

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

RINGKASAN TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

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



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

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

RINGKASAN TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

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

Dosen Pembimbing :
MUHAMMAD MUKTI ALIE, SE, MT, M.Si

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

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

Oleh : S y a h r i r

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 mengnafkahkan 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

PENDAHULUAN

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).

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.

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

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.

Rumusan Masalah

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.”

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.

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.

METODOLOGI PENELITIAN

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) :

Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu kesatuan sistem 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)

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 dengan cara Observasi, Wawancara, Dokumentasi, dan Kuesioner.

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* dan kemudian sampling tersebut di *proporsional random sampling* dan dihasilkan sampling untuk 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 sedang 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. Sampling tersebut nantinya di berikan kuesioner dan hasil jawabannya akan di analisis menggunakan *Cross tab* dan *Chi Square* dan ada sampling tertentu akan di wawancara.

KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

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, berimbas kepada pemilik lahan yang akan semakin sulit untuk membayar fiskal lahan sehingga mereka berusaha

untuk meningkatkan penghasilan dengan mengefisienkan 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) 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.

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).

4. Karakteristik personel pemilik lahan.

Perubahan Pemanfaatan lahan perumahan bukan hanya berasal dari luar perumahan tetapi juga bersumber dari dalam masyarakat itu sendiri seperti pertambahan 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.

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 kesimbangan unsur geografis, biologis, ekonomis (penghasilan, pengeluaran dan mata pencaharian), sosial (status lahan, lama tinggal, jumlah anggota keluarga, umur) dan kebudayaan (agama, adat istiadat dll).

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 di tetapkan (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), nampak bahwa penggunaan lahan yang mampu menawar lebih tinggilah yang mendapatkan tempat yang diinginkan dan itu dapat di lakukan oleh para pembangun (*Investor*). Semakin dekat suatu lahan dengan perkotaan maka semakin tinggilah nilai lahan dalam arti

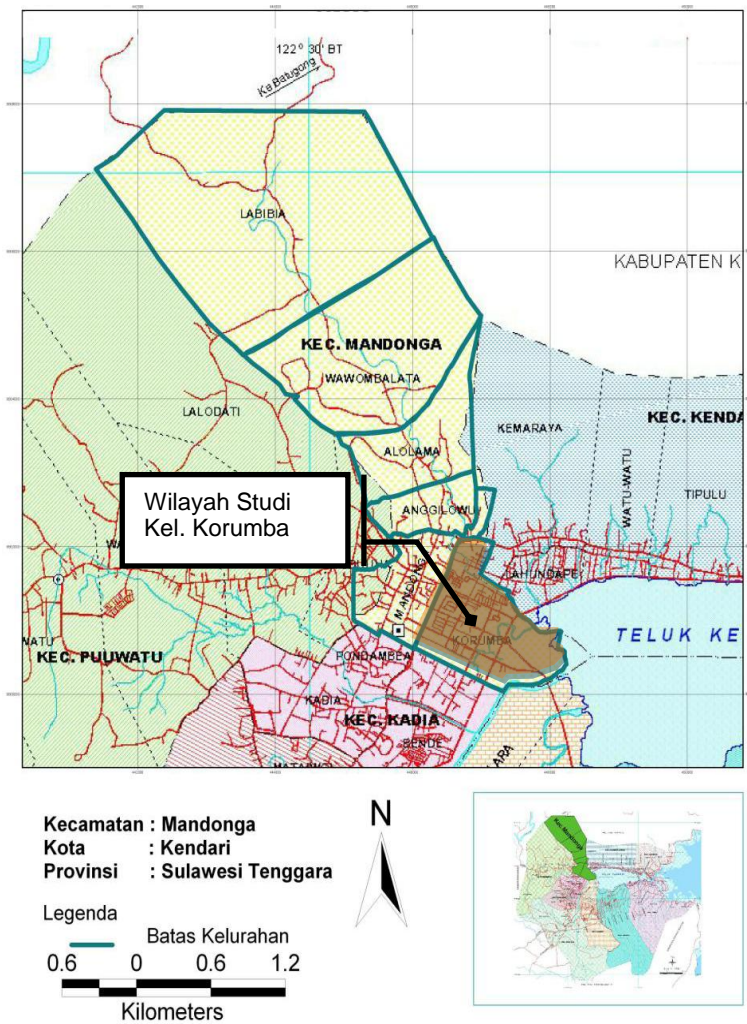
faktor ekonomilah sangat dominan dalam perubahan pemanfaatan lahan.

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

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.



