

STUDI PERKEMBANGAN AKTIVITAS PEREKONOMIAN PADA STRUKTUR RUANG PUSAT KOTA PALU

Andi Muamar¹, Amar Ali dan Vitayanti Fattah²

Andimuamar73@gmail.com

¹Mahasiswa Program Studi Magister Perencanaan Wilayah Pedesaan Pascasarjana Universitas Tadulako

²Dosen Program Studi Magister Perencanaan Wilayah Pedesaan Pascasarjana Universitas Tadulako

Abstract

This research aims to find out the development economy activity on spatial structure in central Palu. This was a descriptive research with qualitative method. Analysis used was descriptive comparative functions to see the relation between aspect of spatial structure and aspect affect city economy using two periods of time 2005 and 2015. The data analysis technique would be obtained in these two periods of time. The research results indicate that economy activity developed in Palu from 2005 to 2015 was industry activity, commercial and service and settlement. The third development is economy activity that involves land convection from open space and horticulture farming to constructed space so impacted to open space quantity decrease and horticulture farming activity in the area. Land conversion that occurred change land usage pattern and road network of Palu become denser. The pattern change of land usage and road network from 2005 to 2015 showed the happening of city development in this area which affecting structure model of spatial in Palu, therefore, in needs review on spatial plans of Palu of 2010 to 2030 due to the dynamic system of city activity which is very influential on the growth of Palu.

Keywords: City Expansion, Economy Activity, City Development, City Spatial Structure.

Kota merupakan pusat kegiatan sosial ekonomi, sehingga selalu berkembang dan mengalami perubahan dari waktu ke waktu, baik fisik maupun non fisik (Sudewo, 2011:3). Di dalam area perkotaan, manusia bertemu dan melakukan berbagai aktivitas untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Aktivitas yang dilakukan manusia untuk meningkatkan taraf hidupnya akan membentuk suatu pola yang membutuhkan dukungan fisik keruangan. Keberlanjutan aktivitasnya menyebabkan perkembangan fisik ruang kota dan secara langsung mempengaruhi perkembangan struktur ruang kota yang tidak pernah berhenti (Zahnd, 2009:5).

Kawasan perkotaan memiliki struktur ruang yang beragam dan selalu berkembang. Keberagaman struktur ini dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kondisi geografi, topografi, sejarah, dan aktivitas yang terjadi di dalamnya. Selain itu, unsur fisik pembentuk kota juga dipengaruhi oleh

peruntukan lahan, tata bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, jalur pejalan kaki, aktivitas pendukung, tata informasi (*signing system*), serta preservasi dan konservasi (Shirvani, 2005:11). Faktor-faktor tersebut akan membentuk struktur ruang yang memiliki ciri-ciri khusus atau perbedaan satu dengan lainnya, dimana dari 8 (delapan) aspek yang mempengaruhinya, tidak semuanya harus diamati secara bersamaan untuk mengetahui struktur ruang kota. Tidak menutup kemungkinan hanya dengan melihat tiga atau empat aspek saja, struktur ruang kota dapat diketahui dengan baik.

Struktur ruang kota dapat dilihat dari sebaran penggunaan lahan yang terjadi di dalam kota. Menurut Yunus (2014:8) penggunaan lahan merupakan proses sekaligus produk yang sangat luas jangkauannya dan menyangkut semua sisi kehidupan manusia. Aktivitas-aktivitas perkotaan yang terjadi dengan lingkungannya akan menciptakan kekhasan pola sebaran

penggunaan lahan. Penggunaan lahan kota secara garis besar dapat disoroti dari beberapa pendekatan yang menyangkut ekologi, ekonomi, morfologi, sistem kegiatan, dan ekologi faktorial. Setiap pendekatan yang dilakukan untuk mendalami penggunaan lahan kota akan menghasilkan struktur ruang kota, sehingga mengindikasikan pola-pola aktivitas pada kota tersebut.

Catnese dan Snyder (2006:16) menyebutkan bahwa tataguna lahan sebagai akibat dari aktivitas perkotaan akan menghasilkan bermacam-macam kebutuhan akan transportasi. Sebaliknya bentuk susunan sistem transportasi mempengaruhi pola pengembangan lahan perkotaan dan aktivitas masyarakat kota. Tataguna lahan yang berbeda akan membangkitkan tingkat aktivitas dan perjalanan yang berbeda pula. Sistem transportasi yang banyak memberikan pengaruh terhadap aktivitas perkotaan dan guna lahan adalah sistem transportasi darat atau jalan. Jalan merupakan komponen morfologi yang membentuk morfologi kota (Yunus, 2014:9). Jalan merupakan prasarana distribusi dan sekaligus pembentuk struktur ruang (<http://binamarga.jawatengah.go.id>). Pola yang terbentuk oleh jalan akan memberi pengaruh pada struktur ruang sebuah kota. Jaringan jalan juga dapat memfasilitasi peningkatan produktivitas masyarakat, sehingga secara ekonomi produk-produk yang dikembangkan dalam aktivitas masyarakat dalam sebuah kawasan perkotaan akan lebih kompetitif.

Kota Palu merupakan salah satu kota di Provinsi Sulawesi Tengah dengan tingkat perkembangan yang cukup pesat dengan pertumbuhan ekonomi dan aktivitas penunjangnya menjadi orientasi dari perkembangan kota (RTRW Kota Palu, Tahun 2010-2020). Kota Palu memiliki beberapa nilai lebih sebagai pusat perekonomian dan pemerintahan, antara lain: dilewati jalur jalan negara dan provinsi, memiliki pelabuhan dan dilengkapi pula dengan bandar udara. Letak Kota Palu yang

strategis dengan dilengkapi fasilitas yang mendukung aktivitas perekonomian, semakin memantapkan visi Kota Palu sebagai kota yang berbasis perdagangan, jasa dan industri.

