut seperti jalan, air bersih, pembuangan sampah, drainase, sedangkan untuk pembuangan limbah padat tiap rumah dilengkapi septik tank. Jaringan telekomunikasi dan jaringan listrik, Semakin lengkap utilitas umum suatu kawasan maka semakin menarik dan akan membuat kawasan tersebut untuk berkembang.

a. Sistem Jaringan Air Bersih

Sistem jaringan air bersih pada perumahan ini menggunakan sumur gali pada awalnya dan pada saat ini menggunakan jasa PDAM Kota Kendari yang mengalir tiap 2 hari sekali pada sore hari dari jam 15.00-18.00 WITA.

b. Sistem Jaringan Air Limbah padat dan Air Limbah Cair

Air limbah dan air kotor cair buangan dari lahan perumahan di kedua perumahan ini dibuang langsung ke saluran drainase sedangkan untuk limbah padat di masing-masing rumah yang di buang ke septic tank dan bila penuh akan di sedot oleh dinas kebersihan Kota Kendari dengan membayar biaya jasa sedot sebesar Rp. 80.000,- per septic tank.

c. Sistem Jaringan Drainase

Sistem jaringan drainase pada perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II menggunakan system drainase terbuka yang menampung air

kotor buangan dari tiap-tiap rumah (lihat Gambar 4.8 dan Gambar 4.9).

Pada Perumahan Tumbuh I saluran drainase mengalirkan air kotor ke sungai Mandonga yang terletak di barat perumahan tetapi bila terjadi hujan yang cukup lebat dengan jangka waktu yang agak lama maka air kotor tidak dapat di buang ke sungai malah air sungai yang meluap ke kawasan perumahan, saluran drainase tersier dengan lebar beukuran 40 cm tanpa adanya bak control dan sumur resapan.

Pada perumahan Tumbuh II air kotor melalui saluran dari perumahan akan di buang ke laut yang terletak di sebelah timur kawasan perumahan juga tanpa adanya bak kontrol dan sumur resapan dengan ukuran lebar 50 cm.

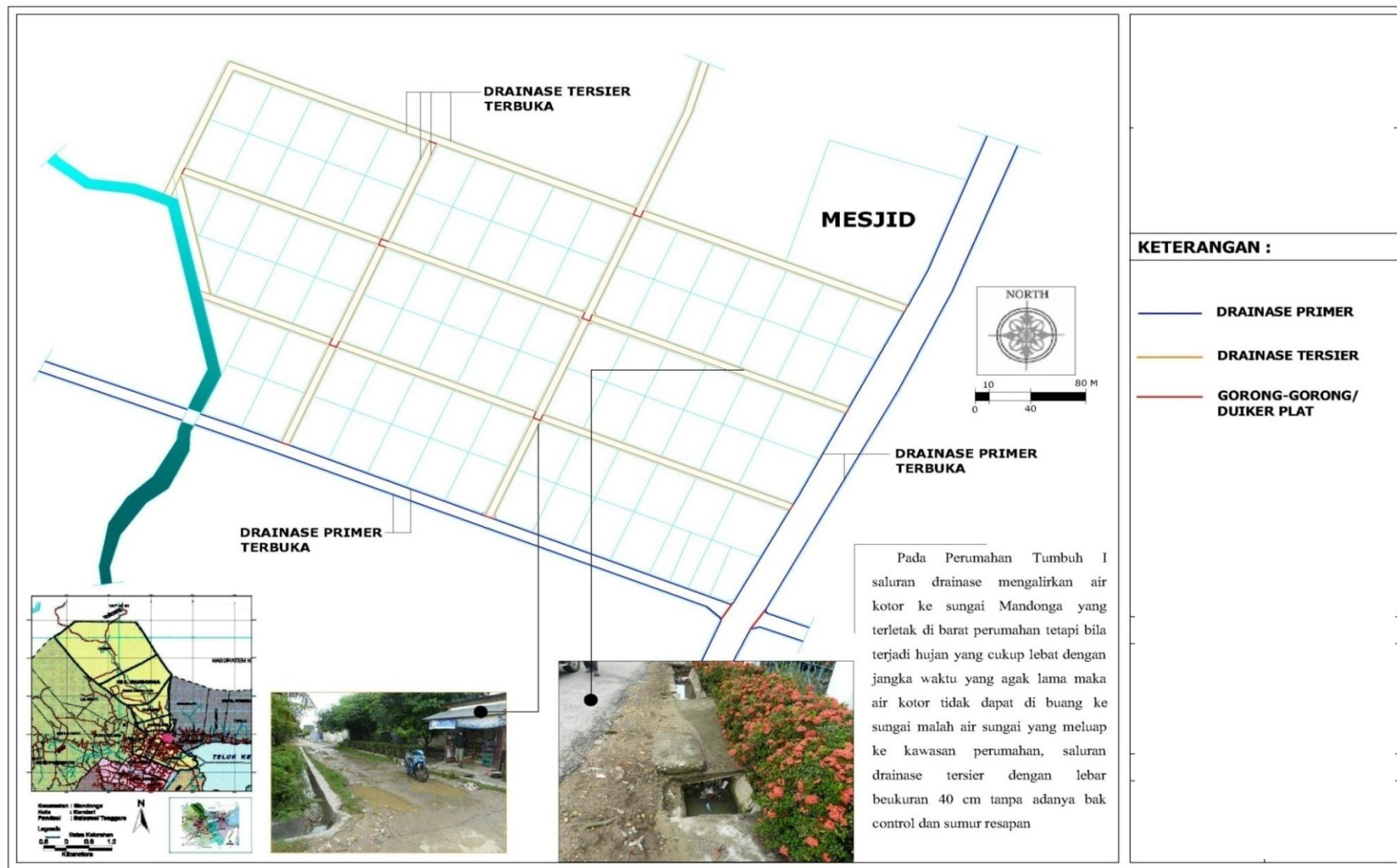


Sumber : Hasil Survai, 2009

GAMBAR 4.7.
KONDISI SALURAN DRAINASE PERUMAHAN

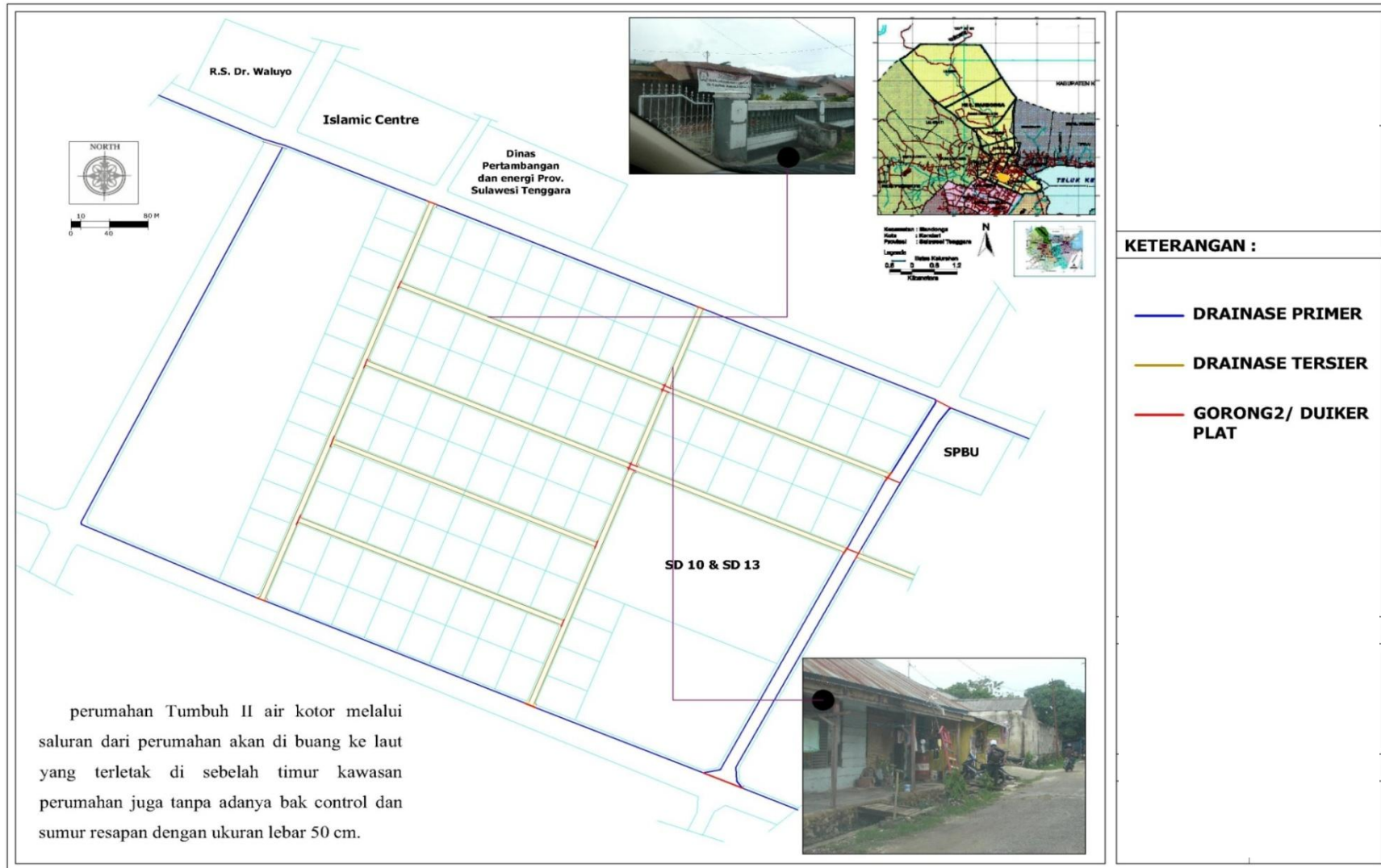
d. Sistem Jaringan Persampahan

Untuk sistem jaringan persampahan tong sampah dibuat sendiri pemilik rumah masing-masing yang di letakkan di depan rumah diatas saluran drainase. Sampah-sampah itu rutin diambil oleh petugas dari Dinas Kebersihan Kota Kendari setiap dua hari sekali yang kemudian dibuang ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Kota Kendari yang letaknya di Kelurahan Puwatu.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.8
JARINGAN DRAINASE PERUMAHAN TUMBUH I



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.9
JARINGAN DRAINASE PERUMAHAN TUMBUH II



Sumber : Hasil Survai, 2009

GAMBAR 4.10.
KONDISI BAK SAMPAH DI PERUMAHAN

e. Sistem Jaringan Listrik

Untuk sistem jaringan listrik pada kedua kawasan perumahan ini menggunakan jaringan listrik yang bersal dari PLN (Perusahaan Listrik Negara) dan di alirkan melalui tiang listrik dan kabel-kabel yang terlihat di pinggir jalan. Untuk daya listrik untuk setiap kavlingnya pada awalnya 450 Watt dan pada saat ini sudah bervariasi sesuai kebutuhan pemilik rumah.



Sumber : Hasil Survai, 2009

GAMBAR 4.11.
KONDISI TIANG LISTRIK

f. Sistem Jaringan Telekomunikasi

Jaringan telekomunikasi menggunakan jaringan kabel telepon rumah dari Telkom dan untuk jaringan telepon non kabel hampir semua jaringan telepon seluler swasta dan nasional dapat diakses di kedua lokasi perumahan.



Sumber : Hasil Survei, 2009

**GAMBAR 4.12.
KONDISI MENARA TELEKOMUNIKASI TELEPON SELULER**

Berdasarkan hasil kuesioner ternyata walaupun utilitas sudah ada tapi tingkat kepuasan masyarakat dalam pelayanan utilitas umum masih ada yang belum merasa puas.

**TABEL IV.14.
PERSEPSI TINGKAT KEPUASAN PELAYANAN UTILITAS
MENURUT RESPONDEN**

No.	Utilitas	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	Puas	22	70,9	25	75,8
2	Tidak Puas	9	29,1	8	24,2
Total Jumlah		31	100	33	100

Sumber : Penulis, 2010

Untuk Perumahan Tumbuh I yang merasa puas sebanyak 70,9 % atau 22 responden dari 31 responden sedangkan sisanya belum merasa puas sebanyak 29,1% atau 9 responden, sedangkan pada Perumahan Tumbuh II yang merasa puas sebanyak 25 responden atau 75,8% sedangkan yang tidak merasa puas sebanyak 8 responden atau 24,2% dari total responden sebanyak 33 responden (Tabel IV.15).

TABEL IV.15.
HUBUNGAN ANTARA PERSEPSI TINGKAT PELAYANAN UTILITAS DENGAN MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Pelayanan utilitas	Perdagangan dan Jasa Komersial		Total
	ya	tidak	
Puas	23 35.9%	27 42.2%	50 78.1%
Tidak Puas	1 1.6%	13 20,3%	14 21.9%
Total	24 37.5%	40 62.5%	64 100%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	7.046 ^a	1	.008		
Continuity Correction ^b	5.486	1	.019		
Likelihood Ratio	8.481	1	.004		
Fisher's Exact Test				.011	.007
Linear-by-Linear Association	6.936	1	.008		
N of Valid Cases	64		.008		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5,25.

b. Computed only for a 2x2 table

Sumber : penulis, 2010

Selanjutnya akan di analisis pola hubungan antara kepuasan responden terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa

komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui Tabel IV.15 terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan banyak dilakukan oleh responden yang mempunyai tingkat kepuasan kepada pelayanan utilitas umum dimana 23 responden melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya sedangkan pada responden yang merasa tidak puas tetapi melakukan perubahan hanya 1 responden, ini terjadi sebabkan karena kelengkapan utililitas umum menyebabkan keberlangsungan usaha lebih terjamin dan menguntungkan.

Kemudian pada warga penghuni pada responden yang merasa tidak puas tetapi melakukan perubahan hanya 13 responden, sedangkan yang puas tetapi tidak melakukan perubahan hanya 27 responden, dari hasil tersebut ternyata antara responden yang tidak puas sama peluangnya untuk melakukan perubahan pemanfaatan lahan.

Berdasarkan analisis chi-kuadrat ternyata antara tingkat kepuasan pelayanan utilitas dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata. Hal ini bisa dilihat dalam hasil analisis (lihat lampiran), bahwa harga chi-square lebih besar dari harga titik kritis tabel secara teoritis. Harga titik kritis tabel didapatkan dengan terlebih dahulu mencari harga dk atau df dengan menggunakan rumus $dk = (2-1)(2-1)$, maka didapatkan harga dk adalah 1. Selanjutnya melalui tabel nilai chi-kuadrat dengan taraf signifikansi 1% didapatkan harga titik kritis tabel = 6,635. Melalui analisis chi-kuadrat diperoleh harga chi-square sebesar 7,046. ($7,046 > 6,635$) dan probabilitas $0,03 < 0,10$.

