

PERTUMBUHAN AREA PERKOTAAN DI SEKITAR KAMPUS PERGURUAN TINGGI UNIVERSITAS TADULAKO PALU

Deltri Dikwardi Eisenring¹

Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Universitas Tadulako

ABSTRAK

Semakin besar dan semakin banyak mahasiswa yang belajar di Kampus UNTAD, akan lebih besar pengaruh yang ditimbulkan terhadap perubahan penggunaan lahan suatu kawasan yang berakibat pada tumbuhnya area permukiman, area komersil di perkotaan serta industri-industri yang berkembang pada suatu area tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perkembangan dan pola pertumbuhan area perkotaan yang terjadi karena adanya kampus perguruan tinggi sebagai pusat pertumbuhan baru di Kota Palu. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan wawancara mendalam dan pendekatan kuantitatif dengan analisis statistik deksriptif untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan area permukiman dan komersil pada aktivitas perkotaan serta pengamatan peta dengan rentang 5 tahun untuk mengetahui pola pertumbuhan yang terbentuk di area kampus UNTAD. Hasil analisis dan pembahasan adalah terjalin hubungan akademis antara UNTAD dengan perguruan tinggi lainnya dengan adanya pertukaran dosen yang berujung pada kemajuan pertumbuhan kampus lainnya di area tersebut. Kampus UNTAD berpengaruh pada pertumbuhan kawasan permukiman dan komersil tetapi ada faktor lain juga yang mempengaruhi yaitu Jalan Soekarno-Hatta yang mengarah ke pelabuhan pantoloan yang dimana para pengusaha komersil banyak mengambil bahan mentah di pabrik-pabrik dekat pelabuhan. Pola pertumbuhan di Kawasan Kampus UNTAD terdapat 2 pola pertumbuhan yang terjadi yaitu pola pertumbuhan komersil yang mengikuti jalan dan pola pertumbuhan permukiman yang meloncat mengisi lahan yang dulunya merupakan lahan pertanian.

Kata Kunci : *Perguruan Tinggi, Aktivitas Perkotaan, Pola Pertumbuhan.*

LATAR BELAKANG

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di suatu wilayah baik yang terjadinya akibat urbanisasi maupun secara alami senantiasa menuntut adanya peningkatan ruang atau lahan untuk aktivitas masyarakat dan ketersediaan prasarana perkotaan. Berbicara mengenai kondisi ketersediaan lahan untuk memenuhi kebutuhan aktivitas masyarakat seperti halnya perkembangan pendidikan pada akhirnya akan berdampak secara fisik, baik pada penggunaan lahan maupun struktur wilayahnya. Berdasarkan hal tersebut maka pertumbuhan dan perkembangan kota akan senantiasa berlangsung dengan atau tanpa perencanaan sekalipun.

Konsep Kampus sebagai pusat pertumbuhan merupakan implementasi geografis dari konsep kutub pertumbuhan (growth pole) yang dipakai untuk memacu perkembangan daerah terbelakang melalui pemusatan investasi dalam suatu kutub-kutub tertentu, sehingga terjadi keuntungan ekonomi atau aglomerasi pada daerah-daerah yang dipengaruhinya (Richardson, 2001)

Aglomerasi (versi Weber) adalah pengelompokan beberapa perusahaan dalam suatu daerah atau wilayah sehingga membentuk daerah khusus industri. Aglomerasi juga bisa dibagi menjadi dua macam, yaitu aglomerasi primer di mana suatu industri yang baru muncul tidak ada hubungannya dengan industri lama, dan aglomerasi sekunder jika perusahaan yang baru beroperasi adalah perusahaan/ industri yang memiliki tujuan untuk memberi pelayanan pada perusahaan industri yang lama.

Keberadaan Kota Palu dalam tinjauan geografis berada di bagian Tengah Pulau Sulawesi, memungkinkan untuk menjadi pusat pendidikan oleh adanya Universitas Tadulako yang merupakan satu-satunya Universitas Negeri di propinsi ini, menjadi sangat potensial bagi para pelajar baik dari kesembilan kabupaten yang ada dalam wilayah propinsi Sulawesi Tengah, maupun dari luar Sulawesi Tengah untuk meneruskan cita-citanya belajar di perguruan tinggi. Hal ini dapat terwujud terutama oleh adanya dukungan fasilitas transportasi berupa keberadaan jaringan jalan Trans Sulawesi, pelabuhan laut, serta bandara

udara yang merupakan pintu masuk dan keluar Kota Palu.