Kota Palu jika dilihat dari penggunaan lahannya terdapat dua aktivitas ekonomi basis, yaitu aktivitas industri dan aktivitas perdagangan, hotel, restoran dan jasa. Kedua sektor tersebut memberikan kontribusi lebih dari 55,96% terhadap perbaikan PDRB dan menaikkan PDRB Kota Palu secara signifikan pada tahun 2012 (Sumber: BPS, Kota Palu dalam Angka, 2013). Laju pertumbuhan PDRB Kota Palu atas dasar harga berlaku selama periode tahun 2008-2012 mengalami peningkatan. PDRB Atas Dasar Harga Berlaku pada tahun 2008 sebesar Rp.4.655.152 sampai dengan tahun 2012 mencapai sebesar Rp.8.283.600 (Sumber: BPS, Kota Palu dalam Angka, 2013). Aktivitas kedua kegiatan perekonomian ini secara fisik mendorong Kota Palu berkembang secara vertikal maupun horizontal.

Aktivitas perdagangan, hotel, restoran dan jasa di Kota Palu berkembang di wilayah kawasan pusat kota, sedangkan aktivitas perindustrian tumbuh di wilayah pinggirannya. Tingginya intensitas kegiatan perdagangan, hotel, restoran dan jasa serta industri memberikan pengaruh pada kawasan di sekitar pusat-pusat aktivitas tersebut. Kota Palu memiliki sebanyak 8 (delapan) wilayah administrasi kecamatan, terdiri dari: (1) Kecamatan Palu Barat; (2) Kecamatan Tatanga; (3) Kecamatan Ulujadi; (4) Kecamatan Palu Selatan; (5) Kecamatan Palu Timur; (6) Kecamatan Mantikulore; (7) Kecamatan Palu Utara; dan (8) Kecamatan Tawaeli.

Kecamatan Palu Barat, Kecamatan Tatanga, Kecamatan Palu Selatan, Kecamatan Palu Timur, dan Kecamatan Mantikulore, adalah merupakan wilayah yang mendapat pengaruh dari kegiatan perdagangan, hotel, restoran dan jasa di pusat Kota Palu serta aktivitas industri di pinggiran Kota Palu. Kota

Palu ini memiliki aktivitas perekonomian bersifat kekotaan yang beragam dan berkembang secara berkelanjutan. Saat ini, aktivitas perekonomian yang perkembangannya cukup pesat di Kota Palu adalah aktivitas perdagangan, hotel, restoran, jasa, dan industri kecil. Letak geografis Kota Palu menjadi penyebab utama pesatnya perkembangan aktivitas perdagangan, hotel, restoran, dan jasa di Kecamatan Palu Barat, Kecamatan Tatanga, Kecamatan Palu Selatan, Kecamatan Palu Timur, dan Kecamatan Mantikulore. Sedangkan, adanya aktivitas industri di Kecamatan Ulujadi, Kecamatan Palu Utara, dan Kecamatan Tawaeli dipengaruhi kedekatannya dengan kabupaten-kabupaten lainnya di wilayah Provinsi Sulawesi Tengah yang terdapat kawasan industri dengan pertumbuhan cukup pesat. Selain itu kegiatan industri yang ada saat ini, juga didukung dengan adanya pelabuhan yang memudahkan proses distribusi bahan baku maupun barang hasil proses produksi.

Kegiatan perekonomian bidang perdagangan, hotel, restoran dan jasa di Kecamatan Palu Barat, Kecamatan Tatanga, Kecamatan Palu Selatan, Kecamatan Palu Timur, dan Kecamatan Mantikulore memiliki intensitas tinggi yang berkembang secara vertikal dan horizontal. Kegiatan perdagangan, hotel, restoran dan jasa ini biasanya muncul berdekatan atau berada di sepanjang jalan protokol dan di sekitar kawasan lingkungan permukiman, sebagai suatu proses aglomerasi karena keuntungan lokasi dan keuntungan mobilisasi. Kegiatan perdagangan, hotel, restoran dan jasa yang muncul bersamaan dengan permukiman di Kota Palu membentuk pusat aktivitas baru yang berkembang cukup pesat. Aktivitas ekonomi yang terbentuk juga dipengaruhi oleh pola jaringan jalan sebagai akses utama untuk keluar dan masuk lokasi, adanya kemudahan akses akan mendorong munculnya aktivitas perkotaan baru yang menyebabkan pertumbuhan kawasan secara pesat. Pertumbuhan kegiatan perdagangan,

hotel, restoran dan jasa di sekitar jalur transportasi kemudian akan merambat ke dalam kawasan yang berfungsi sebagai permukiman. Tingginya aktivitas permukiman di Kota Palu selain dipengaruhi oleh aksesibilitas yang tinggi, juga dipengaruhi oleh tingginya permintaan hunian akibat berdekatan dengan aktivitas industri serta pusat aktivitas perkotaan. Permukiman yang tumbuh di Kota Palu tidak terlalu dekat dengan jalan utama karena dipengaruhi harga lahan. Nilai lahan yang tinggi di sekitar jalan utama dimanfaatkan untuk aktivitas perdagangan, hotel, restoran dan jasa yang lebih menguntungkan daripada aktivitas lainnya.