4.3.3. Analisa Derajat aksesibilitas lahan

Semakin tinggi derajat aksesibility semakin tinggi keuntungan, derajat aksesibility yang di maksudkan untuk menarik Costumer (Yunus, 1999). Pada bagian yang dekat pusat kota maka akan menimbulkan biaya transportasi yang murah, sehingga pengaruh ring road dan radial road sangat dominan dalam perubahan fungsi lahan perumahan demikian juga perpotongan jalan antar keduanya akan tumbuh pusat-pusat perdagangan dan jasa komersial baru (Berry dalam Yunus 1999).

Seperti halnya dengan perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II

pada kawasan perumahan tersebut berkembang jadi pusat perdagangan dan jasa komersial yang melayani masyarakat pada kawasan tersebut ataupun melayani dalam skala perkotaan secara menyeluruh tergantung cakupan layanan dan ketersediaan barang dan jasa komersial dan jalur transportasi yang ada.

Untuk jalur transportasi pada perumahan Tumbuh I terdapat 3 jalur angkutan umum yang mempunyai trayek yang berbeda dari dan akan perumahan Tumbuh I yaitu arah ke pasar baru Kec. Wua-wua,- Kota Lama Kec. Kendari, Perumahan BTN Kec. Mandonga – ke Kota Lama Kec. Kendari dan ke Terminal Kec. Puwatu- Pasar Kec. Mandonga dan pada perumahan Tumbuh II jalur angkutan umum yang melalui perumahan hanya 2 jalur trayek yaitu ke pasar baru Kec. Wua-wua,- Kota Lama Kec. Kendari, Perumahan BTN Kec. Mandonga – ke Kota Lama Kec. Kendari (lihat Gambar 4.17 dan Gambar 4.18).

TABEL IV.16.
PERSEPSI KELANCARAN AKSESIBILITAS MENURUT RESPONDEN DI PERUMAHAN

No.	Persepsi Aksesibilitas	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	lancar	28	90,3	23	69,7
2	Tidak lancar	3	9,7	10	30,3
Total Jumlah		31	100	33	100

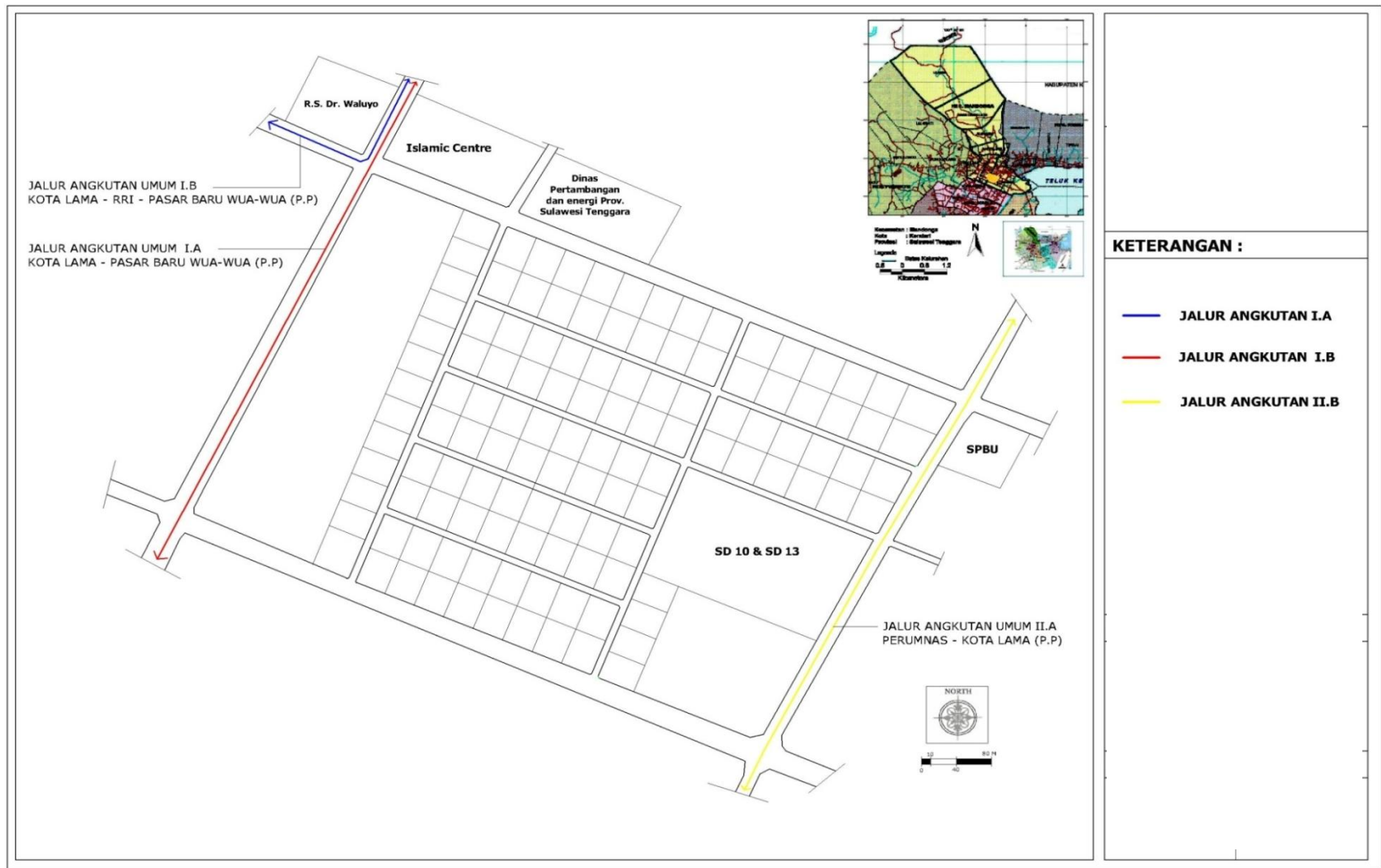
Sumber : Penulis, 2010

Berdasarkan hasil kuesioner ternyata walaupun tingkat aksesibilitas ke perumahan dan perumahan juga berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa untuk Perumahan Tumbuh I yang merasa lancar sebanyak 90,3% atau 28 responden dari 31 responden sedangkan sisanya belum merasa lancar sebanyak 9,7% atau 3 responden, sedangkan pada Perumahan Tumbuh II yang merasa lancar sebanyak 23 responden atau 69,7% sedangkan yang tidak merasa lancar sebanyak 10 responden atau 30,3 % dari total responden sebanyak 33 responden (Tabel IV.16).



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.13
JALUR ANGKUTAN UMUM PERUMAHAN TUMBUH I



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.14
JALUR ANGKUTAN UMUM PERUMAHAN TUMBUH II

Selanjutnya akan dianalisis pola hubungan antara kepuasan aksesibilitas ke lahan terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui Tabel IV.17 terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan banyak dilakukan oleh responden yang mempunyai merasa aksesibilitas lancar dimana 23 responden melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya sedangkan pada responden yang merasa lancar aksesibilitasnya tetapi tidak melakukan perubahan hanya 29 responden.

TABEL IV.17.
HUBUNGAN ANTARA PERSEPSI AKSESIBILITAS LAHAN DENGAN MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Persepsi Aksesibilitas	Melakukan perubahan jadi Perdagangan dan Jasa Komersial		Total
	ya	Tidak	
lancar	23 35.9%	29 45.3%	52 81.3%
Tidak lancar	1 1.6%	11 17.2	12 18.8%
Total	24 37.5%	40 62.5%	64 100%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	5.361 ^a	1	.021		
Continuity Correction ^b	3.938	1	.047		
Likelihood Ratio	6.403	1	.011		
Fisher's Exact Test				.023	.019
Linear-by-Linear Association	5.277	1	.022		
N of Valid Cases	64				

a. 1 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4,50.

b. Computed only for a 2x2 table

Sumber : penulis, 2010

Kemudian pada warga penghuni pada responden yang merasa tidak lancar tetapi melakukan perubahan sebanyak 1 responden sedangkan yang tidak

merasa lancar dan tidak melakukan perubahan 1 responden ini mungkin disebabkan bahwa aksesibilitas adalah hal yang utama untuk kelancaran usaha.

Selanjutnya berdasarkan analisis chi-kuadrat ternyata antara tingkat kelancaran aksesibilitas dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata. Hal ini bisa dilihat dalam hasil analisis (lihat lampiran), bahwa harga chi-square lebih besar dari harga titik kritis tabel secara teoritis. Harga titik kritis tabel didapatkan dengan terlebih dahulu mencari harga dk atau df dengan menggunakan rumus $dk = (2-1)(2-1)$, maka didapatkan harga dk adalah 1. Selanjutnya melalui tabel nilai chi-kuadrat dengan taraf signifikansi 5% didapatkan harga titik kritis tabel = 3,841. Melalui analisis chi-kuadrat diperoleh harga chi-square sebesar 5.361. ($25,281 > 3,841$) dan probabilitas $0,021 < 0,10$.

Berdasarkan dengan survei dan teori ternyata membuktikan bahwa Aksesibilitas perumahan sangat berpengaruh terhadap perkembangan suatu kawasan semakin dekat suatu kawasan dengan suatu jalan yang merupakan jalur pergerakan manusia maka daya tarik kawasan tersebut semakin tinggi sehingga menyebabkan akan bertumbuhnya kawasan tersebut menjadi perkotaan di tandai dengan berkembangnya perdagangan dan jasa di kawasan tersebut, hal inilah menyebabkan sebagian rumah-rumah pada perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II mengubah lahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial.

4.3.4. Analisa Karakteristik Personal Pemilik Lahan

Berdasarkan hasil identifikasi karakteristik penghuni lahan diperumahan disini akan di analisa bagaimana hasil identifikasi tersebut mempunyai pengaruh personal pemilik lahan dengan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial melalui uji tabulasi silang (*Cross Tabulation*) dan *Chi Square* melalui bantuan tools yaitu :

4.3.4.1. Hubungan Tingkat Pendidikan dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial.

Menurut Turner (1972), pembangunan permukiman merupakan bagian integral dari kehidupan seseorang yang dapat berkembang dan meningkat sesuai

kondisi sumber daya serta pandangan atas kebutuhan yang sesuai persepsinya. Jadi disini turner berpendapat secara umum bahwa sumber daya manusia terutama tingkat pendidikan masyarakatkah yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan dimana semakin tinggi tingkat pendidikan maka semakin terbuka seseorang untuk dapat memanfaatkan lahannya menjadi lebih produktif dengan melihat peluang-peluang usaha yang ada.

TABEL IV.18.
HUBUNGAN ANTARA TINGKAT PENDIDIKAN DI PERUMAHAN
DENGAN MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Melakukan Perubahan	Tingkat Pendidikan						Total
	SLTP	SLTA	D1	D3	S1	S2	
Ya	2	13	1	1	6	1	24
	3.1%	20.3%	1.6%	1.6%	9.4%	1.6%	37.5%
Tidak	7	17	0	2	14	0	40
	10.9%	26.6%	.0%	3.1%	21.9%	.0%	62.5%
Total	9	30	1	3	20	1	64
	14.1%	46.9%	1.6%	4.7%	31.3%	1.6%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	5.167 ^a	5	.396
Likelihood Ratio	5.838	5	.322
Linear-by-Linear Association	.002	1	.967
N of Valid Cases	64		

a. 7 cells (58,3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,38.

Sumber : penulis, 2010

Selanjutnya akan dianalisis pola hubungan antara tingkat pendidikan responden dengan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui Tabel IV.18 terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan banyak dilakukan oleh responden yang mempunyai tingkat pendidikan SLTA dimana 13 responden melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya sedangkan pada urutan kedua responden yang tingkat pendidikannya S1 dengan 6 responden urutan

ketiga yang tingkat pendidikannya SLTP dengan 2 responden sedangkan untuk tingkat pendidikan D1, D3 dan S3 masing-masing 1 responden ini.

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial hanya 17 responden dengan tingkat pendidikan SLTA dan 14 responden S1, sedangkan yang tingkat pendidikannya SLTP sebanyak 7 responden, D3 hanya 2 responden.

Selanjutnya dalam hasil analisis (lihat lampiran), bahwa harga chi-square lebih kecil dari harga titik kritis tabel secara teoritis. Harga titik kritis tabel didapatkan dengan terlebih dahulu mencari harga dk atau df dengan menggunakan rumus $dk = (2-1)(6-1)$, maka didapatkan harga dk adalah 5. Selanjutnya melalui tabel nilai chi-kuadrat dengan taraf signifikansi 10% didapatkan harga titik kritis tabel = 9,236. Melalui analisis chi-kuadrat diperoleh harga chi-square sebesar 5,167. ($5,167 < 9,236$) dan probabilitas $0,805 > 0,10$, Berdasarkan analisis chi-kuadrat ternyata antara tingkat pendidikan dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial tidak mempunyai hubungan yang berarti atau sangat tidak nyata berbeda dengan teori seperti yang disebutkan sebelumnya.

4.3.4.2. Hubungan Mata Pencaharian dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial

Menurut Budiharjo (2000) yaitu sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya dan sedangkan menurut Koentjaraningrat. (1965) Perubahan Pemanfaatan lahan perumahan bukan hanya berasal dari luar perumahan tetapi juga bersumber dari dalam masyarakat itu sendiri seperti penambahan penduduk dan juga merubahnya struktur masyarakat seperti mata pencaharian.

Selanjutnya akan dianalisis pola hubungan antara mata pencaharian responden dengan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui Tabel IV.19 terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan banyak dilakukan oleh responden yang mempunyai mata pencaharian sebagai pengusaha atau wiraswasta

dengan 12 responden melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya sedangkan pada urutan kedua responden yang pensiunan dengan 8 responden urutan ketiga yang bekerja sebagai karyawan dengan 2 responden sedangkan untuk PNS dan ibu rumah tangga masing-masing 1 responden.