Keberadaan Kampus Universitas Tadulako (UNTAD) di Jalan Soekarno-Hatta ini nampaknya telah menjadi magnet bagi pertumbuhan pembangunan di kawasan tersebut. Kawasan Tondo yang dahulunya masih banyak lahan kosong dengan harga lahan yang relatif rendah, kini menjadi daerah yang padat dengan bangunan dan harga lahan pun melambung tinggi. Dengan adanya pembangunan kampus maka struktur ruang kota mengalami perubahan yang signifikan oleh berbagai munculnya lokasi perumahan di sekitar kampus, demikian pula dengan dibangunnya poros Jalan baru yang membelah gunung dari jalan Sisinga-mangaraja langsung ke lokasi kampus serta berkembangnya pembangunan gedung-gedung sekolah Tinggi maupun Menengah di sekitar kampus Universitas Tadulako.

Semakin besar dan semakin banyak mahasiswa yang belajar di Kampus UNTAD, akan lebih besar pengaruh yang ditimbulkan terhadap perubahan penggunaan lahan suatu kawasan. Dampak dari berkembangnya Universitas Tadulako di kawasan Tondo dan sekitarnya ternyata juga menyebabkan munculnya area perkotaan sekitarnya, sekaligus bertumbuhnya area perkotaan di sekitar industri-industri yang berkembang pada suatu area tertentu. Hal tersebut dapat dilihat pada kasus tumbuhnya pemukiman sebagai tempat kost di sekitar Kampus UNTAD, berubahnya rumah tinggal menjadi tempat-tempat usaha, munculnya warung-warung kaki lima dan terjadi pembangunan hotel di sekitar kampus.

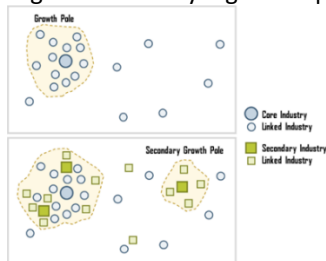
Berdasarkan hal tersebut maka penulis terdorong untuk memfokuskan penelitiannya pada penyebaran area perkotaan di sekitar kawasan pendidikan di sekitar Kampus UNTAD di Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise Kota Palu sebagai salah satu gejala aglomerasi kota.

TINJAUAN PUSTAKA

Pertumbuhan dan Perkembangan Kota

Perroux mengatakan, pertumbuhan tidak muncul di berbagai daerah dalam waktu yang sama. Pertumbuhan hanya terjadi di beberapa tempat yang disebut sebagai pusat pertumbuhan dengan intensitas yang berbeda. Inti dari teori ini adalah sebagai berikut:

1. Dalam proses pembangunan akan timbul industri unggulan yang merupakan industri penggerak utama dalam pembangunan suatu daerah. Karena keterkaitan industri satu sama lain sangat erat, maka pembangunan industri unggulan akan memengaruhi perkembangan industri yang lain yang berhubungan erat dengan industri unggulan tersebut.
2. Pemusatan industri pada suatu daerah akan mempercepat pertumbuhan perekonomian, karena pemusatan industri akan menciptakan pola konsumsi yang berbeda antar daerah sehingga pembangunan industri di suatu daerah akan memengaruhi perkembangan industri di daerah yang lainnya.
3. Perekonomian merupakan gabungan dari sistem industri yang relatif aktif (industri unggulan) dengan industri yang relatif pasif yaitu industri yang tergantung dari industri unggulan atau pusat pertumbuhan. Daerah yang relatif maju atau aktif akan memengaruhi daerah yang relatif pasif.