Kegiatan perdagangan di Kota Palu juga sudah berorientasi pada kegiatan ekspor. Hal ini terlihat dari cukup tingginya nilai ekspor, yaitu mencapai 85 juta US\$. Sektor terbesar penyumbang devisa adalah perdagangan dan industri. Berdasarkan hal tersebut aktivitas perindustrian Kota Palu dapat dijelaskan sebagai aktivitas perekonomian yang dominan, lokasinya pun mengelompok di daerah pinggiran Kota Palu, diantaranya adalah di Kecamatan Ulujadi, Kecamatan Palu Utara dan Kecamatan Tawaeli. Lokasi pertumbuhan kawasan industri Kota Palu yang berlokasi di Kecamatan Ulujadi, Kecamatan Palu Utara dan Kecamatan Tawaeli juga dipengaruhi oleh harga lahan di wilayah pinggiran yang tidak terlalu tinggi jika dibandingkan dengan pusat kota, selain terdapat pula pelabuhan laut di kawasan tersebut yang meningkatkan aksesibilitas kawasan. Faktor lain yang menyebabkan berkumpulnya aktivitas industri di pinggiran kota adalah kebijakan yang ditetapkan Pemerintah Kota Palu agar aktivitas industri tidak mengganggu aktivitas perkotaan lainnya.

Kedelapan wilayah kecamatan di Kota Palu difungsikan untuk pengembangan transportasi, permukiman, dan perdagangan. Aktivitas perdagangan, hotel, restoran, jasa dan industri yang terjadi di Kota Palu tersebut

telah membentuk pola-pola tertentu yang berbeda pada setiap pusat aktivitasnya. Pusat-pusat aktivitas dari masyarakat ini tidak hanya tumbuh, namun terus berkembang seiring dengan pertumbuhan penduduk. Kota Palu yang sebagian besar aktivitas perekonomiannya adalah perdagangan, hotel, restoran, jasa, dan industri dengan keterbatasan fisik alam, struktur ruang kotanya cenderung membentuk banyak pusat aktivitas. Kecamatan Palu Barat, Kecamatan Tatanga, Kecamatan Palu Selatan, Kecamatan Palu Timur, dan Kecamatan Mantikulore memiliki aktivitas dominan perdagangan dan campuran permukiman dengan perdagangan, hotel, restoran, dan jasa menunjukkan pola pemanfaatan ruang yang berbeda dengan Kecamatan Ulujadi, Kecamatan Palu Utara dan Kecamatan Tawaeli karena aktivitas industri dan permukiman yang berlangsung didalamnya.

Struktur ruang merupakan bagian dari organisasi keruangan sebuah kota dan mencirikan penggunaan lahan tertentu di kota (Bourne, 1971). Struktur ruang mempresentasikan ragam aktivitas yang dilakukan oleh manusia di perkotaan, semakin kompleks struktur ruang mencirikan aktivitas yang semakin bervariasi dan dinamis. Struktur kota akan selalu berubah seiring dengan pertumbuhan kota secara sosial-ekonomi, dan membentuk suatu organisasi keruangan tertentu yang merupakan representasi penggunaan ruang oleh manusia (Schnore, 1971). Struktur terbentuk berdasarkan persebaran kegiatan secara spasial (Schnore, 1971). Dalam konteks Indonesia struktur ruang terbentuk berdasarkan susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai kegiatan pendukung sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional (UU No. 26/2007).

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penelitian ini dilakukan agar dapat menganalisis struktur ruang kota Palu. Kajian

ini menitikberatkan pada aspek perubahan struktur ruang mengakibatkan aktivitas perekonomian berubah. Dalam sudut pandang ilmu perencanaan wilayah dan kota, kajian mengenai analisis struktur ruang kota Palu penting untuk dibahas, karena struktur ruang mempengaruhi aktivitas perekonomian.

Memperhatikan pada fenomena yang begitu kompleks antara perkembangan aktivitas perekonomian suatu kota dengan struktur ruang kota, sehingga menarik dilakukan kajian bagaimana kaitan diantara keduanya. Penelitian ini diharapkan dapat mengungkap perkembangan aktivitas perekonomian yang terjadi pada struktur ruang di Kota Palu yang diharapkan dapat menjadi wacana bagi pemerintah Kota Palu dalam mengambil kebijakan pengembangan kota di masa yang akan datang agar dapat lebih efektif dan efisien dalam pemanfaatan ruang kota.

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian di atas, maka penulis merumuskan pernyataan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimana perkembangan aktivitas perekonomian pada struktur ruang pusat kota Palu ?”.

METODE

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu merupakan penelitian dengan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat terhadap kondisi dan fenomena yang terjadi berdasarkan data dan informasi yang didapatkan dalam penelitian (Santoso, 2005:29). Menurut Arikunto (2006:10-14) pendekatan deskriptif kuantitatif termasuk jenis penelitian non eksperimental, karena data yang diteliti sudah ada, bukan sengaja ditimbulkan.

Sedangkan metode penelitian ini adalah metode kualitatif karena data yang diperoleh banyak berupa angka, mulai dari pengumpulan data, penafsiran data tersebut, serta menampilkan hasilnya. Kerangka pemikiran juga bersifat deduktif, karena

variabel yang akan diteliti semua sudah didapatkan dari kajian teoritis.