TABEL IV.19.
HUBUNGAN ANTARA MATA PENCAHARIAN DI PERUMAHAN
DENGAN MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Melakukan Perubahan	Mata Pencaharian					Total
	Pengusaha	PNS	Ibu Rumah Tangga	Karyawan	Pensiun	
ya	12	1	1	2	8	24
	18.8%	1.6%	1.6%	3.1%	12.5%	37.5%
tidak	20	8	2	0	10	40
	31.3%	12.5%	3.1%	.0%	15.6%	62.5%
Total	32	9	3	2	18	64
	50.0%	14.1%	4.7%	3.1%	28.1%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	6.400 ^a	4	.171
Likelihood Ratio	7.511	4	.111
Linear-by-Linear Association	.821	1	.365
N of Valid Cases	64		

a. 7 cells (70,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,42.

Sumber : penulis, 2010

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial tetapi mempunyai pekerjaan sebagai pengusaha atau karyawan sebanyak 20 responden, PNS 8 responden dan pensiunan 10 responden, sedangkan ibu rumah tangga sebanyak 2 responden saja.

Selanjutnya dalam hasil analisis (lihat lampiran), bahwa harga chi-square lebih kecil dari harga titik kritis tabel secara teoritis. Harga titik kritis tabel

didapatkan dengan terlebih dahulu mencari harga dk atau df dengan menggunakan rumus $dk = (2-1)(5-1)$, maka didapatkan harga dk adalah 4. Selanjutnya melalui tabel nilai chi-kuadrat dengan taraf signifikansi 10% didapatkan harga titik kritis tabel = 7,779. Melalui analisis chi-kuadrat diperoleh harga chi-square sebesar 6,400. ($6,400 < 7,779$) dan probabilitas $0,171 > 0,10$, dengan demikian ternyata antara mata pencaharian dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial tidak mempunyai hubungan yang berarti atau sangat tidak nyata berbeda dengan teori seperti yang disebutkan sebelumnya.

4.3.4.3. Hubungan Jumlah Anggota Keluarga dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial

Menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 rumah adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Perikehidupan dan penghidupan disini di sesuaikan dengan pendapat Budiharjo (1998) bahwa perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, membina keluarga, dan mengembangkan proses interaksi sosial.

Dalam hal ini jumlah anggota keluarga berpengaruh terhadap perubahan di karenakan semakin banyak anggota keluarga berarti semakin banyak juga yang harus di biayai demi kelangsungan kehidupan dan perikehidupan.

Berdasarkan teori tersebut diatas maka selanjutnya akan dianalisis pola hubungan antara jumlah anggota keluarga responden terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui Tabel IV.20 terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan dilakukan oleh responden yang bujangan sebanyak 2 responden yang mempunyai anggota keluarga sebanyak 1 (satu) sebanyak 1 responden, 2 (dua) anggota keluarga sebanyak 4 responden dan yang 3 (tiga) anggota keluarga sebanyak 8 responden, yang 4 (empat) anggota keluarga sebanyak 8 responden dan yang lebih dari 5 (lima) anggota keluarga sebanyak 2 responden.

TABEL IV.20.
HUBUNGAN ANTARA JUMLAH ANGGOTA KELUARGA DI
PERUMAHAN DENGAN MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN
LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA
KOMERSIAL

Melakukan Perubahan	Anggota Keluarga						Total
	0	1	2	3	4	>5	
ya	2 3.1%	1 1.6%	4 6.3%	8 12.5%	7 10.9%	2 3.1%	24 37.5%
tidak	8 12.5%	12 18.8%	5 7.8%	3 4.7%	2 3.1%	10 15.6%	40 62.5%
Total	10 15.6%	13 20.3%	9 14.1%	11 17.2%	9 14.1%	12 18.8%	64 100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	20.696 ^a	5	.001
Likelihood Ratio	22.017	5	.001
Linear-by-Linear Association	2.647	1	.104
N of Valid Cases	64		

a. 6 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,38.

Sumber : penulis, 2010

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial adalah 8 responden bujangan, 12 responden mempunyai 1 (satu) anggota keluarga sedangkan yang mempunyai 2 (dua) anggota keluarga sebanyak 5 responden, 3 (tiga) anggota keluarga sebanyak 3 responden, 4 (empat) anggota keluarga sebanyak 2 responden dan lebih dari 5 (lima) anggota keluarga berjumlah 10 responden.

Selanjutnya dianalisis (lihat lampiran), dengan hasil harga chi-square lebih kecil dari harga titik kritis tabel secara teoritis. Harga titik kritis tabel didapatkan dengan terlebih dahulu mencari harga dk atau df dengan menggunakan rumus $dk = (2-1)(6-1)$, maka didapatkan harga dk adalah 5. Selanjutnya melalui tabel nilai chi-kuadrat dengan taraf signifikansi 1% didapatkan harga titik kritis tabel = 15,086. Melalui analisis chi-kuadrat diperoleh harga chi-square sebesar

20,696. ($20,696 > 15,086$) dan probabilitas $0,001 < 0,10$ dengan demikian ternyata antara jumlah anggota keluarga dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata sesuai dengan teori seperti yang disebutkan sebelumnya.

4.3.4.4. Hubungan Tingkat Penghasilan dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial

Menurut Mac Iver dalam Yunus (1999) Perubahan-perubahan sosial terjadi apabila ada perubahan-perubahan terhadap keseimbangan (*equilibrium*) hubungan social (*social relationship*). Perubahan-perubahan social tersebut bersifat periodik dan non periodik yang terjadi karena perubahan terhadap keseimbangan unsur geografis, biologis, ekonomis dan kebudayaan, selain itu faktor yang bisa mendorong terjadinya perubahan seperti kontak dengan budaya lain, sikap ingin maju dan menghargai orang lain, sistem terbuka masyarakat, tak ada penggolongan/perbedaan, penduduk yang heterogen, ketidak puasan masyarakat terhadap bidang-bidang kehidupan tertentu, nilai bahwa manusia selalu senantiasa berusaha untuk memperbaiki hidupnya. Dalam hal ini penghasilan yang sedikit akan mendorong warga masyarakat untuk berusaha untuk meningkatkan pendapatan untuk memperoleh penghasilan guna memperbaiki hidupnya tentunya dengan memanfaatkan potensi yang ada pada dirinya.

Berdasarkan teori tersebut diatas maka selanjutnya akan di analisis pola hubungan antara penghasilan responden terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui Tabel IV.21. terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan dilakukan oleh responden yang mempunyai penghasilan antara Rp. 500.000,- sampai Rp. 1.000.000,- banyak melakukan perubahan pemanfaatan lahannya dengan 9 responden, kemudian penghasilan di bawah Rp. 500.000- dengan 7 responden, disusul Rp. 1.000.000,- sampai Rp. 2.000.000,- dengan 4 responden sedangkan responden dengan Penghasilan Rp. 2.000.000,- keatas juga sebanyak 4 responden.

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan

pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial adalah dengan penghasilan Rp. 500.000,- sampai Rp. 1.000.000,- sebanyak 7 responden, kemudian penghasilan di bawah Rp. 500.000,- dengan 3 responden, sedangkan Rp. 1.000.000,- sampai Rp. 2.000.000,- dengan 15 responden sedangkan responden dengan Penghasilan Rp. 2.000.000,- keatas juga sebanyak 15 responden ini di karenakan dengan penghasilan yang mereka rasa cukup responden merasa tidak perlu melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan mereka menjadi perdagangan dan jasa komersial.

TABEL IV.21.
HUBUNGAN ANTARA TINGKAT PENGHASILAN DI PERUMAHAN
DENGAN MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Melakukan Perubahan	Tingkat Penghasilan				Total
	< 500.000	500.000 – 1. Juta	1 Juta – 2 juta	> 2 juta	
ya	7 10.9%	9 14.1%	4 6.3%	4 6.3%	24 37.5%
Tidak	3 4.7%	7 10.9%	15 23.4%	15 23.4%	40 62.5%
Total	10 15.6%	16 25.0%	19 29.7%	19 29.7%	64 100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	11.293 ^a	3	.010
Likelihood Ratio	11.419	3	.010
Linear-by-Linear Association	9.498	1	.002
N of Valid Cases	64		

a. 1 cells (12,5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,75.

Sumber : penulis, 2010

Selanjutnya dianalisis (lihat lampiran), dengan hasil harga chi-square lebih kecil dari harga titik kritis tabel secara teoritis. Harga titik kritis tabel didapatkan dengan terlebih dahulu mencari harga dk atau df dengan menggunakan rumus $dk = (2-1)(4-1)$, maka didapatkan harga dk adalah 3. Selanjutnya melalui

tabel nilai chi-kuadrat dengan taraf signifikansi 10% didapatkan harga titik kritis tabel = 9,236. Melalui analisis chi-kuadrat diperoleh harga chi-square sebesar 11,293. ($11,293 > 9,236$) dan probabilitas $0,010 \leq 0,10$, dengan demikian ternyata antara penghasilan dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau nyata sesuai dengan teori seperti yang disebutkan sebelumnya.

4.3.4.5. Hubungan Lama tinggal Penghuni dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial

Menurut Turner (1972), pembangunan permukiman merupakan bagian integral dari kehidupan seseorang yang dapat berkembang dan meningkat sesuai kondisi sumber daya serta pandangan atas kebutuhan yang sesuai persepsinya. Rumah tidak dapat di pandang sebagai bentuk fisik bangunan menurut standar tertentu, tetapi merupakan proses interaksi rumah dengan penghuninya dalam siklus waktu. Dengan demikian bahwa semakin lama seseorang menetap di suatu lingkungan tertentu maka keinginan untuk mengembangkan dan meningkatkan diri sesuai sumber daya yang mereka miliki dengan melihat kondisi sekelilingnya dalam siklus waktu akan dapat melihat peluang yang ada.

Berdasarkan teori tersebut diatas maka selanjutnya akan dianalisis pola hubungan antara lama tinggal responden terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui Tabel IV.22. terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan dilakukan oleh responden yang mempunyai waktu tinggal yang cukup lama dimana 16 responden sudah tinggal di kawasan tersebut lebih dari 10 tahun kemudian 2-5 tahun sebanyak 2 responden dan yang tinggal 5-10 tahun sebanyak 2 responden sedangkan pendatang baru yang tinggal kurang dari 2 tahun sebanyak 4 responden.

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial adalah dengan lama tinggal diatas 10 tahun sebanyak 18 responden, 2-5 tahun sebanyak 9 responden dan 5-10 tahun sebanyak 8 responden sedangkan yang kurang dari 2 tahun hanya 5 responden.

TABEL IV.22.
HUBUNGAN ANTARA LAMA TINGGAL PENGUNI DI PERUMAHAN
DENGAN MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Melakukan Perubahan	Lama Tinggal				Total
	< 2 tahun	2- 5 tahun	5-10 tahun	> 10 tahun	
ya	4 6.3%	2 3.1%	2 3.1%	16 25.0%	24 37.5%
tidak	5 7.8%	9 14.1%	8 12.5%	18 28.1%	40 62.5%
Total	9 14.1%	11 17.2%	10 15.6%	34 53.1%	64 100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	4.569 ^a	3	.206
Likelihood Ratio	4.859	3	.182
Linear-by-Linear Association	.887	1	.346
N of Valid Cases	64		

- a. 5 cells (62,5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,06.

Sumber : penulis, 2010

Selanjutnya di analisis (lihat lampiran), dengan hasil harga chi-square lebih kecil dari harga titik kritis tabel secara teoritis. Harga titik kritis tabel didapatkan dengan terlebih dahulu mencari harga dk atau df dengan menggunakan rumus $dk = (2-1)(4-1)$, maka didapatkan harga dk adalah 3. Selanjutnya melalui tabel nilai chi-kuadrat dengan taraf signifikansi 5% didapatkan harga titik kritis tabel = 7,815. Melalui analisis chi-kuadrat diperoleh harga chi-square sebesar 4,569 ($4,569 < 7,815$) dan probabilitas $0,206 > 0,010$, dengan demikian ternyata antara lama tinggal dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang tidak berarti atau sangat tidak nyata berbeda dengan teori seperti yang disebutkan sebelumnya yang menyatakan bahwa lama tinggal penghuni berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan.

4.3.4.6. Hubungan Status kepemilikan Lahan dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial

Menurut turner (1972) menyatakan bahwa hubungan antara rumah dengan penghuninya adalah (a) rumah memberikan perlindungan, (b) rumah memberikan kenyamanan, sehingga penghuninya dapat mengerjakan kegiatan sehari-hari dan rumah juga memberikan rasa memiliki asset pada penghuninya. Dengan demikian rumah bukan hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga dapat berfungsi sebagai tempat usaha guna mendapatkan penghasilan tambahan.

Berdasarkan teori tersebut diatas maka selanjutnya akan dianalisis pola hubungan antara status kepemilikan lahan responden terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui Tabel IV.23. terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan dilakukan oleh responden yang status kepemilikannya adalah hak milik adalah sebanyak 18 responden sedangkan milik orang tua sebanyak 4 responden dan yang mengontrak sebanyak 2 responden ini di karenakan dengan status hak milik maka tidak perlu memikirkan biaya sewa sehingga perasaan berusaha lebih tenang dan nyaman.

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial adalah dengan status kepemilikan sewa bulanan sebanyak 10 responden, kontrak tahunan 3 responden dan yang milik orang tua sebanyak 10 responden sedangkan yang hak milik berjumlah 13 responden.

Selanjutnya dianalisis (lihat lampiran), dengan hasil harga chi-square lebih kecil dari harga titik kritis tabel secara teoritis. Harga titik kritis tabel didapatkan dengan terlebih dahulu mencari harga dk atau df dengan menggunakan rumus $dk = (2-1)(4-1)$, maka didapatkan harga dk adalah 3. Selanjutnya melalui tabel nilai chi-kuadrat dengan taraf signifikansi 1% didapatkan harga titik kritis tabel = 6,635. Melalui analisis chi-kuadrat diperoleh harga chi-square sebesar 12,966 ($29,925 < 6,635$) dan probabilitas $0,005 > 0,010$, dengan demikian ternyata antara status kepemilikan dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata sesuai dengan teori seperti yang disebutkan sebelumnya.

TABEL IV.23.
HUBUNGAN ANTARA STATUS KEPEMILIKAN LAHAN DENGAN MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Melakukan Perubahan	Status Kepemilikan Lahan				Total
	Hak milik	Kontrak Tahunan	Sewa bulanan	Milik Ortu	
ya	18 28.1%	2 3.1%	0 .0%	4 6.3%	24 37.5%
tidak	13 20.3%	7 10.9%	10 15.6%	10 15.6%	40 62.5%
Total	31 48.4%	9 14.1%	10 15.6%	14 21.9%	64 100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	12.966 ^a	3	.005
Likelihood Ratio	16.229	3	.001
Linear-by-Linear Association	6.956	1	.008
N of Valid Cases	64		

a. 2 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,38.