Gambar 1. Growth Pole Theory
(Sumber : Setiawan, 2013)

Adanya kampus perguruan tinggi di suatu daerah mengakibatkan berkembangnya kawasan perkotaan di sekitar kampus itu. Keberadaan kampus sebagai pusat pertumbuhan merupakan implementasi geografis dari konsep kutub pertumbuhan (growth pole) yang digunakan untuk memacu pertumbuhan perkembangan daerah yang terbelakang atau yang belum berkembang melalui pemusatan kegiatan tertentu dalam suatu kutub pertumbuhan tertentu, sehingga terjadi aglomerasi di area-area sekitar kutub itu yang membawa keuntungan secara ekonomi.

Aglomerasi dan Efisiensi Perkotaan

Menurut Robinson Tarigan (2004), aglomerasi didefinisikan sebagai terkonsentrasinya berbagai Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Tadulako

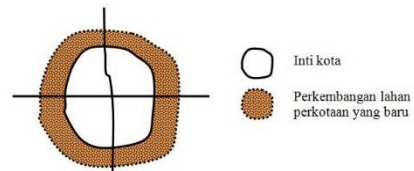
industri pada suatu lokasi, sedangkan menurut Montgomery (1988, dalam Tarigan, 2004) , aglomerasi yaitu konsentrasi spasial dari aktivitas ekonomi di kawasan perkotaan dikarenakan penghematan akibat lokasi yang berdekatan yang diasosiasikan dengan kluster spasial dari perusahaan. Perkembangan aglomerasi semakin cepat karena makin banyaknya industri yang bersifat footloose atau tidak terikat pada suatu lokasi. Manfaat aglomerasi diantaranya yaitu pada lokasi tersebut biasanya sudah terdapat tenaga kerja terampil dan murah serta fasilitas pendukung yang lebih baik dan lebih murah seperti tenaga listrik, perbengkelan, fasilitas penyediaan air bersih, perumahan, pasar, dan lain-lain (Lihat Tarigan, 2004).

Perkembangan Kawasan Pinggiran

Menurut Northam (1975, dalam Yunus, 2000:124), adapun macam “urban sprawl” sebagai berikut:

1. Perembetan konsentris (Concentric Development/ Low Density continous development)

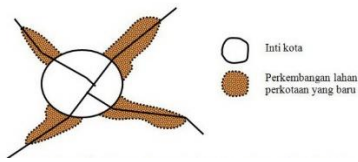
Dikemukakan pertama kali oleh Harvey Clark (1971) menyebut tipe ini sebagai “low density, continous development” dan Wallace (1980) menyebut “concentric development”. Tipe perembetan paling lambat, berjalan perlahan-lahan terbatas pada semua bagian-bagian luar kenampakan fisik kota yang sudah ada sehingga akan membentuk suatu kenampakan morfologi kota yang kompak. Peran transportasi terhadap perembetannya tidak begitu besar.



Gambar 3. Perembetan Kosentris
(Sumber : dalam Yunus, 2000)

2. Perembetan memanjang (ribbon development/lineair development/axial development)

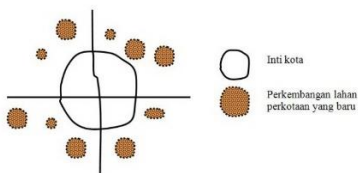
menunjukkan ketidakmerataan perembetan areal perkotaan di semua bagian sisi luar dari daerah kota utama. Perembetan paling cepat terlihat di sepanjang jalur transportasi yang ada, khususnya yang bersifat menjari (radial) dari pusat kota. Daerah di sepanjang rute transportasi merupakan tekanan paling berat dari perkembangan (dalam Yunus, 2000:127).



Gambar 4. Perembetan Linier
(Sumber : dalam Yunus, 2000:127)

Pada tipe ini, perembetan tidak terjadi merata pada semua bagian sisi-luar dari daerah kota utama. Perembetan bersifat menjari dari pusat kota disepanjang jalur transportasi.

3. Perembetan yang meloncat (leap frog development/checkkerboard development)



Gambar 5. Perembetan yang Meloncat
(Sumber : dalam Yunus, 2000)

Perembetan yang terjadi pada tipe ini dianggap paling merugikan oleh kebanyakan pakar lingkungan, tidak efisien dan tidak menarik. Perkembangan lahan kekotaanya terjadi berpencaran secara sporadis dan tumbuh di tengah-tengah lahan pertanian, sehingga cepat menimbulkan dampak negatif terhadap kegiatan pertanian pada wilayah yang luas sehingga penurunan produktifitas pertanian akan lebih cepat terjadi.