Teknik analisis yang digunakan dalam metode kualitatif adalah analisis deskriptif komparatif yang dilakukan dengan merangkum semua informasi yang didapat. Rangkuman ini kemudian disusun sedemikian rupa untuk mendapatkan keterhubungan setiap informasi. Analisis ini nantinya dilakukan untuk mengolah hasil pengumpulan data secara observasi lapangan dan telaah dokumen. Teknik analisis deskriptif komparatif pada dasarnya digunakan untuk menganalisis data-data yang telah dianalisis dengan teknik analisis deskriptif argumentatif maupun deskriptif kualitatif. Penggunaan teknik analisis ini digunakan untuk melihat keterhubungan antara aspek pembentuk struktur ruang serta aspek yang mempengaruhi perekonomian perkotaan. Teknik analisis ini dilakukan untuk dua periode, yaitu tahun 2005 dan tahun 2015. Dengan teknik analisis ini akan diperoleh peran aktivitas perekonomian pada dua kurun waktu. Berdasarkan data itu pula, dilakukan perbandingan antara struktur ruang kota di Kota Palu pada tahun 2005 dengan tahun 2015 sehingga dapat ditemukan pergeseran-pergeseran atau perubahan. Perubahan-perubahan yang terjadi digunakan untuk merumuskan pengaruh perkembangan aktivitas perekonomian dalam kurun waktu 2005-2015 terhadap struktur ruang Kota Palu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Perkembangan Aktivitas Ekonomi di Kota Palu

Aktivitas ekonomi yang dianalisis perkembangannya dalam penelitian ini difokuskan pada aktivitas ekonomi dominan yang terdapat di 8 (delapan) wilayah kecamatan di Kota Palu dan dianggap telah memberikan pengaruh terhadap perkembangan fisik di wilayah tersebut.

Pada tahun 2005, ada 7 (tujuh) jenis aktivitas ekonomi dominan di wilayah Kota Palu, yaitu aktivitas ekonomi di sektor Jasa-

jasa dengan kontribusi sebesar 27,43 persen, kemudian disusul sektor Industri Pengolahan sebesar 15,18 persen, sektor Angkutan dan Komunikasi sebesar 12,25 persen, sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran sebesar 13,30 persen, sektor Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan sebesar 11,64 persen, sektor Penggalian sebesar 4,40 persen dan sektor Listrik dan sektor Pertanian serta Air Bersih dengan kontribusi masing-masing sebesar 2,64 persen dan 2,81 persen.

Lebih lanjut, di tahun 2005 aktivitas ekonomi yang dominan di 4 (empat) wilayah kecamatan yang ada di Kota Palu, diuraikan sebagai berikut:

1. Kecamatan Palu Barat, aktivitas ekonomi yang dominan di antaranya sektor Jasa-jasa dengan nilai kontribusi sebesar 30,61 persen, disusul sektor Angkutan dan Komunikasi sebesar 14,79 persen, sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran sebesar 14,09 persen, sektor Industri Pengolahan sebesar 13,28 persen, sektor Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan sebesar 12,03 persen, dan sektor Bangunan sebesar 7,81 persen.
2. Kecamatan Palu Timur, aktivitas ekonomi yang dominan di antaranya adalah sektor Jasa-jasa dengan nilai kontribusi sebesar 28,30 persen, disusul sektor Pengolahan sebesar 20,68 persen, sektor Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan sebesar 12,69 persen, sektor Bangunan sebesar 12,02 persen, sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran sebesar 9,14 persen, dan sektor Angkutan dan Komunikasi sebesar 7,23 persen.
3. Kecamatan Palu Selatan, aktivitas ekonomi yang dominan di antaranya adalah sektor Jasa-jasa dengan nilai kontribusi sebesar 28,06 persen, disusul sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran sebesar 19,58 persen, sektor Angkutan dan Komunikasi sebesar 13,68 persen, sektor Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan sebesar 11,49 persen, sektor Bangunan sebesar 10,07 persen, dan

sektor Industri Pengolahan sebesar 7,77 persen.

4. Kecamatan Palu Utara, aktivitas ekonomi yang dominan di antaranya adalah sektor Industri Pengolahan dengan nilai kontribusi sebesar 26,14 persen, sektor Jasa-jasa sebesar 20,17 persen, disusul sektor Bangunan sebesar 12,67 persen, sektor Angkutan dan Komunikasi sebesar 11,85 persen, sektor Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan sebesar 10,02 persen, dan sektor Penggalian sebesar 9,60 persen.

Kemudian pada tahun 2015, dari 17 sektor lapangan usaha yang ada terdapat sebanyak 13 (tiga belas) sektor lapangan usaha atau jenis aktivitas ekonomi dominan yang ada di wilayah Kota Palu dengan nilai pertumbuhan di atas 9 persen, yaitu aktivitas ekonomi di sektor Pertambangan dan Penggalian dengan kontribusi sebesar 21,31 persen, sektor Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 18,45 persen, sektor Konstruksi sebesar 17,53 persen, sektor Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial sebesar 16,25 persen, sektor Informasi dan Komunikasi sebesar 15,36 persen, sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor sebesar 14,92 persen, sektor Jasa Pendidikan sebesar 14,76 persen, sektor Jasa Lainnya sebesar 14,62 persen, sektor Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial sebesar 12,90 persen, sektor transportasi dan pergudangan sebesar 12,58 persen, sektor Real Estate sebesar 11,74 persen, sektor Jasa Perusahaan sebesar 11,24 persen, dan sektor Pertanian, Kehutanan dan Perkebunan sebesar 11,12 persen.

Aktivitas non pertanian adalah aktivitas ekonomi yang mendominasi di delapan kecamatan yang ada di Kota Palu dari tahun 2005-2015, dimana dalam kurun waktu tersebut, luasan lahan pertanian di Kota Palu mengalami penurunan sebesar 855,79 Ha atau 2,45 persen dari luas lahan pertanian pada tahun 2004. Penurunan luasan lahan pertanian di Kota Palu sebagian besar disebabkan adanya alih fungsi lahan terbuka menjadi

lahan terbangun. Hal tersebut menunjukkan bahwa perkembangan aktivitas pertanian di Kota Palu mengalami penurunan dan berbanding terbalik dengan perkembangan aktivitas industri, dan permukiman.