Sumber : penulis, 2010

4.3.4.7. Hubungan Peruntukkan Pengeluaran dengan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial

Disini akan dianalisis pola hubungan antara peruntukkan pengeluaran responden terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui Tabel IV.24. terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan dilakukan oleh responden yang mempunyai peruntukkan pengeluaran terbesar untuk makan sehari-hari dengan 10 responden kemudian 11 responden untuk pendidikan dan kesehatan keluarga dan 1 responden untuk beli pakaian sedangkan investasi dan cicil mobil masing-masing 1 responden.

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial adalah kebanyakan pengeluaran di gunakan untuk makan sehari-hari sebanyak 18

responden, kemudian kesehatan dan pendidikan 19 responden dan untuk beli pakaian 1 responden saja.

Selanjutnya dianalisis (lihat lampiran), dengan menggunakan hasil harga chi-square lebih kecil dari harga titik kritis tabel secara teoritis. Harga titik kritis tabel didapatkan dengan terlebih dahulu mencari harga dk atau df dengan menggunakan rumus $dk = (2-1)(4-1)$, maka didapatkan harga dk adalah 4. Selanjutnya melalui tabel nilai chi-kuadrat dengan taraf signifikansi 5% didapatkan harga titik kritis tabel = 9,488. Melalui analisis chi-kuadrat diperoleh harga chi-square sebesar 3,647. ($3,647 < 9,488$) dan probabilitas $0,456 > 0,10$ dengan demikian ternyata hasilnya antara peruntukkan pengeluaran responden dengan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial tidak menunjukkan mempunyai hubungan yang berarti atau sangat tidak nyata.

TABEL IV.24.
HUBUNGAN ANTARA PERUNTUKKAN PENGELUARAN DENGAN MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

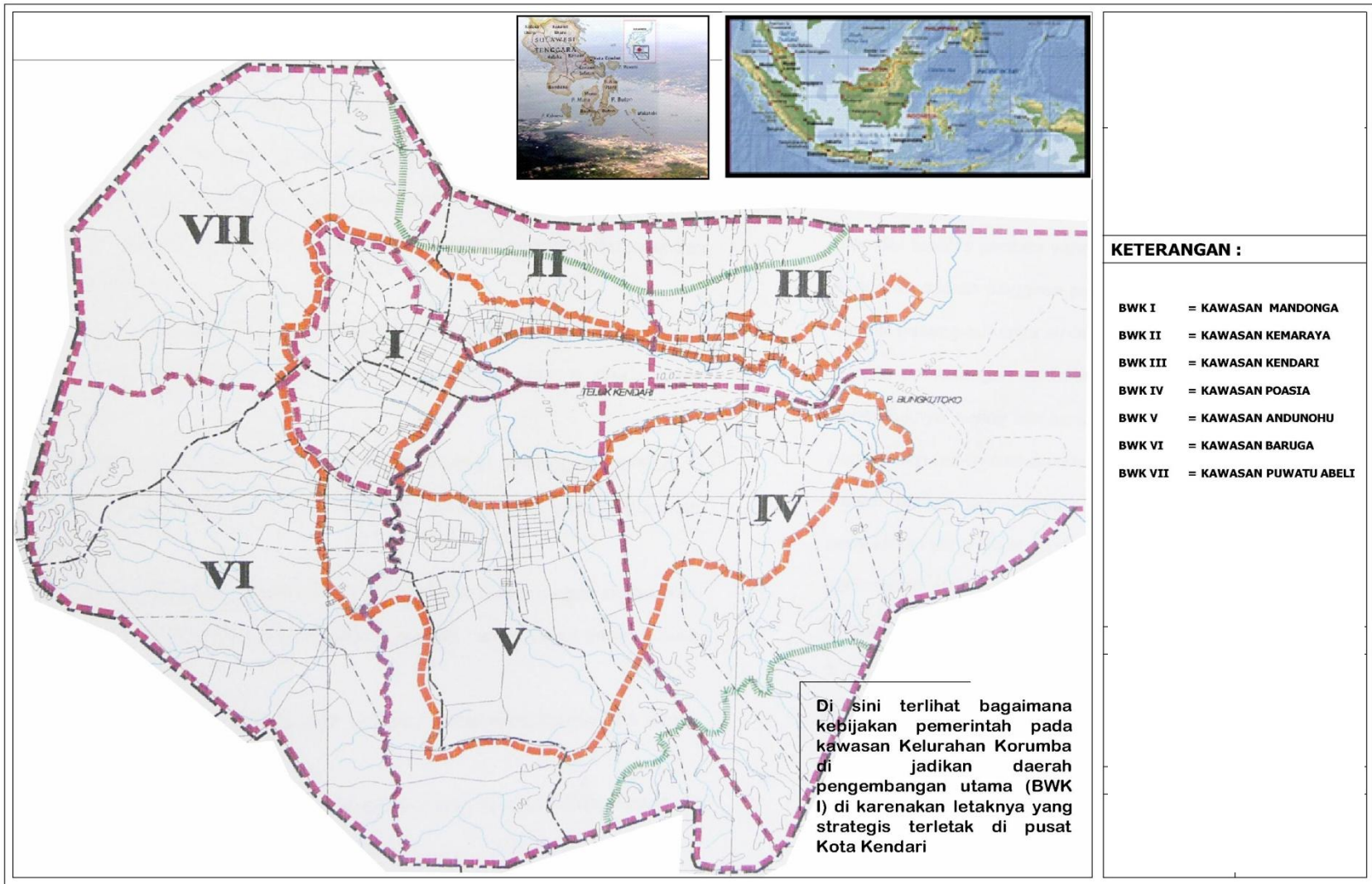
Melakukan Perubahan	Peruntukan Pengeluaran					Total
	Makan	Beli Pakaian	Pendidikan dan kesehatan	Cicil Mobil	Investasi	
ya	10 15.6%	1 1.6%	11 17.2%	1 1.6%	1 1.6%	24 37.5%
tidak	18 28.1%	3 4.7%	19 29.7%	0 .0%	0 .0%	40 62.5%
Total	28 43.8%	4 6.3%	30 46.9%	0 1.9%	1 1.6%	64 100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	3.647 ^a	4	.456
Likelihood Ratio	4.254	4	.373
Linear-by-Linear Association	.681	1	.409
N of Valid Cases	64		

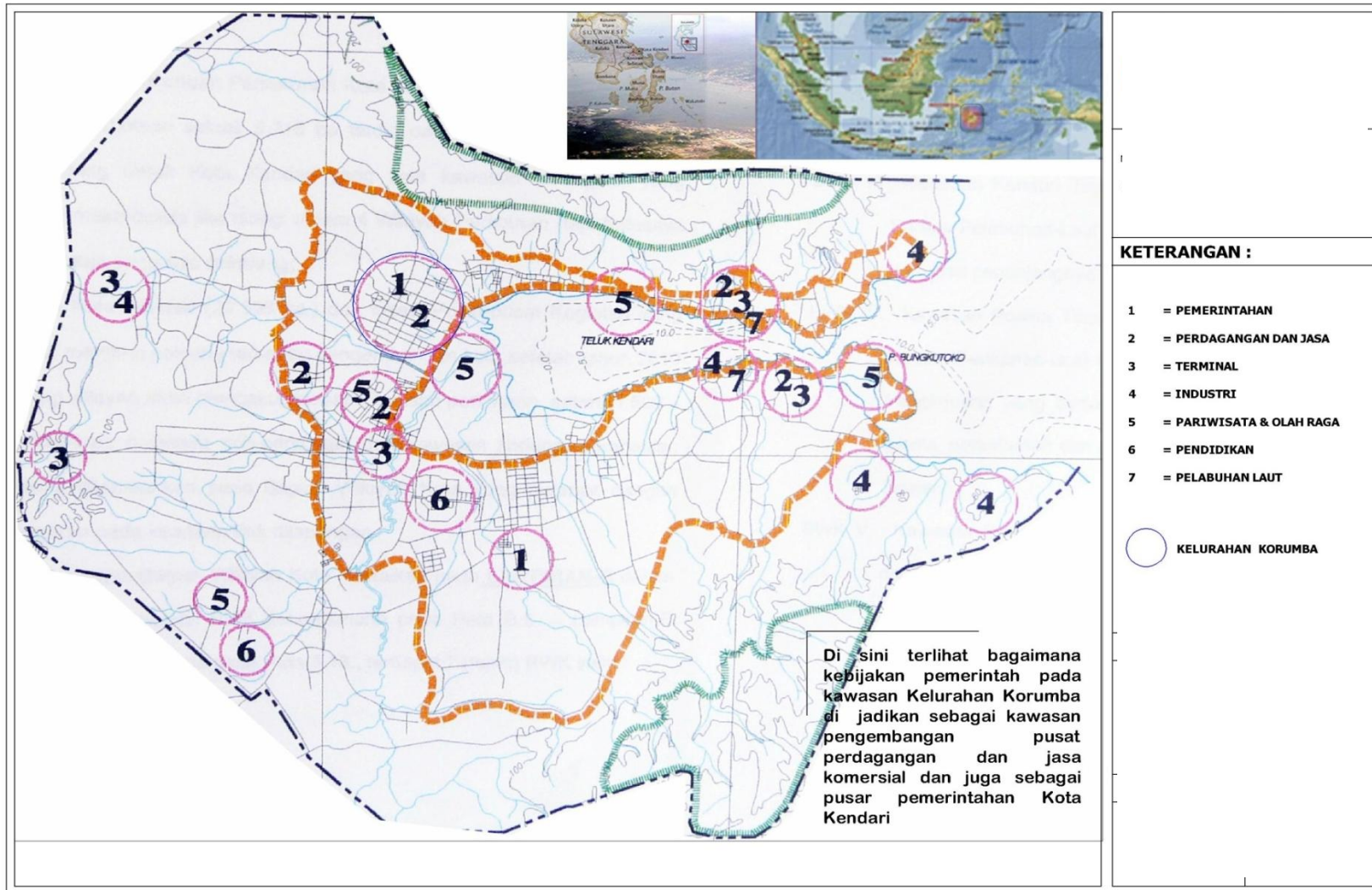
a. 6 cells (60,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,38.

Sumber : penulis, 2010.



Sumber: Dinas Tata Kota Dan Perumahan, Kota Kendari

GAMBAR 4.15
PEMBAGIAN BWK KOTA KENDARI



Sumber: Dinas Tata Kota Dan Perumahan, Kota Kendari

GAMBAR 4.16
PEMBAGIAN WILAYAH PENGEMBANGAN
KOTA KENDARI

4.3.5. Peraturan mengenai pemanfaatan lahan

Menyikapi dari kebijakan fiskal dari pemerintah pusat seperti telah diuraikan diatas maka pemerintah Kota Kendari melakukan keringanan pengawasan dan biaya serta izin terhadap masyarakat yang melakukan pembangunan perdagangan dan jasa komersial di Kota Kendari terlihat dengan berkembangnya pembangunan perdagangan dan jasa komersial di jalan-jalan utama dan itu juga terjadi di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II yang merupakan lokasi yang sangat strategis untuk berkembangnya perdagangan dan jasa komersial dan itu juga disikapi oleh pemerintah kota dengan menjadikan Kecamatan Mandonga masuk dalam BWK I sebagai pusat perkembangan perdagangan dan jasa komersial yang tertuang dalam RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) tahun 2000-2010 Kota Kendari (Gambar 4.17 dan Gambar 4.18).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bidang Pendapatan dan bagi hasil pada Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah mengatakan bahwa;

“Menyikapi program pembangunan Kota untuk menggenjot pendapatan daerah maka di keluarkanlah Perda No .1 tahun 2006 tentang tentang pajak tentang perdagangan dan jasa yang kemudian di jelaskan lagi pada Peraturan Daerah nomor 5 – 16 tahun 2006 yang membahas secara lebih detil masing-masing usaha perdagangan dan jasa mulai dari pajak hiburan sampai pemasangan iklan.” (PPL1)

Tetapi dari hasil kuesioner ternyata penerapan di lapangan tidak sepenuhnya berjalan lancar sesuai dengan harapan karena hanya sebagian yang melakukan pengajuan izin usaha (SIU) atau 62,5% responden dan sisanya sebesar 37,5% responden tidak melakukan pengajuan SIU di Perumahan Tumbuh I sedangkan di Perumahan Tumbuh II hampir semua melakukan pengajuan SIU yaitu sebanyak 68,8% dan sisanya 31,2% tidak melakukan pengajuan SIU perbedaan ini di karenakan pada Perumahan Tumbuh I kebanyakan adalah perdagangan dan jasa komersial yang kecil sedangkan di Perumahan Tumbuh II kebanyakan usaha perdagangan dan jasa komersial tergolong usaha menengah keatas (Tabel IV.25), tetapi seharusnya Pemerintah Daerah tidak membedakan karena usaha perdagangan dan jasa komersial yang kecil berkembang dengan pesat dan banyak terjadi di perumahan sehingga perlu pengawasan dan kontrol yang intensif guna menggenjot pendapatan daerah.

TABEL IV. 25.
PENGAJUAN SURAT IJIN USAHA (SIU) RESPONDEN

No.	Pengajuan SIU	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	ya	5	62,5	11	68,8
2	tidak	3	37,5	5	31,2
Total Jumlah		8	100	16	100

Sumber : Penulis, 2010

Sama halnya dengan pengajuan SIU ternyata berdasarkan kuesioner penarikan retribusi dan pajak pada Perumahan Tumbuh I juga sebagian besar tidak terjamah oleh Pemerintah Daerah atau kesadaran masyarakat untuk membayar pajak yang sangat kurang yaitu sebesar 75,0% responden tidak membayar retribusi kepada Pemerintah dan hanya 25,0% yang melakukannya (Tabel IV.26).

TABEL IV. 26.
PENARIKAN RETRIBUSI KEPADA RESPONDEN

No.	Penarikan Retribusi	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	ya	2	25,0	10	62,5
2	tidak	6	75,0	6	37,5
Total Jumlah		8	100	16	100

Sumber : Penulis, 2010

Sedangkan pada Perumahan Tumbuh II yang membayar retribusi dan pajak sebesar 62,5% responden dan yang tidak sebesar 37,5% responden (Tabel IV.26.) padahal retribusi perdagangan dan jasa komersial merupakan sumber utama pendapatan yang potensial guna meningkatkan pendapatan daerah.