Kampus perguruan tinggi merupakan nucleus kota sama halnya seperti pelabuhan, bandar udara dan kompleks industri. Keuntungan ekonomi menjadi dasar pertimbangan dalam penggunaan lahan secara mengelompok sehingga berbentuk nucleus. Misalnya, kompleks industri mencari lokasi yang berdekatan dengan sarana transportasi. Perumahan baru mencari lokasi yang berdekatan dengan pusat perbelanjaan dan tempat pendidikan. Hal ini mengakibatkan terbentuknya pola pertumbuhan area perkotaan yang terjadi di sekitar kampus. Kenampakan fisik ini sangat jelas terlihat secara alami sesuai dengan kondisi lokasi dan geografi yang terdapat di lingkungan kampus tersebut.

METODE PENELITIAN

Fokus dan Locus Penelitian

Fokus Penelitian ini adalah tentang pertumbuhan dan pola pertumbuhan area perkotaan (aglomerasi) yang dideterminasi oleh keberadaan Kampus dan konsentrasi kampus-kampus dalam suatu referensi wilayah tertentu, sedangkan locus penelitian adalah area disekitar kampus baru UNTAD dan konsentrasi kampus-kampus perguruan tinggi lainnya yang berada dalam wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu.

Pendekatan Penelitian

Masing-masing proposisi yang diajukan memiliki penekanan dan perhatian tersendiri, tetapi memiliki keterkaitan antar satu dengan lainnya. Masing-masing adalah:

1. **Pendekatan untuk mengetahui Kampus baru UNTAD menjadi determinan bagi munculnya kampus-kampus perguruan tinggi lain disekitarnya.**

Pendekatan untuk mengetahui keberadaan Kampus sebagai determinan pertumbuhan area permukiman disekitarnya

2. **Pendekatan untuk mengetahui Kampus sebagai determinan bagi pertumbuhan area komersil disekitarnya dan**

3. **Pendekatan untuk menyelidiki penyebaran fisik dan pola pertumbuhan area perkotaan di area kampus.**

Pendekatan pertama, kedua dan ketiga dilakukan terutama untuk menganalisis kebenaran proposisi (I), sedangkan pendekatan keempat dilakukan terutama untuk menganalisis kebenaran proposisi (II).

Sampel dan Penyampelan

1. Sampel

a. Sampel diambil menggunakan Purposive Sample, yaitu orang yang menjadi subyek penelitian, yang dipilih subyek untuk penyelenggara dan hal-hal yang menjadi tujuan penelitian. Subyek penelitian dipilih dari pimpinan yayasan penyelenggara perguruan tinggi/kampus lain yang berada di area sekitar kampus UNTAD yang akan memberikan informasi

b. mengenai pengetahuan yang cukup mendalam menyangkut tentang berdirinya kampus-kampus kecil di wilayah kampus UNTAD dan alasan memilih lokasi kampus.

c. Sampel diambil dari populasi penduduk setempat (Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise) termasuk didalamnya mahasiswa-mahasiswa yang bertempat tinggal di sekitar kampus dalam wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

d. Sampel adalah berupa peta-peta wilayah Kelurahan Tondo dari tahun 2010, 2015 dan 2020 yang dapat menunjukkan perkembangan/pertumbuhan area perkotaan maupun kampus-kampus lainnya disekitar wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

2. Prosedur

a. Prosedurnya adalah dengan menggunakan teknik Purposive Sampling, yaitu teknik pengambilan sampel atau sumber data dengan pertimbangan tertentu yakni sumber data dianggap paling tahu tentang apa yang diharapkan, sehingga mempermudah peneliti menjelajahi obyek atau situasi sosial yang sedang diteliti, yang menjadi kepedulian dalam pengambilan sampel penelitian kualitatif adalah tuntasnya pemerolehan informasi dengan keragaman variasi yang ada, bukan pada banyak sampel sumber data (lihat sugiyono 2008:128).