Perkembangan aktivitas industri dan permukiman di Kota Palu dari tahun 2005-2015 mengalami peningkatan yang cukup signifikan, terlihat dari pertumbuhan luasan lahannya sebesar 315,78 Ha atau 191,87 persen untuk lahan industri dan sebesar 718,43 Ha atau 16,85 persen untuk lahan permukiman. Perkembangan dua aktivitas ekonomi tersebut banyak dipengaruhi oleh perkembangan pusat Kota Palu yang mulai mengalami kepadatan lahan. Ketersediaan lahan terbuka yang masih sangat luas di Kota Palu menjadikan wilayah ini memiliki potensi yang besar untuk menjadi kawasan pengembangan aktivitas ekonomi baru. Perkembangan aktivitas industri dan permukiman di Kota Palu sebagian besar terjadi pada Kecamatan Ulujadi, Kecamatan Mantikulore, Kecamatan Palu Utara, dan Kecamatan Tawaeli.

2. Analisis Arah Perkembangan Kota Palu

Alih fungsi lahan terbuka menjadi lahan terbangun sebenarnya tidak hanya terjadi pada penggunaan lahan pertanian saja, tetapi juga terjadi pada penggunaan lahan terbuka lainnya. Selain itu, alih fungsi lahan terbuka juga tidak hanya diubah menjadi lahan industri, permukiman, dan perdagangan dan jasa, tetapi juga menjadi penggunaan lahan lainnya, seperti sarana dan prasarana transportasi.

Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kota Palu dari tahun 2005-2015 ternyata mempengaruhi pola penggunaan lahan karena terjadi perubahan terhadap sebaran guna lahannya, pola penggunaan lahan di Kota Palu didominasi oleh penggunaan lahan non pertanian (industri, perdagangan dan jasa, dan permukiman) dengan perkembangan penggunaan lahan industri dan permukiman di Kota Palu masih mengikuti RTRW Kota Palu 2010-2030.

Perkembangan aktivitas permukiman juga mempengaruhi perkembangan jaringan jalan lokal di Kota Palu. Pada kawasan permukiman baru berkembang pula jaringan jalan baru yang mendukung mobilitas penduduk yang tinggal didlalamnya. Tahun 2005 pola jaringan jalan di di Kota Palu terlihat membentuk pola jalan tidak teratur akibat penggunaan lahan terbangun yang terletak menyebar. Namun pada tahun 2015, jaringan jalan baru yang tumbuh pada kawasan permukiman baru mengakibatkan terbentuknya pola jalan *grid*. Kawasan permukiman perkotaan yang saat ini berkembang di Kota Palu telah mengadopsi pola jalan *grid* untuk memudahkan dalam pembagian lahan dan mengefisienkan lahan.

Perkembangan pola penggunaan lahan dan pola jaringan jalan menunjukkan adanya perkembangan kota di Kota Palu. Dalam kurun waktu tersebut, pola penggunaan lahan terbangun beserta pola jaringan jalannya berkembang pada lahan terbuka yang ada. Lahan terbangun baru tersebut tumbuh diantara lahan terbangun yang sudah ada sebelumnya sehingga lahan terbangun di Kota Palu menjadi lebih padat dari tahun 2005. Perkembangan kota seperti ini digolongkan dalam perkembangan interstisial. Perkembangan interstisial adalah perkembangan kota ke arah luar (Zahnd, 2003). Jenis perembetan kota tersebut menggambarkan bahwa perkembangan lahan terbangun terjadi secara terpecah (Yunus, 2004).

Perkembangan Kota Palu dari tahun 2005-2015 lebih banyak dipengaruhi oleh Kecamatan Palu Barat dan Kecamatan Palu Timur yang berperan sebagai pusat kegiatan bagi wilayah ini dibandingkan pengaruh dari kecamatan lainnya. Hal itu dapat dilihat dari kecenderungan perubahan pola penggunaan lahan dan jaringan jalan yang terjadi pada Kecamatan Palu Barat dan Kecamatan Palu Timur. Hal ini didukung dengan ketersediaan fasilitas yang memadai, baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

3. Analisis Pengaruh Perkembangan Aktivitas Ekonomi Terhadap Struktur Ruang Kota Palu

Selama kurun waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir terjadi perubahan fisik kawasan di Kota Palu lebih kurang seluas 662,05 Ha. Meskipun demikian deviasi pola penggunaan lahan masih sangat kecil jika dibandingkan dengan total penggunaan lahan untuk masing-masing fungsi kawasan, sehingga masih dalam batas toleransi dan tidak diperlukan satu perubahan signifikan terhadap RTRW Kota Palu 2010-2030. Selain itu hampir setiap kegiatan pemanfaatan ruang di Kota Palu sudah mendapatkan perijinan dari institusi yang berwenang.

Kawasan perumahan sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Palu No 16/2011 Pasal 45 meliputi seluruh kelurahan di Kota Palu. Dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir perkembangan perumahan di Kota Palu meningkat cukup pesat. Berdasarkan pada data citra satelit terlihat luas perubahan penggunaan lahan non perumahan menjadi perumahan adalah sebesar lebih kurang 327,3 Ha. Jika dibandingkan dengan alokasi lahan untuk kawasan perumahan sebesar 9032,2 Ha, maka dalam kurun waktu sepuluh tahun terjadi perkembangan lahan sebesar 3,6%. Dari total pertumbuhan kawasan perumahan selama sepuluh tahun terakhir yang tidak sesuai dengan arahan pola ruang Kota Palu 2010-2030 adalah sebesar 148,9 Ha yang terbangun pada kawasan peruntukan lainnya, kawasan peruntukan RTH dan sebagainya.