Akibat peraturan pemerintah tentang perubahan pemanfaatan lahan ini yang sangat mudah juga membuat perkembangan pada kawasan perumahan tersebut menjadi tak terkendali dan dengan aturan yang tidak ketat membuat

warga masyarakat dengan mudah merubah lahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial sesuai dengan hasil wawancara dengan bapak Muharram Jaya yang berumur 36 tahun yang menyatakan :

“Waktu saya membangun kios ini saya tidak mengurus segala administrasi pembuatan usaha seperti SIU dan SITU dan lain-lain karena ini hanya usaha kecil-kecilan, kalau pembayaran rertribusi hanya Rp. 500,- hari itupun petugasnya kadang-kadang datang hanya 1 bulan sekali.” (PPL2)

4.3.6. Inisiatif para pembangun

Karena adanya keringanan pengawasan dan perizinan serta dukungan dari pemerintah Kota Kendari menyebabkan kawasan perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II menjadi tumbuh dan berkembang menjadi pusat perdagangan baik itu dilakukan oleh pemilik rumah itu sendiri dan juga dilakukan oleh para investor yang melihat peluang yang baik dan menjanjikan sebagai investasi, jadi perubahan perkembangan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di kawasan perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Aden Hardin Kepala pemasaran PT. Graha Asri Realty bahwa ;

“Sistem pembangunan perdagangan dan jasa komersial yang bermodal besar ada yang langsung membeli bangunan dan lahannya sekaligus dan ada juga yang system bagi yaitu dengan pemilik lahan menyerahkan seluruh bangunan rumah dan lahannya kepada investor dan setelah dibangun yang terdiri dari 5 ruko maka 1 Ruko di berikan kepemilik lahan 1 Ruko ke Investor dan 3 lainnya dijual dan kemudian hasil penjualan Ruko dibagi rata antara pemilik lahan dengan investor.”(IP1)

Hal itulah yang memacu para investor untuk membangun perdagangan dan jasa komersial selain keuntungan *financial* juga adanya keringanan perizinan dari pemerintah Kota Kendari.

Tetapi dari sisi masyarakat sendiri tidak banyak yang menggunakan jasa konstruksi dari para investor ini terlihat pada Tabel IV.26. hasil kuesioner dimana pada perumahan Tumbuh I sebanyak 75,0% responden membangun usahanya sendiri dan hanya 12,5% membeli dari investor atau para pembangun tersebut dan juga hanya 12,5% responden bekerja sama dengan para pembangun dalam membangun usaha perdagangan dan jasa komersial mereka. Sedangkan pada

Perumahan Tumbuh II sesuai Tabel IV.27. masyarakat yang membangun usaha perdagangan dan jasa komersialnya sendiri sebanyak 56,2% responden dan yang membeli dari investor/para pembangun sebanyak 37,5% responden dan yang bekerja sama dengan para pembangun adalah sebanyak 6,3% responden.

TABEL IV.27.
PEMBANGUNAN FISIK TEMPAT USAHA RESPONDEN

No.	Pembangunan fisik tempat Usaha	Perumahan Tumbuh I		Perumahan Tumbuh II	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
1	Sendiri	6	75,0	9	56,2
2	Beli dari Orang Lain	1	12,5	6	37,5
3	Sewa Orang	1	12,5	1	6,3
Total Jumlah		8	100	16	100

Sumber : Penulis, 2010

Demikian juga hasil wawancara kami dengan masyarakat yang melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial ternyata mereka lebih senang melakukan pembangunan usaha mereka sendiri, atau dengan kata lain mereka sebagai pemilik modal, pengawas dan pembuatannya di lakukan dengan menyewa orang atau tukang yang murah seperti yang dikatakan bapak Suyono yang berumur 34 tahun mengatakan :

“sudah lama saya membangun tempat usaha ini sendiri karena selain lebih murah juga puas dengan hasilnya walaupun agak lama membangunnya, kalau suruh orang atau langsung beli memang bisa lebih cepat tapi saya tidak tahu bagaimana kualitas dan bahan-bahan yang digunakan, jangan-jangan hanya luarnya bagus tapi dalamnya tidak bagus.”(IP3)

Hal tersebut di atas di sebabkan karena dianggap rugi oleh pihak penghuni apabila menggunakan jasa konstruksi dari investor tersebut dikarenakan terlalu banyak mengambil keuntungan dari pembangunan tersebut.

4.4. Temuan Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil dari seluruh hasil analisa disini akan di jabarkan hasil penelitian yaitu bahwa factor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan

perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yaitu faktor fiskal lahan, kelengkapan utilitas, aksesibilitas lahan, karakteristik personal pemilik lahan yang terdiri dari penghasilan, anggota keluarga, dan status kepemilikan lahan dan peraturan pemerintah.

TABEL IV.28.
SINTESA HASIL PENELITIAN

NO	Faktor perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial	Ada tidaknya Hubungan Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dengan faktor perubahannya pada lokasi berdasar hasil penelitian
1.	Karateristik fiskal lahan	Ada hubungan
2.	Pelayanan Utilitas umum	Ada hubungan
3.	Aksesibilitas Lahan	Ada Hubungan
4.	Karakteristik pemilik lahan	
a.	- Tingkat pendidikan	Tidak Ada Hubungan
b.	- Mata pencaharian	Tidak Ada Hubungan
c.	- Jumlah anggota keluarga	Ada hubungan
d.	- Penghasilan	Ada hubungan
e.	- Lama tinggal	Tidak Ada Hubungan
f.	- Status kepemilikan lahan	Ada hubungan
g.	- Peruntukkan pengeluaran	Tidak Ada Hubungan
5.	Peraturan pemanfaatan lahan	Ada hubungan
6.	Inisiatif para pembangun	Tidak Ada Hubungan

Sumber : Penulis, 2010

Analisis perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial disini mencari hubungan antara pembayaran pajak bumi dan bangunan penghuni di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II yang melakukan perubahan dan yang tidak melakukan perubahan dan hasilnya melalui bantuan analisa tabulasi silang dan *chi square* adalah bahwa akibat dari pembayaran pajak yang meningkat tiap 2 tahun sekali maka mendorong masyarakat atau penghuni perumahan untuk berusaha mencari sumber-sumber

lain yaitu dengan memanfaatkan asset yang ada pada mereka yaitu lahan rumah yang mereka punyai.

Analisis pelayanan utilitas umum berhubungan erat dengan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial sesuai dengan hasil analisa tabulasi silang dan *chi square*, ini disebabkan faktor kelengkapan utilitas merupakan daya tarik dan modal penting dalam mendirikan usaha guna mendukung keberlangsungan dan kenyamanan usaha.

Aksesibilitas lahan di analisis keterkaitannya dengan perubahan pemanfaatan lahan perumahan yang terjadi di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbu II dan hasilnya memang terdapat keterkaitan yang erat dimana faktor ini berkaitan dengan kelancaran aksesibilitas dari dan akan ke lokasi usaha di mana tanpa kelancaran transportasi tersebut maka penghuni merasa enggan untuk membuat usaha perdagangan dan jasa komersial, kelancaran aksesibilitas ini penting untuk akses pembeli atau konsumen ke lahan usaha dan itu teruji dengan menggunakan tabulasi silang dan *chi square* dengan hasil yang sangat signifikan mempengaruhi.

Karakteristik pemilik lahan yang di analisis adalah hubungan antara perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dengan tingkat pendidikan, mata pencaharian, lama tinggal penghuni, status kepemilikan lahan, dan peruntukkan pengeluaran. Diantara karakteristik personal pemilik lahan ternyata yang mempunyai pengaruh adalah tingkat penghasilan di karenakan rendahnya penghasilan maka kecenderungan untuk menambah penghasilan dengan membuat usaha jasa perdagangan dan jasa komersial, status kepemilikan lahan sangat signifikan di karenakan rasa aman dalam memiliki asset dan kenyamanan dalam berusaha demi keberlanjutan perdagangan dan jasa komersial dan yang terakhir yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial adalah jumlah anggota keluarga di sebabkan banyaknya anggota keluarga yang akan di nafkahi maka penghuni akan mencoba melakukan usaha, lain halnya dengan karakteristik personal pemilik lahan yang tidak mempunyai hubungan seperti tingkat pendidikan, mata pencaharian, lama tinggal dan peruntukkan pengeluaran ini mungkin disebabkan karena yang tidak berhubungan tersebut mempunyai

tingkat heterogen yang merata, dan itu terbukti dengan melakukan tabulasi silang dan *chi square*.

Selanjutnya hasil dari analisis hubungan antara perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II dengan peraturan perubahan pemanfaatan lahan ternyata peraturan pemerintah yang memudahkan dan harga yang relatif murah, dan retribusi juga yang murah tentang pengurusan perubahan usaha menjadi berhubungan karena disisi penghuni sendiri merasa tidak terbebani dan dapat memperoleh keuntungan yang memuaskan.



Sumber : Penulis, 2010

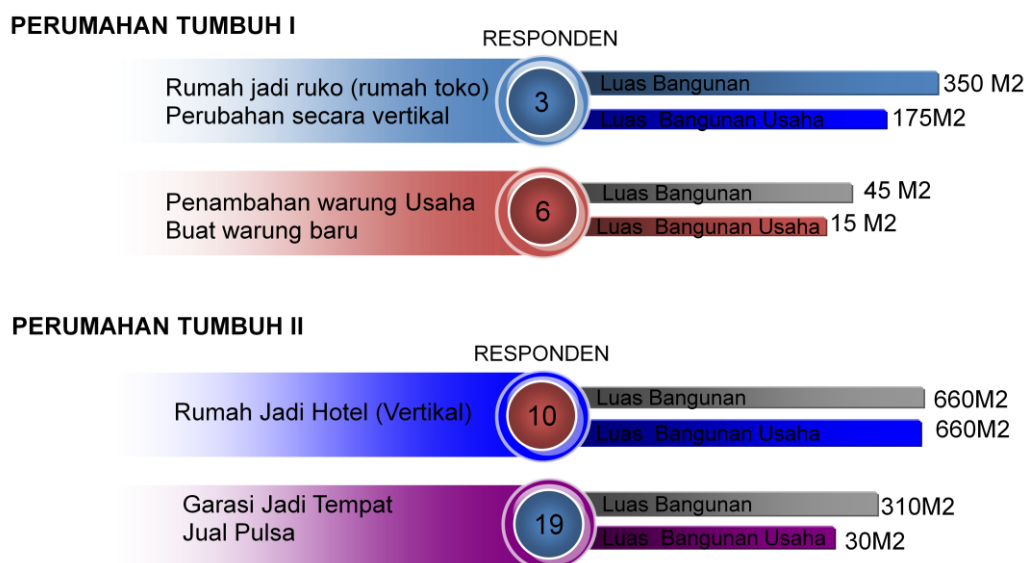
GAMBAR 4.17.
FAKTOR-FAKTOR PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Analisis pengaruh inisiatif para pembangun terhadap perubahan pemanfaatan lahan perubahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II ternyata tidak mempunyai hubungan yang signifikan karena pada perumahan tersebut kebanyakan penghuni

membangun usahanya dengan modal sendiri tanpa bantuan investor, kontraktor ataupun perencana, ini disebabkan modal penghuni yang minim dan harga investor yang mahal dan banyak mengambil keuntungan.

Berdasarkan dari seluruh hasil analisis tentang hubungan yang signifikan antara perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dengan berbagai faktor yang terjadi di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II sesuai teori yang di kemukakan oleh Lee dalam Yunus (1999) dapat terlihat lebih jelas pada Gambar 4.17.

Sedangkan luasan perubahan pemanfaatan lahan perumahan dan perdagangan bervariasi disesuaikan dengan jenis usaha perdagangan dan jasa komersial yang di lakukan oleh pemilik lahan seperti pada responden 3 (tiga) di perumahan Tumbuh I yang melakukan perubahan lahannya dari 350 M² sedangkan untuk usaha seluas 175 M² sedangkan di perumahan Tumbuh II dilakukan oleh responden 10 (sepuluh) yang mana semua lahannya digunakan untuk usaha hotel seluas 660M².



Sumber: Penulis, 2010

GAMBAR 4.18.
PERUBAHAN LUASAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN
MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Dalam bab ini akan dikemukakan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan. Kemudian bagian akhir bab ini akan disampaikan beberapa rekomendasi.

5.1. Kesimpulan

Perkembangan kota yang semakin pesat akan menginvasi kawasan perumahan secara umum dan akan berdampak perubahan fungsi lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial, perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial bukan hanya terjadi pada fisik rumah itu saja tetapi akan mempengaruhi fungsi rumah dan segala aktivitas penghuninya. Perubahan tersebut juga akan berpengaruh ke lingkungan perumahan dan secara sistem kemasyarakatan dan pola hidup masyarakat juga akan berubah.

1. Perubahan fungsi lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yang terjadi pada Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II terjadi karena kawasan perumahan tersebut merupakan kawasan yang strategis dan terletak di pusat Kota Kendari dan itu menyebabkan perkembangan yang sangat pesat terhadap kawasan tersebut dan daerah sekitarnya ini dapat di lihat dari luasan perubahan pemanfaatannya dari total luas lahan yang sebesar 15.058 m² ternyata yang terbangun untuk usaha seluas 4.532 m² atau 30% dari lahan tersebut sudah menjadi perdagangan dan jasa komersial ini dapat indikasikan bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial cukup pesat dan akan terus bertambah seiring bertambahnya waktu.
2. Faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial sesuai dengan hasil kajian analisis adalah:

- a. **Kebijakan fiskal lahan** mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di sebabkan karena warga harus membayar pajak bumi dan bangunan yang nilainya semakin naik tiap 2 (dua) tahun sehingga untuk membayar pajak tersebut tersebut mereka memanfaatkan lahan perumahannya menjadi lebih produktif.
- b. **Personal kepemilikan lahan** juga berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial antara lain penghasilan masyarakat yang rendah memacu penghuni untuk melakukan sesuatu untuk menambah penghasilan mereka dengan melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan mereka menjadi perdagangan dan jasa komersial, status kepemilikan lahan perumahan terutama menyangkut keberlanjutan dan rasa aman dalam melakukan usaha perdagangan dan jasa komersial dan yang terakhir adalah jumlah anggota keluarga karena demi menghidupi anggota keluarganya yang banyak, masyarakat penghuni juga akan menjadi faktor perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial.
- c. **Utilitas umum** menjadi salah satu faktor perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dikarenakan dengan lengkapnya utilitas umum di suatu kawasan menjadi daya tarik dan kemudahan dalam pelaksanaan perdagangan dan jasa komersial.
- d. **Aksesibilitas lingkungan** menjadi faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial disebabkan karena lancarnya aksesibilitas ke dan dari kawasan tersebut menyebabkan lokasi usaha tersebut dapat diakses dan mengakses ke seluruh kota dalam hal ini akan menentukan skala pelayanan perdagangan dan jasa komersial tersebut.
- e. **Peraturan Pemerintah Daerah** dalam mendukung perubahan perdagangan dan jasa komersial juga menjadi penyebab perubahan tersebut dikarenakan dengan izin yang mudah tanpa berbelit-belit dan biaya pengurusan yang murah menyebabkan masyarakat menjadi tidak

merasa kesulitan untuk melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial.