Adapun purposive sampling dalam penelitian ini adalah untuk menemukan key person yang berasal dari organisasi Yayasan Penyelenggara perguruan tinggi-perguruan tinggi lain yang dapat menjelaskan tentang rencana pembangunan kampus-kampus tersebut yang mengambil tempat berdekatan dengan Kampus baru UNTAD.

b. Penetapan sampel dilakukan berdasarkan jumlah kepala keluarga dan mahasiswa yang bertempat tinggal di sekitar Kampus UNTAD dan kampus-kampus lain di dalam wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise dengan melihat hasil observasi awal yang ada pada lokasi penelitian. Penarikan sampel menggunakan Rumus Taro Yamane adalah rumus yang digunakan dalam penelitian ini, dengan persamaan: $n = \frac{N}{1 + N(d)^2}$ (Sumber: Rakhmat 1998:82).

Keterangan:

Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Tadulako

n = Jumlah Sampel

N = Jumlah Populasi, populasi yang dimaksud adalah jumlah KK ditambah mahasiswa yang menghuni di Wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

d = Derajat Kecermatan (level of significance), dalam studi ini nilai derajat kecermatan yang diambil adalah sebesar 15% sehingga menunjukkan bahwa tingkat kepercayaan studi sebesar 85%.

Dalam Penelitian ini dilakukan pembagian populasi berdasarkan kategorisasi (kepala keluarga dan mahasiswa yang menyewa tempat tinggal di sekitar area kampus), maka jumlah sampel setiap kategori ditarik berdasarkan angka perbandingan antara jumlah Kepala Keluarga (KK) dan mahasiswa yang menyewa tempat.

Metode Pengumpulan dan Analisis Data

1. Survei Lapangan

a. Observasi

Observasi dilakukan dengan mengamati lokasi Kampus baru UNTAD dan kampus-kampus perguruan tinggi lain di Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise guna mendapatkan kondisi lokasi dan jumlah kampus-kampus lain yang diteliti termasuk jarak-jarak diantara kampus tersebut. Metode ini digunakan untuk mengetahui keterkaitannya antara Kampus baru UNTAD dengan kampus-kampus lainnya yang berada di wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

b. Wawancara tak terstruktur

Wawancara tak terstruktur dengan unsur-unsur key person : dari unsur pimpinan yayasan penyelenggara kampus, dan unsur-unsur lain yang banyak mengetahui mengenai awal terbentuknya kampus tersebut. Catatan Wawancara tak terstruktur dilakukan dengan menggunakan daftar pertanyaan tak terstruktur dan bersifat open ended. Kegiatan wawancara dilakukan dengan menggunakan alat perekam suara untuk kegiatan wawancara.

c. Wawancara terstruktur

Wawancara dilakukan secara terstruktur (menggunakan kuesioner/daftar pertanyaan) yang lengkap, disusun untuk menghimpun data umum dari populasi penduduk setempat dan mahasiswa yang bertempat tinggal di Wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise. Daftar ini dibuat untuk menghimpun informasi mengenai alasan memilih area permukiman di area sekitar kampus; manfaat langsung/tak langsung terhadap kedekatan dengan kampus; dan manfaat langsung/tak langsung terhadap faktor lain yang mempengaruhinya selain keberadaan kampus di wilayah Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise.

2. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menyusun risalah wawancara tak terstruktur yang mendalam, berdasarkan hasil wawancara mendalam. Dari hasil wawancara tak terstruktur yang mendalam dengan para subyek utama tersebut dilakukan interpretasi makna atas penjelasan pernyataan-pernyataan subyek-subyek tersebut, kemudian mensintesis hasil interpretasi tersebut ke arah jawaban atas rumusan masalah/pembuktian proposisi.