Perkembangan perumahan yang cukup signifikan dalam sepuluh tahun terakhir tidak terlepas dari pertumbuhan ekonomi Kota Palu. Berdasarkan pada hasil survai lapang terlihat terdapat sedikitnya dua pengembang besar yang menanamkan investasi perumahan dan properti di Kota Palu, yaitu Citraland dan Palu Square. Pengembangan Citraland berada pada kawasan peruntukan wisata, sehingga dari sisi normatif ada ketidaksesuaian antara rencana pola ruang dengan implementasinya.

Sedangkan penggunaan lahan pada kawasan peruntukan perumahan yang tidak sesuai dengan peruntukan pola ruang sebagaimana ditetapkan dalam perda adalah sebesar 103 Ha. Ketidaksesuaian penggunaan lahan pada kawasan perumahan adalah digunakan untuk kegiatan pertambangan di wilayah Kecamatan Ulujadi.

Secara kebetulan lokasi antara kawasan pertambangan dan kawasan perumahan adalah tumpang tindih. Ijin kegiatan pertambangan juga dilakukan jauh sebelum penetapan RTRW Kota Palu sebagai peraturan daerah, artinya apabila dalam proses penyusunan perda terdapat upaya untuk harmonisasi, maka akan didapatkan satu solusi yang saling menguntungkan. Solusi ini dikembangkan dengan pertimbangan bahwa kawasan peruntukan perumahan pada wilayah pertambangan batuan dan pasir adalah kawasan dengan satuan kelas kemampuan lahan yang rendah dari sisi morfologi, artinya dibutuhkan satu upaya yang sangat mahal untuk dapat menjadikan kawasan-kawasan peruntukan perumahan pada wilayah ulujadi untuk dapat dijadikan satu kawasan hunian. Disamping itu pada kawasan-kawasan pertambangan tersebut merupakan kawasan dengan tingkat resiko bencana alam yang tinggi. Sehingga dengan adanya sinergi antara kegiatan pertambangan dengan pengembangan kawasan, akan dapat dicapai satu upaya untuk menuju penyiapan lahan permukiman.

Isu lain terkait kawasan perumahan di Kota Palu adalah rencana pengembangan Pangkalan Angkatan Laut di Watusampu. Berdasarkan pada RTRW lokasi pengembangan berada pada kawasan perumahan. Mengingat fungsi strategis pangkalan angkatan laut, maka perlu kiranya ada alokasi yang tegas atas keberadaan pangkalan AL ini dalam rencana pola ruang Kota Palu, agar keberadaannya dapat bersinergi dengan kawasan sekitarnya. Pengembangan pangkalan AL ini harus didukung dengan pengembangan zona

penyangga antara permukiman dan pangkalan AL agar tidak menimbulkan gangguan terhadap lingkungan sekitar akibat aktivitas pada LANAL. Sesuai penjelasan dari komandal LANAL dibutuhkan ruang penyangga untuk operasional LANAL yang tidak mengganggu keberadaan aktivitas masyarakat. Sebagai contoh saat pengoperasian awal kapal selam/menyalakan mesin akan mengganggu fungsi mesin mobil.

Berdasarkan data rencana pengembangan pangkalan AL dari LANAL Palu, pengembangan ini akan mencakup kawasan sekitar pantai di Watusampu dan untuk logistik dan perkantoran akan berlokasi pada peruntukan kawasan perumahan di Watusampu. Secara skematis rencana pengembangan kawasan LANAL.

Perkembangan kawasan perdagangan pada Kota Palu secara umum tidak mengalami permasalahan yang berarti, hal ini dikarenakan instrumen pengaturan dalam RTRW Kota Palu sudah cukup jelas. Yang saat ini menjadi sorotan adalah pembangunan ruko, tetapi apabila dilihat secara objektif tidak ada satu potensi deviasi atas perkembangan kawasan perdagangan. Perkembangan ruko secara normatif masih dalam batas toleransi, ruko adalah bagian dari penyediaan layanan perdagangan dan jasa skala perumahan, dan didalam ketentuan umum peraturan zonasi (Pasal 87 huruf b) dinyatakan bahwa:

Kutipan Pasal 87 Perda Kota Palu no 16/2011

“Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan peruntukkan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 huruf a meliputi: a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pembangunan perumahan, kegiatan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan perumahan sesuai dengan penetapan amplop bangunan, penetapan tema arsitektur bangunan, penetapan kelengkapan bangunan lingkungan dan penetapan jenis dan syarat penggunaan bangunan yang

diizinkan; b. kegiatan selain yang dimaksud pada huruf a diperbolehkan dengan syarat meliputi pemanfaatan ruang secara terbatas untuk mendukung kegiatan permukiman beserta prasarana dan sarana lingkungan; dan c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b.”

Jika mengacu pada huruf b, maka kegiatan pembangunan ruko pada kawasan perumahan tidak merupakan satu penyimpangan atas RTRW Kota Palu. Memang dalam praktiknya proses pembangunan ruko sering tidak mengindahkan kaidah-kaidah teknis, sebagai misal penyediaan parkir yang memadai, sistem pembuangan limbah yang sesuai standar, ketentuan KDB kawasan sehingga terkadang keberadaan ruko menimbulkan permasalahan baru pada kawasan sekitar misal peningkatan hambatan samping pada ruas jalan yang berhadapan.