3. Faktor yang tidak mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari berdasarkan hasil kajian untuk karakteristik personal lahan adalah tingkat pendidikan, Mata pencaharian, lama tinggal dan peruntukkan pengeluaran di sebabkan heterogenya karakteristik masyarakat di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II. Faktor hal yang juga tidak mempengaruhi adalah inisiatif para pembangun ini di sebabkan karena harga yang di tawarkan oleh para pembangun tersebut di anggap mahal oleh warga di perumahan tersebut.

5.2. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan-kesimpulan diatas maka berikut ini dapat memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah dana warga masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut sebagai berikut :

1. Pemerintah Daerah

Guna menggenjot pendapatan daerah guna mendukung pembangunan wilayah Kota Kendari hendaknya memperhatikan kegunaan dan fungsi suatu kawasan agar tidak terjadi tumpang tindih pemanfaatan lahan, untuk mencegah hal tersebut di harapkan memberikan intensif dan disintensifikasi kepada warga masyarakat yang mengubah lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial, bagi masyarakat yang mengubah lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial maka akan di kenakan biaya yang berbeda jika mereka membangun perdagangan dan jasa komersial di luar kawasan perumahan dan tentunya harus tetap mengacu pada RTRW Kota Kendari yang ada.

Peningkatan kapasitas utilitas umum di kawasan perumahan di sesuaikan dengan fungsi dan kebutuhan perumahan tersebut dan menambah utilitas umum dan aksesibilitas di kawasan yang menjadi pusat

kegiatan baru di luar kawasan perumahan.

Peningkatan sumber daya manusia agar dapat memberikan pelayanan dan pengawasan terhadap jalannya kebijakan yang mengatur tentang perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial sesuai peruntukannya.

2. Warga Masyarakat.

Warga masyarakat yang tinggal di kawasan perumahan hendaknya mentaati peraturan dan kebijakan pemerintah yang mengatur perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial.

Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial hendaknya jangan mengesampingkan fungsi utama perumahan sebagai tempat tinggal guna melangsungkan perikehidupan bermasyarakat sosial dan membina keluarga.

3. Penelitian Lebih Lanjut

Setelah di ketahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yang terjadi di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari, maka sebaiknya lebih lanjut perlu di teliti dampak yang terjadi akibat perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial tersebut agar dapat di ketahui lebih lanjut pengaruhnya terhadap fungsi perumahan agar tidak terjadi di perumahan dan permukiman lainnya di Kota Kendari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abbas Tashakkori dan Charle Tedlie, 1998, *Mixed methodology: Combining qualitative and quantitative approaches*. Sage Publications, India
- Budiharjo, Eko & Djoko Sujarto. 2000. *Kota Berkelanjutan*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Budiharjo, Eko (ed). 2004. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Edisi Keempat Bandung Alumni.
- _____ 1991. *Percikan Masalah Arsitektur Perkotaan*. Semarang, Gajahmada University Press.
- Branch, Melville C. 1995 *Comprehensive City Planning: Introduction and Explanation. Perencanaan Kota Komprehensif*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Catanse A.J. and Snyder J.C. 1996. *Perencanaan Kota*. Surabaya : Penerbit Erlangga.
- De Chiara, Joseph. 1984. *Time Saver Standards for Residential Development*, New York : Mc Graw Hill.
- Ettinger, J. Van. 1960. *Towards a Habitable World. Task Problem and Methods, Acceleration. Published for Bouwcentrum Rotterdam*, Amsterdam : Elsevier Publishing Company.
- F.X. Gunarsa Irianto, 2002, Judul Tesis : Perubahan pemanfaatan lahan akibat perkembangan industri di Kecamatan Bawen Kabupaten Semarang.
- Gailion, F, Stuart dan Edwar J Kaiser. 1996. *Urban Land Use Planning*. Chicago : University Illinois Press.
- Godam64.15:00. 05 November 2009.
http://organisasi.org/variabel_faktor_perencanaan_dan_pemilihan_lokasi_usaha_bisnis_pabrik_kewirausahaan_ilmu_ekonomi.
- Harston Truman. 1979. *Interpreting the City an Urban Geography*. New York : John Willey & Son.
- I Made Sandy. 1990. *Esensi Tata Guna Tanah*, Jakarta : Depertemen Dalam Negeri.
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung : ITB.

- Kecamatan Mandonga Dalam Angka 2009. BPS Kota Kendari
- Kendari Dalam Angka 2008. BPS Kota Kendari.
- Koentjaraningrat. 1995. *Manusia dan Kebudayaan di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Koestoer, Raldi Hendro. 1997. *Prespektif Lingkungan Desa-kota. Teori dan Kasus*. Jakarta : UI Press.
- Lamarto Yohanes, 1996. *Prinsip Pemasaran*. Jakarta : Erlangga.
- Lee, Sim Loo. 1984. *A Study of Flanned Shopping Center in Singapore*. Singapore : University Press
- Muhajir, Noeng. 1996. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta : Rake Sarasin.
- Nasir, Moh, 1998. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Northam, 1975, *Urban Geography*, US : John Wiley & Sons.
- Prijana, 2005. *Metode Sampling Terapan*. Bandung : Humaniora
- Riduwan, 2009. *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*. Bandung : Alfabeta.
- RTRW 2000-2010 Kota Kendari. Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Kendari.
- Sandjaja, B dan Albertus Heriyanto, 2006. *Panduan Penelitian*, Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Siswono Yudohusodo, et.al. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Jakarta : Yayasan Padamu Negeri.
- Soekanto, Soerjono. 2002. *Sosiolog Suatu Pengantar*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- JCR Camm and PG Irwin, 1990. *Space, people, place: economic and settlement geography*. Longman Cheshire
- Sugiarto, Siagian, D., Tri Sunaryanto, L., Oetomo, D.S., (2001), *Teknik Sampling*, Cetakan 1, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Sugiyono. 2002. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung : Alfabeta.
- Sumantri P, 1996, *Kebijakan Pembangunan Perumahan Kota dalam Perencanaan Pembangunan Kota*, Bandung: Jurusan Teknik Planologi ITB.

Turner, John F.C. and Robert Fichter. 1972. *Freedom To Build, Dweller Control of The Housing Process*. New York : The Macmillian Company.

Turner, John F.C. 1976. *Housing By People. Towards Autonomy In Building Enviroments*. London : Marion Boyars.

UU No. 4 / 1992, *Tentang Perumahan dan Permukiman*.

Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Jakarta : Pustaka Pelajar.

LAMPIRAN 1

HASIL ANALISIS CROSS TAB DAN CHI SQUARE

KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERUBAHAN DAN JASA KOMERSIAL PERUMAHAN TUMBUH I DAN PERUMAHAN TUMBUH II KOTA KENDARI

**SYAHRIR
L4D 008 086**



**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

Crosstabs

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
pendidikan terakhir * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
mata pencaharian * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
anggota keluarga * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
penghasilan * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
lama tinggal * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
status kepemilikan * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
Utilitas * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
PBB * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
pengeluaran terbesar * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
Aksesibility * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%

pendidikan terakhir * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		Total
			ya	tdk	
Pendidikan terakhir	SLTP	Count	2	7	9
		% of Total	3.1%	10.9%	14.1%
	SLTA	Count	13	17	30
		% of Total	20.3%	26.6%	46.9%
	D1	Count	1	0	1
		% of Total	1.6%	.0%	1.6%
	D3	Count	1	2	3
		% of Total	1.6%	3.1%	4.7%
	S1	Count	6	14	20
		% of Total	9.4%	21.9%	31.3%
	S2	Count	1	0	1
		% of Total	1.6%	.0%	1.6%
	Total	Count	24	40	64
		% of Total	37.5%	62.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	5.167 ^a	5	.396
Likelihood Ratio	5.838	5	.322
Linear-by-Linear Association	.002	1	.967
N of Valid Cases	64		

a. 7 cells (58,3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,38.

mata pencaharian * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		Total
			ya	tdk	
Mata Pencaharian	Pengusaha/wiraswsta	Count	12	20	32
		% of Total	18.8%	31.3%	50.0%
	PNS	Count	1	8	9
		% of Total	1.6%	12.5%	14.1%
	Ibu rumah tangga	Count	1	2	3
		% of Total	1.6%	3.1%	4.7%
	Karyawan	Count	2	0	2
		% of Total	3.1%	.0%	3.1%
	Pensiunan	Count	8	10	18
		% of Total	12.5%	15.6%	28.1%
Total		Count	24	40	64
		% of Total	37.5%	62.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	6.400 ^a	4	.171
Likelihood Ratio	7.511	4	.111
Linear-by-Linear Association	.821	1	.365
N of Valid Cases	64		

a. 5 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,75.

anggota keluarga * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
Anggota Keluarga	0 anggota keluarga	Count	2	8	10
		% of Total	3.1%	12.5%	15.6%
	1 anggota keluarga	Count	1	12	13
		% of Total	1.6%	18.8%	20.3%
	2 anggota keluarga	Count	4	5	9
		% of Total	6.3%	7.8%	14.1%
	3 anggota keluarga	Count	8	3	11
		% of Total	12.5%	4.7%	17.2%
	4 anggota keluarga	Count	7	2	9
		% of Total	10.9%	3.1%	14.1%
	> 5 anggota keluarga	Count	2	10	12
		% of Total	3.1%	15.6%	18.8%
	Total	Count	24	40	64
		% of Total	37.5%	62.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	20.696 ^a	5	.001
Likelihood Ratio	22.017	5	.001
Linear-by-Linear Association	2.647	1	.104
N of Valid Cases	64		

a. 6 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,38.

penghasilan * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
penghasilan	< Rp. 500.000	Count	7	3	10
		% of Total	10.9%	4.7%	15.6%
	Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000	Count	9	7	16
		% of Total	14.1%	10.9%	25.0%
	Rp. 1.000.000 - Rp. 2.000.000	Count	4	15	19
		% of Total	6.3%	23.4%	29.7%
	> Rp. 2.000.000	Count	4	15	19
		% of Total	6.3%	23.4%	29.7%
	Total	Count	24	40	64
		% of Total	37.5%	62.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	11.293 ^a	3	.010
Likelihood Ratio	11.419	3	.010
Linear-by-Linear Association	9.498	1	.002
N of Valid Cases	64		

a. 1 cells (12,5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,75.

lama tinggal * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
Lama Tinggal	< 2 tahun	Count	4	5	9
		% of Total	6.3%	7.8%	14.1%
	2-5 tahun	Count	2	9	11
		% of Total	3.1%	14.1%	17.2%
	5-10 tahun	Count	2	8	10
		% of Total	3.1%	12.5%	15.6%
	>10 tahun	Count	16	18	34
		% of Total	25.0%	28.1%	53.1%
Total		Count	24	40	64
		% of Total	37.5%	62.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	4.569 ^a	3	.206
Likelihood Ratio	4.859	3	.182
Linear-by-Linear Association	.887	1	.346
N of Valid Cases	64		

a. 3 cells (37,5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,38.

status kepemilikan * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		Total
			ya	tdk	
Status Kepemilikan	Hak milik	Count	18	13	31
		% of Total	28.1%	20.3%	48.4%
	kontrak tahunan	Count	2	7	9
		% of Total	3.1%	10.9%	14.1%
	sewa bulanan	Count	0	10	10
		% of Total	.0%	15.6%	15.6%
	Milik org tua	Count	4	10	14
		% of Total	6.3%	15.6%	21.9%
Total		Count	24	40	64
		% of Total	37.5%	62.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	12.966 ^a	3	.005
Likelihood Ratio	16.229	3	.001
Linear-by-Linear Association	6.956	1	.008
N of Valid Cases	64		

a. 2 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,38.

Utilitas * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		Total
			ya	tdk	
Utilitas	lengkap	Count	23	27	50
		% of Total	35.9%	42.2%	78.1%
	tdk lengkap	Count	1	13	14
		% of Total	1.6%	20.3%	21.9%
Total		Count	24	40	64
		% of Total	37.5%	62.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	7.046 ^a	1	.008		
Continuity Correction ^b	5.486	1	.019		
Likelihood Ratio	8.481	1	.004		
Fisher's Exact Test				.011	.007
Linear-by-Linear Association	6.936	1	.008		
N of Valid Cases	64				

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5,25.

b. Computed only for a 2x2 table

PBB * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
PBB	Rp.100.000 - Rp.199.500	Count	1	5	6
		% of Total	1.6%	7.8%	9.4%
	Rp.200.000 - Rp.299.500	Count	20	35	55
		% of Total	31.3%	54.7%	85.9%
	Rp.300.000 Keatas	Count	3	0	3
		% of Total	4.7%	.0%	4.7%
Total		Count	24	40	64
		% of Total	37.5%	62.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	6.141 ^a	2	.046
Likelihood Ratio	7.170	2	.028
Linear-by-Linear Association	4.630	1	.031
N of Valid Cases	64		

a. 4 cells (66,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,13.

pengeluaran terbesar * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		Total
			ya	tdk	
pengeluaran terbesar	Makan Sehari-hari	Count	10	18	28
		% of Total	15.6%	28.1%	43.8%
	Untuk membeli pakaian	Count	1	3	4
		% of Total	1.6%	4.7%	6.3%
	Pendidikan dan Kesehatan	Count	11	19	30
		% of Total	17.2%	29.7%	46.9%
	Bayar Cicilian Mobil	Count	1	0	1
		% of Total	1.6%	.0%	1.6%
	Investasi	Count	1	0	1
		% of Total	1.6%	.0%	1.6%
	Total	Count	24	40	64
		% of Total	37.5%	62.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	3.647 ^a	4	.456
Likelihood Ratio	4.254	4	.373
Linear-by-Linear Association	.681	1	.409
N of Valid Cases	64		

a. 6 cells (60,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,38.