Analisis data dilakukan dengan menyusun tabel-tabel frekuensi, Setiap tabulasi data dianalisis berdasarkan tingkat frekuensinya, kemudian diinterpretasi ke arah jawaban atas rumusan masalah/pengujian proposisi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kampus Baru UNTAD sebagai Determinan Pertumbuhan Area Perkotaan

Untuk mendapatkan informasi tentang peran Untad sebagai determinan munculnya kampus-kampus lain di Kelurahan Tondo dan Talise, maka penulis melakukan wawancara secara langsung dengan 3 (Tiga) tokoh Perguruan Tinggi Swasta tersebut di atas masing-masing:

1. Unismuh Palu.

Wawancara dilakukan dengan Rektor Unismuh Dr. H. Heru Wardoyo, SH, MH. Penulis menanyakan tentang kapan Unismuh Palu ini didirikan dan kapan mulai beroperasi. Adapun jawaban beliau adalah pada tahun 1987 kampus baru Universitas Muhammadiyahpun barulah dibangun bahkan

pembangunannyaupun diprakarsai oleh Rektor pertama Universitas Tadulako dalam hal ini Prof. H.A. Mattulada bersama dengan Gubernur Sulteng pada saat itu Drs. H. Galib Lasahido dimana pihak Pemda menghibahkan suatu area bidang tanah yang berbukit-bukit dan gersang seluas 5 ha yang saat ini diketahui sebagai jalan Hang Tuah yang pada saat itu tanah tersebut tidak mempunyai nilai jual sama sekali bila diperuntukkan untuk lokasi perumahan penduduk pasalnya karena di kawasan ini tidak ada air tanah dangkalnya untuk menggali sumur atau sumur pompa dan untuk mencapai air tanah dalam harus menanam pipa sampai dengan kedalaman berkisar antara 150 sampai 200 meter. Ketiadaan air tanah itu tidak menjadi masalah sama sekali ketimbang keuntungan yang bisa diperoleh dari segi posisi strategis di mana Universitas Muhammadiyah akan berada pada posisi tengah di antara Kampus Untad dan Pusat Kota yang mana jalan ini juga dapat digunakan sebagai sarana transportasi dari kota Palu ke Pelabuhan laut Pantoloan.

Adapun keuntungan lain yang dapat diperoleh menurut pak Rektor adalah bahwa dengan berlokasi di jalan Hang Tuah ini, maka dengan mudah terjalin hubungan akademis antara Universitas Tadulako dan Universitas Muhammadiyah Palu di mana dosen yang pagi harinya mengajar di Universitas Tadulako untuk melayani mahasiswa reguler kemudian bisa pula menyempatkan diri untuk mengajar mahasiswa-mahasiswa non reguler yang berstatus pegawai negeri sipil di beberapa instansi di kota Palu yang sore harinya kuliah di Unismuh Palu hingga dengan demikian terjalin hubungan kekerabatan akademis yang semakin erat dan berujung pada kemajuan dunia pendidikan di Wilayah Sulawesi Tengah.

2. Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA) Panca Marga Palu

Penulis sempat menanyakan tentang pendirian dan mulai beroperasinya Sekolah Tinggi ini. Dulunya kampus STIA Panca Marga berlokasi di sebidang tanah di bundaran Hasanuddin Palu Kelurahan Lolu Kecamatan Palu