Selain perkembangan ruko, pada kawasan perdagangan dan jasa juga berkembang aktivitas retail modern dan juga perhotelan. Berdasarkan pada hasil survai lapang terdapat beberapa hotel berbintang yang tumbuh dalam periode 2005-2015 antara lain Hotel Santika, Hotel Mercure, Hotel Sultan Radja dan satu hotel di Jalan Basuki Rahmat yang masih dalam tahap penyelesaian konstruksi.

Perkembangan Retail Modern juga muncul di Kota Palu, kondisi ini menunjukkan keberhasilan pembangunan yang salah satu instrumen pendorong adalah RTRW. Perkembangan retail modern juga sangat bersesuaian dengan RTRW Kota Palu yaitu terletak pada kawasan peruntukan perdagangan dan jasa.

Selain perkembangan retail modern yang sesuai peruntukan, terdapat juga perkembangan retail modern yang tidak sesuai dengan peruntukan lahan, yaitu pada kawasan sekitar Jl. Diponegoro. Kawasan ini

diperuntukan sebagai kawasan penunjang wisata, tetapi karena daya tarik lokasi, berkembang sebagai kawasan retail modern dengan ditandai beroperasinya Matahari Dept Store pada Mall Palu Grand.

Pertumbuhan kawasan bisnis pada Kota Palu juga tidak begitu terpengaruh terhadap pola harga lahan. Artinya aktivitas bisnis lebih mempertimbangkan aksesibilitas konsumen dibanding biaya investasi lahan yang murah. Kawasan-kawasan perdagangan pada Kota Palu adalah kawasan dengan harga lahan premium >3 juta/m². Meskipun harga lahan tinggi, tetapi peluang keuntungan ekonomi dari pengembangan aktivitas bisnis tetap tinggi, maka lokasi-lokasi pada kawasan peruntuk komersil di Kota Palu tetap menjadi pilihan utama pengusaha retail untuk investasi. Pola harga lahan yang tinggi terjadi pada koridor utama Pusat Kota Palu dan sekitar bandara Mutiara Sis Aljufri. Aktivitas bisnis akan cenderung berada pada kawasan-kawasan ini sehingga apabila permintaan terus tinggi dan ketersediaan lahan terbatas, maka akan terjadi upaya untuk menambah pasokan lahan baru.

Kawasan Industri di Kota Palu secara keruangan terdapat pada dua lokasi di yaitu Kecamatan Tawaeli (sebelumnya Palu Utara) dan Kecamatan Mantikulore (sebelumnya Palu Timur). Kawasan industri pada Kecamatan Tawaeli ditujukan untuk industri manufaktur dan kawasan industri di Mantikulore ditujukan untuk pengolahan emas dari penambang rakyat. Perkembangan kedua kawasan industri pada saat ini sudah cukup baik, dan yang paling pesat adalah perkembangan kawasan industri di Kecamatan Mantikulore yang saat ini sudah hampir mengisi seluruh ruang industri (lihat gambar).

Permasalahan lain berkaitan dengan pemanfaatan ruang pada kawasan industri adalah adanya tumpang tindih dengan kawasan pertambangan. Kondisi ini tentu akan menjadi satu permasalahan yang lebih kompleks pada masa mendatang apabila tidak

ada satu upaya untuk memberikan satu ketentuan yang lebih operasional yang tidak saling merugikan.

Terkait dengan wilayah pertambangan pada kawasan industri palu di Kecamatan Tawaeli sebenarnya dapat disinergikan dengan pengembangan kawasan industri. Kegiatan pertambangan dapat dilakukan sebagai bagian dari pematangan lahan kawasan industri yang berbukit. Sehingga melalui kegiatan pertambangan yang ramah lingkungan akan tercipta satu hamparan lahan yang siap digunakan untuk aktivitas industri. Karena apabila pengembangan kawasan industri dibebankan kepada pengelola, maka biaya konstruksi untuk pembersihan dan pematangan lahan akan besar, dan tentu akan berimbas pada harga jual lahan/harga sewa lahan pada kawasan industri.

Terdapat beberapa lokasi pada kawasan berfungsi lindung di Kota Palu yang penggunaan lahannya tidak bertentangan secara normatif, yaitu penggunaan lahan pada kawasan perlidungan setempat (kawasan bandara) yang digunakan untuk perluasan runway. Karena secara fungsional kegiatan perluasan runway ditujukan untuk perlindungan penerbangan. Selain itu pada kawasan pertambangan yang berada pada kawasan berfungsi lindung juga tidak ditemukan adanya satu penyimpangan terhadap fungsi peruntukan. Hal ini disebabkan didalam Perda Kota Palu no 16/2011 belum digambarkan secara spesifik batas kawasan pertambangan dan hanya menyebut lokasi kecamatan yang diperuntukan sebagai kawasan pertambangan.

Perkembangan kawasan peruntukan lainnya yang cukup pesat adalah perkembangan kawasan Pelabuhan Pantoloan. Perkembangan pelabuhan ini tidak terlepas dari kenaikan volume bongkar muat sehingga membutuhkan lahan penyimpangan yang cukup luas. Berdasarkan pada data citra satelit 2014, kawasan sekitar pelabuhan telah berkembang menjadi kawasan terminal peti kemas dan pergudangan, selain itu PT.

Pelindo sebagai pengelola pelabuhan juga akan melakukan perluasan pelabuhan menjadi 108 Ha, sebagaimana dapat diikuti pada masterplan pengembangan pelabuhan.

Pengembangan Pelabuhan Pantoloan Akan sangat bersinergi dengan rencana pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus yang secara lokasi sangat berdekatan dengan Pelabuhan Pantoloan. Sinergi antara pelabuhan dan Kawasan Industri dalam satu kawasan KEK akan mampu meningkatkan kinerja ekonomi pada KEK, fungsi logistik akan lancar sehingga daya saing produk industri pengolahan dalam kawasan industri palu akan memiliki daya saing.