Sumber : BPS Kota Kendari

GAMBAR 1
PETA GEOGRAFIS KECAMATAN MANDONGA

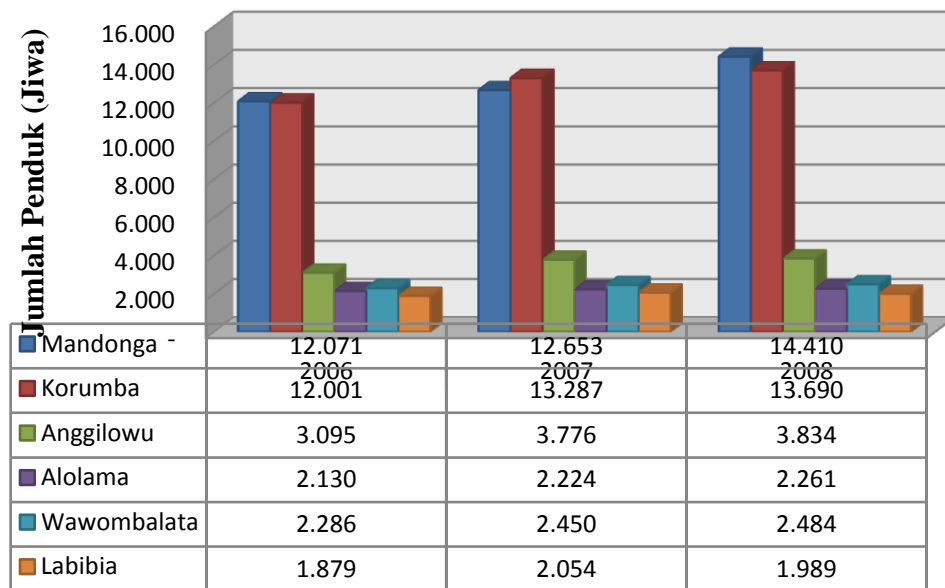
Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk

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.

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 I.
JUMLAH PENDUDUK KECAMATAN MANDONGA MENURUT
KELURAHAN 2008



Sumber : BPS Kota Kendari

ANALISIS KAJIAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

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.

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.

TABEL 1
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.	Karakteristik 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 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.



Sumber : Penulis, 2010

GAMBAR 2.

FAKTOR-FAKTOR PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

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*.

PERUMAHAN TUMBUH I



PERUMAHAN TUMBUH II

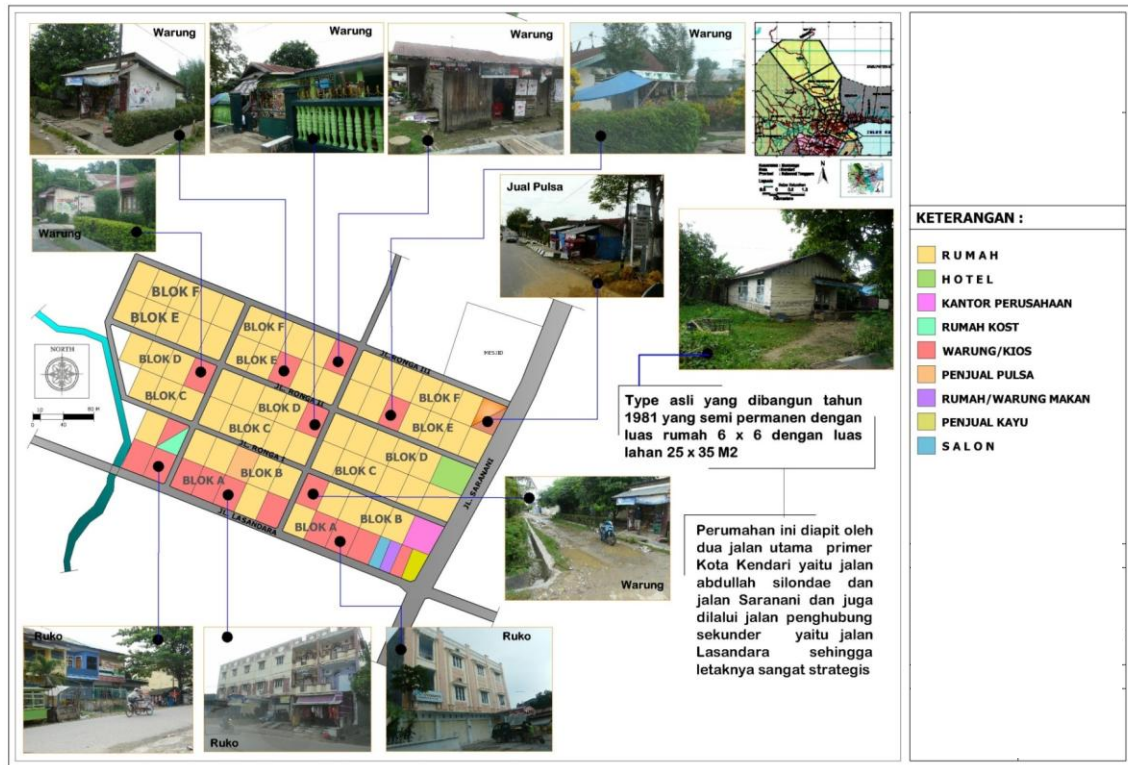


Sumber: Penulis, 2010

GAMBAR 3.
PERUBAHAN LUASAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

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 : Hasil Obsevasi Penulis, 2009