Aksesibility * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		Total
			ya	tdk	
Aksesibility	lancar	Count	23	29	52
		% of Total	35.9%	45.3%	81.3%
	tdk lancar	Count	1	11	12
		% of Total	1.6%	17.2%	18.8%
Total	Count	24	40	64	
	% of Total	37.5%	62.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	5.361 ^a	1	.021		
Continuity Correction ^b	3.938	1	.047		
Likelihood Ratio	6.403	1	.011		
Fisher's Exact Test				.023	.019
Linear-by-Linear Association	5.277	1	.022		
N of Valid Cases	64				

a. 1 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4,50.

b. Computed only for a 2x2 table

LAMPIRAN 2

DAFTAR PERTANYAAN KUISIONER

KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERUBAHAN DAN JASA KOMERSIAL PERUMAHAN TUMBUH I DAN PERUMAHAN TUMBUH II KOTA KENDARI

**SYAHRIR
L4D 008 086**



**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

Kendari, Desember 2009

Kepada Yth;

Bapak/Ibu

di –

T e m p a t

Dengan hormat,

Bersama ini, kami sampaikan angket yang berisikan beberapa pertanyaan yang berkaitan dengan **Kajian Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari** yang berada di lingkungan tempat tinggal Bapak/Ibu. Kuesioner ini bertujuan untuk mengumpulkan data secara langsung dari masyarakat umumnya dan kepala keluarga (KK) khususnya.

**DAFTAR PERTANYAAN KUISIONER I.
BAGI RESPONDEN YANG MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN
LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL**

A. IDENTITAS RESPONDEN

Nama :

Umur : tahun

Jenis Kelamin: Laki-Laki/Perempuan

Alamat :

RT / RW Kelurahan Mandonga/Korumba

Kecamatan Mandonga Kota Kendari

1. Pendidikan terakhir ?

- | | |
|--------------|---------------------------|
| a. Tamat SD | c. Tamat SLTA |
| b. Tamat SMP | d. Lainnya, Sebutkan..... |

2. Apa pekerjaan pokok saat ini?

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| a. PNS/TNI-Polri | c. Pensiunan |
| b. Pengusaha/Wiraswasta | d. Lainnya, sebutkan |

3. Berapa jumlah anggota keluarga Bapak/Ibu/Saudara yang menjadi tanggungan saat ini?

- | | |
|------------|---------------------------------|
| a. 2 orang | c. 4 orang |
| b. 3 orang | d. Lainnya, sebutkanorang |

4. Berapa penghasilan yang diterima Bapak/Ibu/Saudara perbulan?

- a. Kurang dri Rp. 500.000,-
 b. Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000,-
 c. Rp. 1.000.000 – Rp. 2.000.000,-
 d. Diatas Rp. 2.000.000,- sebutkan Rp.....

5. Sudah berapa lama Bapak/Ibu/Saudara tinggal di sini?

- | | |
|----------------|--------------------|
| a. 0 – 2 tahun | c. 5 – 10 tahun |
| b. 2 – 5 tahun | d. diatas 10 tahun |

6. Bagaimana status kepemilikan lahan dan bangunan yang bapak/ibu tempati?

- a. Hak milik
 b. Kontrak tahunan
 c. Sewa bulanan
 d. Lainnya, sebutkan

7. Berapa luas bangunan/rumah yang Bapak/Ibu/Saudara tempati saat itu?

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| a. 20 – 49 m ² | c. 100 – 149 m ² |
| b. 50 – 99 m ² | d. Diatas 150 m ² |

B. PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

8. Apakah Jenis Perdagangan dan Jasa Komersial yang anda lakukan ?

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| a. Jual sembako | e. Perhotelan |
| b. Jual Elektronik | f. Kost-kostan |
| c. Jual Alat Rumah Tangga | g. Kantor |
| d. Rumah Makan | h. Lainnya sebutkan |

9. Kenapa anda memilih jenis Perdagangan dan Jasa Komersial tersebut ?

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| a. Banyak yang beli | e. Tidak perlu lahan luas |
| b. Tidak memerlukan keahlian | f. Tenaga kerja murah |
| c. Dekat dengan jalan | g. Sesuai dengan keahlian |
| d. Tidak memerlukan tenaga kerja | h. alasan lain sebutkan |

10. Berapa Penghasilan anda dari usaha tersebut ?

- Kurang dari Rp 1.000.000,-/bulan
- Rp. 1.000.000.- sampai Rp.2.000.000,-/bulan
- Rp. 2.000.000,- sampai Rp. 5.000.000,-/bulan
- lebih dari Rp. 5.000.000,-

11. Pengeluaran terbesar untuk apa ?

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| a. Makan sehari-hari | c. Pendidikan dan kesehatan |
| b. Untuk membeli pakaian | d. lainnya sebutkan |

12. bagaimana aksesibilitas dikawasan perumahan ini apakah lancar ?

- ya
- tidak sebutkan kenapa

13. bagaimana utilitas umum apakah tersedia dengan lengkap dan memuaskan ?

- ya
- tidak sebutkan kenapa

14. Apakah anda mengajukan SIU untuk melakukan usaha ?

- ya
- tidak, sebutkan kenapa

15. Apakah ada penarikan distribusi dari pemerintah ?
- a. ya, jumlah penarikan Rp.....
 - b. tidak
16. Siapakah yang membangun fisik bangunan usaha anda ?
- a. saya sendiri
 - b. saya membeli dari orang lain
 - c. orang lain dan saya hanya menyewa
 - d. lainnya sebutkan.....
17. Berapakah besarkah pembayaran PBB anda saat ini ?
- a. Kurang Rp.99.500
 - b. Rp. 100.000 – Rp.199.500
 - c. Rp. 200.000 – Rp. 299.500
 - d. Lebih dari Rp. 300.000

**DAFTAR PERTANYAAN KUISIONER II.
BAGI RESPONDEN YANG TIDAK MELAKUKAN PERUBAHAN
PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN
JASA KOMERSIAL**

B. IDENTITAS RESPONDEN

Nama :

Umur : tahun

Jenis Kelamin: Laki-Laki/Perempuan

Alamat :

RT / RW Kelurahan Mandonga/Korumba

Kecamatan Mandonga Kota Kendari

1. Pendidikan terakhir ?

- | | |
|--------------|---------------------------|
| a. Tamat SD | c. Tamat SLTA |
| b. Tamat SMP | d. Lainnya, Sebutkan..... |

2. Apa pekerjaan pokok saat ini?

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| a. PNS/TNI-Polri | c. Pensiunan |
| b. Pengusaha/Wiraswasta | d. Lainnya, sebutkan |

3. Berapa jumlah anggota keluarga Bapak/Ibu/Saudara yang menjadi tanggungan saat ini?

- | | |
|------------|---------------------------------|
| a. 2 orang | c. 4 orang |
| b. 3 orang | d. Lainnya, sebutkanorang |

4. Berapa penghasilan yang diterima Bapak/Ibu/Saudara perbulan?

- a. Kurang dri Rp. 500.000,-
 b. Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000,-
 c. Rp. 1.000.000 – Rp. 2.000.000,-
 d. Diatas Rp. 2.000.000,- sebutkan Rp.....

5. Sudah berapa lama Bapak/Ibu/Saudara tinggal di sini?

- | | |
|----------------|--------------------|
| a. 0 – 2 tahun | c. 5 – 10 tahun |
| b. 2 – 5 tahun | d. diatas 10 tahun |

6. Bagaimana status kepemilikan lahan dan bangunan yang bapak/ibu tempati?

- a. Hak milik
 b. Kontrak tahunan
 c. Sewa bulanan
 d. Lainnya, sebutkan

7. Berapa luas bangunan/rumah yang Bapak/Ibu/Saudara tempati saat itu?
- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| a. 20 – 49 m ² | c. 100 – 149 m ² |
| b. 50 – 99 m ² | d. Diatas 150 m ² |
- B. PERSEPSI JIKA MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL**
8. Apakah Jenis Perdagangan dan Jasa Komersial yang akan anda lakukan ?
- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| a. Jual sembako | e. Perhotelan |
| b. Jual Elektronik | f. Kost-kostan |
| c. Jual Alat Rumah Tangga | g. Kantor |
| d. Rumah Makan | h. Lainnya sebutkan |
9. Kenapa anda memilih jenis Perdagangan dan Jasa Komersial tersebut ?
- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| a. Banyak yang beli | e. Tidak perlu lahan luas |
| b. Tidak memerlukan keahlian | f. Tenaga kerja murah |
| c. Dekat dengan jalan | g. Sesuai dengan keahlian |
| d. Tidak memerlukan tenaga kerja | h. alas an lain sebutkan |
10. Pengeluaran terbesar untuk apa ?
- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| a. Makan sehari-hari | c. Pendidikan dan kesehatan |
| b. Untuk membeli pakaian | d. lainnya sebutkan |
11. Bagaimana aksesibilitas dikawasan perumahan ini apakah lancar ?
- | |
|--------------------------------|
| a. ya |
| b. tidak sebutkan kenapa |
12. Bagaimana utilitas umum apakah tersedia dengan lengkap dan memuaskan ?
- | |
|--------------------------------|
| a. ya |
| b. tidak sebutkan kenapa |
13. Apakah anda mengajukan SIU jika melakukan usaha ?
- | |
|---------------------------------|
| a. ya |
| b. tidak, sebutkan kenapa |
14. Siapakah yang akan membangun fisik bangunan usaha akan anda lakukan ?
- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| a. saya sendiri | c. orang lain dan saya hanya menyewa |
| b. saya membeli dari orang lain | d. lainnya sebutkan..... |
15. Berapakah besarkah pembayaran PBB anda saat ini ?
- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| a. Kurang Rp.99.500 | c. Rp. 200.000 – Rp. 299.500 |
| b. Rp. 100.000 – Rp.199.500 | d. Lebih dari Rp. 300.000 |

LAMPIRAN 3

DAFTAR HASIL JAWABAN KUISIONER DAN HASIL WAWANCARA

KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERUBAHAN DAN JASA KOMERSIAL DI KECAMATAN MANDONGA KOTA KENDARI

**SYAHRIR
L4D 008 086**



**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

PILIHAN JAWABAN KUISIONER

Pendidikan terakhir	Jumlah anggota Keluarga	Penghasilan pokok
a SD	a 0 org	a < Rp. 500.000,-
b SLTP	b 1 org	b Rp. 500.000,- s.d Rp. 1.000.000,-
c SLTA	c 2 org	c Rp. 1.000.000,- s.d Rp. 2.000.000,-
d D1	d 3 org	d > Rp. 2.000.000,-
e D3	e 4 org	
f S1	f >5 org	
g S2		
Pekerjaan pokok	Peruntukkan pengeluaran	Penghasilan usaha
a Pengusaha/Wiraswasta	a Makan Sehari-hari	a < Rp. 1.000.000,-
b Pegawai Negeri Sipil/TNI	b Untuk membeli pakaian	b Rp. 1.000.000,- s.d Rp. 2.000.000,-
c Ibu Rumah Tangga	c Pendidikan dan Kesehatan	c Rp. 2.000.000,- s.d Rp. 5.000.000,-
d Karyawan	d Bayar Cicilian Mobil	d > Rp. 5.000.000,-
e Pensiunan	e Investasi	
Jenis dagang dan jasa	Retribusi	Aksesibilitas
a Rumah Makan	a ya	a lancar
b Salon & Spa	b tidak	b tidak lancar
c Warung/Kios		
d Kost-kostan	SIU	Utilitas
e Jual Kayu	a ya	a lengkap
f Kantor	b tidak	b tidak lengkap
g Jual Pulsa		
h Hotel	Status kepemilikan	Luas Lahan
i Jual Pulsa	a Hak Milik	a 20 - 49 M2
Fisik bangunan	b Kontrak Tahunan	b 50 - 99 M2
a Sendiri	c Sewa Bulanan	c 100 - 149 M2
b Beli dari orang Lain	d Milik Orang Tua	d diatas 150 M2
c Sewa Orang		
Alasan memilih usaha	Lama Tinggal	PBB
a Banyak yang beli	a 0 - 2 tahun	a < Rp. 99.500,-
b Tidak perlu Keahlian	b 2 - 5 tahun	b Rp. 99.500,- s.d Rp. 199.500,-
c Dekat dengan Jalan	c 5 - 10 tahun	c Rp. 200.000,- s.d Rp. 299.500,-
d tidak Perlu Tenaga kerja	d 10 tahun keatas	d > Rp. 300.000,-
e tidak Perlu Lahan Luas		
f Sesuai Keahlian		
g Hobby		

REKAPITULASI HASIL JAWABAN KUISIONER

Respon den	Pendi dikan	pencaha rian	anggota keluarga	Peng hasilan	lama tinggal	status kepemili kan	luas lahan	jenis dagang dan jasa	alasan usaha	pengh asilan usaha	Peruntu kan pengeluaran	Aksemi bilitas	Utili tas	SIU	Retri busi	bangun fisik usaha	Mela kukan peru bahan	Pajak
1	f	a	c	a	d	d	d	a	g	b	a	a	a	a	a	a	a	c
2	c	e	c	b	a	a	c	b	f	d	b	a	a	b	b	a	a	c
3	f	a	d	a	d	d	d	n	g	b	a	a	a	a	a	a	a	c
4	c	e	d	d	d	a	d	c	f	b	c	a	a	b	b	a	a	c
5	f	a	d	b	d	a	d	c	f	b	c	a	a	a	b	a	a	c
6	c	a	e	b	d	a	d	c	e	b	a	a	a	a	b	b	a	c
7	e	e	e	a	d	a	d	c	a	a	a	a	a	a	b	a	a	c
8	b	a	d	b	d	d	d	c	b	a	c	a	a	b	b	c	a	c
9	c	e	d	a	d	a	d	b	b	a	a	a	a	b	b	a	a	c
10	c	e	f	d	d	a	d	b	a	b	a	a	a	a	a	a	a	c
11	c	c	e	c	c	d	a	c	f	a	a	a	a	b	b	a	a	b
12	c	a	a	b	d	a	d	c	a	b	e	a	a	a	b	a	a	c
13	f	a	b	b	d	a	d	d	d	c	a	a	a	b	b	a	a	c
14	c	e	e	a	d	a	d	c	f	a	c	a	a	a	a	a	a	c
15	b	a	d	d	c	b	a	f	c	d	c	a	a	a	a	b	a	b
16	c	d	e	a	d	a	d	c	c	a	a	a	a	b	b	a	a	c
17	d	d	a	b	d	b	c	h	f	d	c	a	a	a	a	b	a	c
18	f	a	c	c	b	a	d	f	f	b	c	a	a	a	a	b	a	c
19	c	e	f	b	b	a	d	h	b	d	d	b	a	a	a	c	a	c
20	g	a	c	b	a	a	d	f	a	c	c	a	a	a	a	b	a	c