Selain kawasan pelabuhan, kawasan peruntukan lainnya yang potensial berkembang adalah kawasan bandara. Kawasan bandara untuk tahun-tahun mendatang akan semakin berkembang dengan semakin meningkatnya aktivitas perekonomian kota Palu. Kawasan Bandara Mutiara Sis Aljufri akan menjadi salah satu penopang aktivitas logistik di Kota Palu. Perkembangan aktivitas logistik tentu membutuhkan ruang untuk mendukung aktivitas logistik. Selain itu perkembangan frekuensi penerbangan juga akan mendorong perkembangan industri perhotelan. Keadaan ini harus disikapi agar perkembangan kawasan sekitar bandara tidak menimbulkan dampak negatif bagi perkembangan kota palu. Trend perkembangan kawasan sekitar bandara sebagai salah satu kawasan bisnis juga harus menjadi perhatian dalam rangka evaluasi dan revisi RTRW Kota Palu.

Mengacu pada Perda Kota Palu No 16 Tahun 2011 tentang rencana pengembangan kawasan perumahan di Kota Palu dan jika dibandingkan dengan kondisi sekarang 2015 ternyata dari sisi daya tampung lahan, masih sangat mencukupi. Evaluasi terhadap daya tampung lahan dengan mengacu kepada ketentuan dari Ditjen CK tentang kepadatan penduduk, yaitu >500 jiwa/ha adalah kepadatan tinggi; 400-500 jiwa/ha kepadatan sedang dan dibawah 400 jiwa/ha kepadatan rendah. Perhitungan daya tampung ini

dilakukan dengan melihat pada parameter besaran penduduk per luasan kawasan perumahan pada masing-masing perumahan.

Hasil dari keseluruhan pembahasan dalam penelitian ini memberikan suatu kesimpulan perlunya peninjauan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palu 2010-2030 adalah adanya dinamika sistem aktivitas kota yang sangat berpengaruh terhadap pertumbuhan Kota Palu. Dinamika tersebut adalah dinamika ekonomi kota dan kebijakan nasional terkait KEK, dinamika internal berupa pemekaran wilayah kecamatan yang memberikan konsekuensi terhadap pengaturan ulang pusat-pusat pelayanan di Kota Palu yang kelihatannya masih belum terakomodasi dengan baik dalam rencana yang ada.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan penelitian yang telah dikemukakan di atas, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa perkembangan aktivitas ekonomi di Kota Palu dari tahun 2005-2015 terjadi pada aktivitas industri, perdagangan dan jasa, dan permukiman dengan didukung ketersediaan lahan terbuka yang masih luas maka Kota Palu dijadikan sebagai wilayah pengembangan aktivitas ekonomi baru. Akibatnya alih fungsi lahan terbuka menjadi lahan terbangun untuk menampung perkembangan aktivitas ekonomi di wilayah ini tidak dapat terelakkan. Alih fungsi lahan tersebut ikut mempengaruhi pola penggunaan lahan di wilayah ini menjadi lebih padat dari pola sebelumnya dan munculnya pola jaringan jalan baru pada kawasan-kawasan permukiman baru. Jadi perkembangan aktivitas ekonomi di Kota Palu dari tahun 2005-2015 berpengaruh terhadap struktur ruang kotanya sehingga perlu peninjauan kembali terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palu 2010-2030 akibat adanya dinamika sistem aktivitas kota yang sangat

berpengaruh terhadap pertumbuhan Kota Palu.

Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan penelitian di atas, penulis dapat memberikan saran untuk lebih memperluas hasil kajian ini tidak hanya sebatas mengamati perkembangan industri, perdagangan dan jasa, dan permukiman saja yang dianggap dapat mewakili perkembangan aktivitas ekonomi di Kota Palu secara keseluruhan. Hal tersebut dikarenakan perkembangan tiga aktivitas ekonomi itu dominan dibandingkan aktivitas ekonomi lainnya. Namun tentunya perkembangan aktivitas ekonomi lainnya, juga ikut mempengaruhi perkembangan struktur ruang kota di Kota Palu. Kecenderungan perkembangan aktivitas ekonomi yang meningkat dari tahun ke tahun tentunya akan mengkonversi lahan-lahan terbuka di Kota Palu dalam jumlah besar sehingga pemerintah diharapkan dapat terus konsisten dalam menjaga perkembangan lahan industri, perdagangan dan jasa, dan permukiman di Kota Palu sehingga tetap berada dalam peruntukan lahan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku agar tercipta suatu keteraturan pola ruang beserta struktur ruangnya.

DAFTAR RUJUKAN

- Arikunto, Suharsimi, 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Badan Pusat Statistik, 2013. *Kota Palu dalam Angka*, 2013, BPS. Kota Palu.
- Catnese and Snyder, 2006. *Urban Land Use Planning*, University of Illionis Press, Urbana and Chicago.
- Santoso, Singgih, 2005. *Statistik Parametrik; Konsep dan Aplikasi dengan SPSS*, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Shirvani, 2005. *Ekonomi Perkotaan; Kajian Analisis Penghijuan Kota Dalam Penanganan Degredasi Lingkungan*, Edisi Keempat, BPFE, Yogyakarta.

- Sudewo, 2011. *Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang; Konsepsi dan Pengukuran Kinerja*, Bappenas, Jakarta.
- Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007. *Tentang Penataan Ruang*.
- Yunus, Hadi Sabari, 2014. *Struktur Tata Ruang Kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Zahnd, Markus, 2009. *Perencanaan Kota Secara Terpadu*, Kanisius, Yogyakarta.