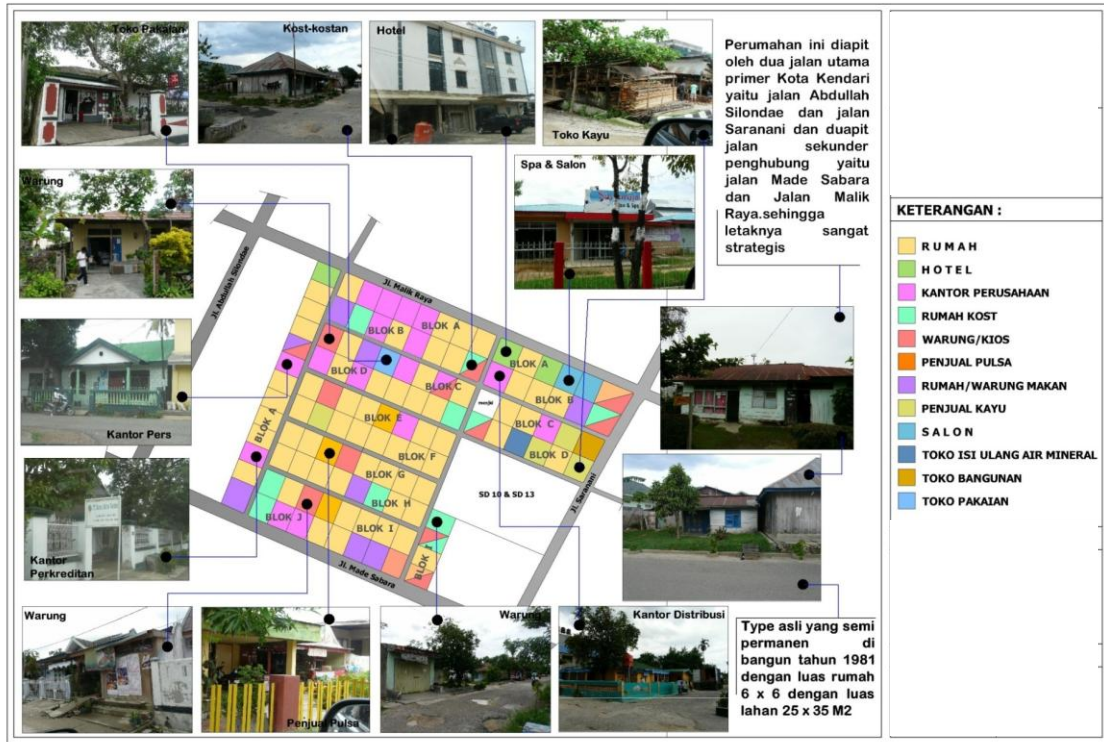
GAMBAR 4.
PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN TUMBUH I MENJADI
PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

Sedangkan luasan perubahan pemanfaatan lahan perumahan dan perdagangan bervariasi disesuaikan dengan jenis usaha perdagangan dan jasa komersial yang dilakukan 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 (Gambar 3).

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 dikemukakan oleh Lee dalam Yunus (1999) dapat terlihat lebih jelas pada

Gambar 2.



Sumber : Hasil Obsevasi Penulis, 2009

GAMBAR 5.
PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN TUMBUH II MENJADI
PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

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

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 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.

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 dikenakan 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 disesuaikan 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 ISI

Abbas Tashakkori dan Charle Tedlie, 1998, *Mixed methodology: Combining qualitative and quantitative approaches*. Sage Publications, India.

Kendari Dalam Angka 2008. BPS Kota Kendari.

Koentjaraningrat. 1995. *Manusia dan Kebudayaan di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Djambatan.

Nasir, Moh, 1998. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Northam, 1975, *Urban Geography*, US : John Wiley & Sons.

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

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.

Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Jakarta : Pustaka Pelajar.
UU No. 4 / 1992, *Tentang Perumahan dan Permukiman*.

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 dikaruniai seorang putra bernama Muhammad Zhafran Athallah.