Respon den	Pendi dikan	pencaha rian	anggota keluarga	Peng hasilan	lama tinggal	status kepemili kan	luas lahan	jenis dagang dan jasa	alasan usaha	pengh asilan usaha	Peruntu kan pengeluaran	Aksemi bilitas	Utili tas	SIU	Retri busi	bangun fisik usaha	Mela kukan peru bahan	Pajak
21	f	b	d	c	d	a	c	f	f	d	c	a	a	a	a	b	a	c
22	c	a	e	a	d	a	c	c	c	a	c	a	a	b	b	a	a	c
23	c	e	e	c	a	a	d	h	f	c	c	a	b	a	a	a	a	c
24	c	a	d	d	a	a	c	j	f	d	a	a	a	a	a	b	a	c
25	f	a	c	c	b	a	c	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	c
26	c	e	b	a	c	b	a	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	b
27	c	a	b	b	a	d	d	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	b
28	b	a	f	d	b	a	d	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	c
29	f	e	c	c	d	a	d	-	-	-	c	a	b	-	-	-	b	c
30	c	e	f	c	d	a	d	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	c
31	c	a	c	b	c	a	d	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	c
32	b	c	f	d	d	a	d	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	c
33	f	a	a	c	c	d	a	-	-	-	a	a	b	-	-	-	b	c
34	b	b	f	c	d	a	d	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	b
35	c	a	d	d	b	d	a	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	c
36	c	a	f	d	d	a	d	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	c
37	c	a	f	b	d	a	d	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	c
38	f	b	c	a	d	d	b	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	c
39	f	e	a	a	b	a	d	-	-	-	b	a	b	-	-	-	b	c
40	f	a	c	d	d	a	d	-	-	-	a	a	b	-	-	-	b	c
41	c	e	f	c	d	a	d	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	c
42	c	a	b	d	d	c	a	-	-	-	c	a	b	-	-	-	b	b
43	b	c	a	d	c	c	a	-	-	-	c	b	a	-	-	-	b	b
44	f	a	a	c	b	d	b	-	-	-	a	a	b	-	-	-	b	b
45	b	a	b	d	a	c	d	-	-	-	c	b	a	-	-	-	b	c
46	c	e	f	b	d	d	b	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	c

Respon den	Pendi dikan	pencaha rian	anggota keluarga	Peng hasilan	lama tinggal	status kepemili kan	luas lahan	jenis dagang dan jasa	alasan usaha	pengh asilan usaha	Peruntu kan pengelu aran	Aksemi bilitas	Utili tas	SIU	Retri busi	bangun fisik usaha	Mela kukan peru bahan	Pajak
47	e	b	b	d	c	b	c	-	-	-	c	b	a	-	-	-	b	c
48	c	a	e	c	a	b	b	-	-	-	c	a	b	-	-	-	b	b
49	f	b	a	c	d	d	a	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	b
50	f	a	d	b	b	b	d	-	-	-	b	b	b	-	-	-	b	c
51	f	a	b	d	d	c	d	-	-	-	a	b	a	-	-	-	b	c
52	c	e	b	c	d	c	d	-	-	-	a	b	b	-	-	-	b	c
53	c	e	f	c	a	a	d	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	c
54	c	a	b	d	d	c	a	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	c
55	b	b	a	d	c	c	a	-	-	-	c	b	a	-	-	-	b	c
56	f	a	a	c	b	d	b	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	c
57	b	a	b	d	d	c	d	-	-	-	c	b	b	-	-	-	b	c
58	c	e	f	b	c	d	b	-	-	-	a	a	b	-	-	-	b	c
59	e	b	b	d	c	b	c	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	c
60	c	a	e	c	a	b	b	-	-	-	c	a	b	-	-	-	b	c
61	f	b	a	c	d	d	a	-	-	-	c	b	a	-	-	-	b	c
62	f	b	d	b	b	b	d	-	-	-	b	b	b	-	-	-	b	c
63	f	a	b	d	b	c	d	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	c
64	c	e	b	c	d	c	d	-	-	-	a	b	a	-	-	-	b	c

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

I. IDENTITAS INFORMAN (01)

- a. Nama : Salehuddin, SE
- b. Umur : 44 Tahun
- c. Pekerjaan : PNS
- d. Jabatan : Kepala Bidang Pendapatan dan bagi hasil Badan
Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
Kota Kendari
- e. Tgl Wawancara : Senin, 30 November 2009
- f. Jam : 9.00-11.00

II. DAFTAR PERTANYAAN

No	PERTANYAAN	KODE	JAWABAN
I.	Mengkaji faktor Peraturan Pemanfaatan lahan Perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II		
		PPL	
	1. Apakah ada Peraturan mengenai Pemanfaatan lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial di Kota Kendari	PPL.1	Menyikapi program pembangunan Kota untuk menggenjot pendapatan daerah maka di keluarkanlah Perda No. 1 tahun 2006 tentang tentang pajak tentang perdagangan dan jasa yang kemudian di jelaskan lagi pada Peraturan Daerah nomor 5 – 16 tahun 2006 yang membahas secara lebih detil masing-masing usaha perdagangan dan jasa mulai dari pajak hiburan sampai pemasangan iklan.
	2. Apakah ada penarikan retribusi bagi perumahan yang melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II di Kel. Korumba.	PPL.2	Ia, dan penarikan dilakukan oleh staf yang di utus dan berdasarkan STPPD atau surat pajak terutang dan Pemberitahuan pajak daerah dan sebelum melakukan penarikan diadakan uji petik atau uji potensi penghasilan.
	3. Apakah ada masalah dalam penarikan retribusi	PPL.3	Biasanya ada yang tertunggak karena kurangnya penghasilan mereka, dan jika kurang maka mereka melakukan pengurangan pajak ke Pemerintah Daerah.

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

I. IDENTITAS INFORMAN (02)

- a. Nama : MUHARRAM JAYA
- b. Umur : 36 Tahun
- c. Tgl Wawancara : Sabtu, 09 Januari 2010
- d. Jam : 09.00.00-10.00

II. DAFTAR PERTANYAAN

No	PERTANYAAN	KODE	JAWABAN
I.	Mengkaji faktor Peraturan Pemanfaatan lahan Perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II	PPL	
	1. Biasanya kalau masyarakat melakukan usaha jasa perdagangan dan jasa komersial maka ia akan mengurus izin-izin tertentu seperti SIU, SITU dan lain-lain apakah anda melakukan hal tersebut juga.	PPL.2	Waktu saya membangun kios ini saya tidak mengurus segala administrasi pembuatan usaha seperti SIU dan SITU dan lain-lain karena ini hanya usaha kecil-kecilan, kalau pembayaran rertribusi hanya Rp. 500,- hari itupun petugasnya kadang-kadang datang hanya 1 bulan sekali

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

I. IDENTITAS INFORMAN (03)

- a. Nama : LUCKY ADITYA N.
- b. Umur : 32 Tahun
- c. Pekerjaan : PNS
- d. Jabatan : Kepala Seksi Pelayanan Pajak Kantor Kota Kendari
- e. Tgl Wawancara : Selasa, 01 Desember 2009
- f. Jam : 09.00.00-10.00

II. DAFTAR PERTANYAAN

No	PERTANYAAN	KODE	JAWABAN
I.	Mengkaji faktor Karakteristik fiskal lahan menjadi perdagangan dan jasa komersial		Pemanfaatan lahan Perumahan di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II
		KFL	
	1. Bagaimana mekanisme penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari	KFL.1	Sistem penarikan pajak dilakukan dengan self assessment (datang sendiri) di mana masyarakat datang sendiri ke Kantor Pelayanan Pajak Kota Kendari untuk membayar pajak tahunan dengan mengisi form setoran pajak tahunan dan wajib pajak di kenakan mekanisme tarif progresif sesuai dengan pendapatan tahunan usaha jasa perdagangan dan jasa komersial.
	2. Bagaimana fiskal yang berlaku di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II di Kota Kendari	KFL.2	Fiskal yang berlaku adalah tarif progresif dimana di hitung berdasarkan luasnya dan apabila melakukan usaha maka di hitung jumlah keuntungan yang di dapat berdasarkan pasal 17 UU No. 17 tahun 2000 dan keputusan perubahannya

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

I. IDENTITAS INFORMAN (04)

- a. Nama : WAHIDUL QAHAR, SE.
- b. Umur : 42 Tahun
- c. Tgl Wawancara : Kamis, 07 Januari 2010
- d. Jam : 09.00.00-10.00

II. DAFTAR PERTANYAAN

No	PERTANYAAN	KODE	JAWABAN
I.	Mengkaji faktor Karakteristik fiskal lahan Pemanfaatan lahan Perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II		
		KFL	
	2. Apakah penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Perumahan Tumbuh I ini Kota Kendari menyebabkan anda melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial ?	KFL.3	Sekitar 10 tahun yang lalu pajak di daerah ini tidak semahal sekarang, saya juga agak kerepotan membayarnya, mungkin karena di sini sudah padat sehingga saya coba membuat warung ala kadarnya untuk bisa menutupi pembayaran pajakku walaupun sedikit

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

I. IDENTITAS INFORMAN (05)

- a. Nama : Ir. YERMIA ANGKASA, MT
- b. Umur : 42 Tahun
- c. Tgl Wawancara : Kamis, 07 Januari 2010
- d. Jam : 011.00.00-12.00

II. DAFTAR PERTANYAAN

No	PERTANYAAN	KODE	JAWABAN
I.	Mengkaji faktor Karakteristik fiskal lahan Pemanfaatan lahan Perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II		
		KFL	
	1. Apakah penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Perumahan Tumbuh II ini Kota Kendari menyebabkan anda melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial ?	KFL.4	Pajak di kawasan Perumahan Tumbuh II ini sudah lumayan tinggi untuk masyarakat menengah kebawah, saya yang kerjanya sebagai Pegawai Negeri Sipil termasuk masyarakat menengah bawah agak kesulitan membayar pajak tahunan dengan rumah dan lahan yang luas ini, kebetulan istri saya pengangguran kumodali saja dia untuk membuka usaha kios di rumah sambil jaga anak-anak.”

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

I. IDENTITAS INFORMAN (06)

- a. Nama : ADEN HARDIN.
- b. Umur : 37 Tahun
- c. Pekerjaan : KARYAWAN
- d. Jabatan : Marketing Eksekutif PT. Prajnagraha Asri Realty
- e. Tgl Wawancara : Kamis, 03 Desember 2009
- f. Jam : 15.00.00-16.00

II. DAFTAR PERTANYAAN

No	PERTANYAAN	KODE	JAWABAN
I.	Mengkaji faktor Inisiatif para pembangun dalam perubahan pemanfaatan lahan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari.		
		IP	
	1. Bagaimana mekanisme pembangunan bangunan usaha yang anda lakukan	IP.1	Biasanya kami bergerak di bidang perumahan dan membangun ruko yang dekat dengan perumahan dengan system membeli lahan atau dengan bagi hasil dengan pemilik lahan menyerahkan seluruh bangunan rumah dan lahannya kepada investor dan setelah dibangun yang terdiri dari 5 ruko maka 1 Ruko di berikan kepemilik lahan 1 Ruko ke Investor dan 3 lainnya dijual dan kemudian hasil penjualan Ruko dibagi rata antara pemilik lahan dengan investor.
	2. Kenapa perusahaan anda mau melakukan pembangunan Ruko tersebut	IP.2	Keuntungannya yang besar, modal sedikit dan penjualannya cepat, dimana hampir 60% keuntungan bersih di dapatkan dari modal.

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

I. IDENTITAS INFORMAN (07)

- a. Nama : S U Y O N O
- b. Umur : 34 Tahun
- c. Tgl Wawancara : Jumat, 08 Januari 2010
- d. Jam : 09.00.00-10.00

II. DAFTAR PERTANYAAN

No	PERTANYAAN	KODE	JAWABAN
I.	Mengkaji faktor Inisiatif para pembangun dalam perubahan pemanfaatan lahan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari.		
		IP	
	1. Siapa yang membangun bangunan fisik usaha anda ini dan apa alasan anda melakukan itu ?	IP.3	sudah lama saya membangun tempat usaha ini sendiri karena selain lebih murah juga puas dengan hasilnya walaupun agak lama membangunnya, kalau suruh orang atau langsung beli memang bisa lebih cepat tapi saya tidak tahu bagaimana kualitas dan bahan-bahan yang digunakan, jangan-jangan hanya luarnya bagus tapi dalamnya tidak bagus.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS



Syahrir lahir di Kota Kendari pada tanggal 15 Desember 1977. Penulis saat ini berdomisili di Jalan Malik IV No. 8. C Kota Kendari.

Penulis menempuh pendidikan pada SDN 10 Pembina Kendari lulus tahun 1989, SMPN 1 Kendari tahun 1989-1992 dan SMAN 1 Kendari 1992-1995, Kemudian pada tahun 1995 melanjutkan pendidikan Sarjana (S.1) di Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia (UII)

Yogyakarta dan meraih gelar Sarjana Teknik pada tahun 2001. Setelah menempuh pendidikan S1, penulis bekerja sebagai staf honorer di kantor Dinas Pekerjaan Umum Kota Kendari mulai tahun 2003 s/d 2006. Tahun 2006 terangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil Daerah dan di tempatkan di Dinas Pekerjaan Umum Kota Kendari pada Bidang Cipta Karya. Pada tahun 2008 berkesempatan melanjutkan pendidikan Magister (S.2) di Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Konsentrasi Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Universitas Diponegoro Semarang, setelah mendapatkan beasiswa dari Departemen Pekerjaan Umum melalui program NUSSP.

Penulis merupakan anak Pertama dari 4 bersaudara dari pasangan Drs. H. Lasambo Ntewo dan Hj. Sadrah Lolo Tembu. Pada Tahun 2008 menikah dengan Imat Laupe, S.Pd.i dan baru saja dikaruniaai seorang putra bernama Muhammad Zhafran Athallah.