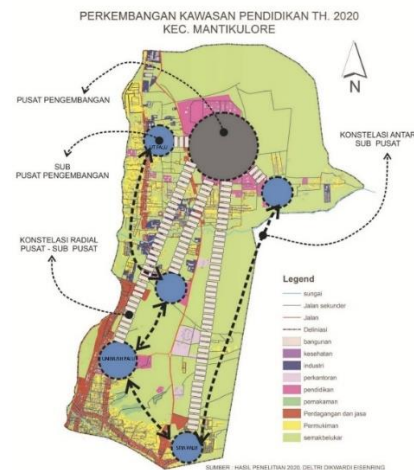
Timur, yang merupakan markas Legiun Veteran dengan status sementara karena lokasi itu masih merupakan milik bersama dari putra putri pejuang ditambah pula kondisi lokasi di bundaran Hasanuddin tersebut tidak cukup luas untuk mengoperasikan perkuliahan secara representatif terutama segi kekurangan ruang kelas dan juga karena lokasinya pun masih merupakan hak milik dari anak para pejuang. Dan perkembangan selanjutnya setelah STIA Panca Marga memperoleh pendapatan dari hasil uang operasional perkuliahan tersebut sudah dapat digunakan untuk membeli tanah di jalan Dayodora di Kelurahan Talise Kecamatan Palu Timur yang saat ini sudah dimekarkan menjadi Kecamatan Mantikulore yang pada saat itu masih merupakan Tempat Pembuangan Akhir Sampah walaupun dalam Tata Guna Lahan Kota Palu lokasi ini direncanakan sebagai kawasan Pendidikan yaitu arah Timur Laut atau terletak antara Utara dan Timur Kota Palu mendekati wilayah Kampus Universitas Tadulako yang memang sudah ada sebelumnya dan disepakati bersama oleh Pemda maupun para Stakeholder lainnya sebagai Kawasan Pusat Pendidikan dan juga menjadi kawasan Industri. Namun ketika penulis menanyakan tentang bagaimana keterkaitan antara kampus STIA Panca Marga dengan Kampus Untad maka beliau mengakui bahwa STIA Panca Marga ini memang maju oleh adanya UNTAD terutama dosen-dosen luar biasa yang berstatus sebagai dosen tetap di FISIP Untad yang mengajar pagi hari di Untad datang mengajar di STIA Panca Marga pada sore harinya. Jadi tidak bisa juga dipungkiri bahwa induk beberapa perguruan Tinggi Swasta adalah Untad.

3. Universitas Terbuka Palu Sulawesi Tengah

Pada tahun 2003 didirikan pula Universitas Terbuka di jalan Pendidikan tepat di kanan jalan masuk ke pintu gerbang Universitas Tadulako. Universitas terbuka saat ini dinakhodai oleh seorang direktur yang berlatar belakang bidang Pendidikan yaitu bapak Dr. Drs. M. Arifin Zaidin, MPd. yang memperkuat hubungan antar penduduk perkotaan yang dapat dengan mudah mengenyam berbagai ilmu pengetahuan dengan penduduk pedesaan yang masih sangat kekurangan dalam

bidang ilmu Pengetahuan kemudian oleh adanya Universitas terbuka dapat juga mengenyam Pendidikan sebagaimana mahasiswa yang tinggal di perkotaan melalui Unit Program Belajar Jarak Jauh yang sebahagian besar tenaga pengajarnya berasal dari Universitas Tadulako yang mengunjungi desa-desa terpencil untuk memberi kuliah.

Dampak pembangunan kampus Untad terhadap lingkungan fisik di Kelurahan Tondo dan Talise menyebabkan kuantitas dan kualitas lingkungan berubah. Dari hasil perolehan data di Bappeda Kota Palu menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan pada kedua Kelurahan tersebut adalah permukiman pada tahun 1981 sebelum ada Pembangunan Kampus Untad dengan luas 4,16097 ha, padang kaktus 250,3985 ha, toko/ swalayan 3,186422 ha dan bahkan industripun pada saat itu belum ada sama sekali. Dan bilamana dibandingkan dengan kondisi yang ada saat ini maka sudah sangat jauh berbeda. Namun apakah Untad sebagai perguruan tinggi negeri satu-satunya telah berperan dalam pengembangan ilmu Pengetahuan termasuk mendorong terbangunnya beberapa Perguruan Tinggi maupun Sekolah-sekolah Tinggi swasta juga dalam mengembangkan lingkungan sosial, ekonomi, termasuk pula lingkungan alam di sekitar kampus.



Gambar 6. Perkembangan Zona Pendidikan Kec. Mantikulore
(Sumber : Survei Penulis, 2020)

Kampus sebagai Determinan Pertumbuhan area permukiman di Kelurahan Tondo

Penduduk merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pengembangan Tata guna lahan (Chapin; 1979). Oleh karena itu untuk mengetahui pengaruh perguruan tinggi terhadap pertumbuhan fisik suatu kawasan perlu adanya tinjauan mengenai pertumbuhan penduduk di kawasan tersebut.

Berikut ini adalah tabel rangkuman hasil survey yang menggambarkan alasan masyarakat tinggal di kawasan yang dekat dengan kampus adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Alasan Masyarakat Tinggal di area sekitar kampus

no	Alasan Masyarakat tinggal di kawasan ini	Universitas Tadulako	
		Jumlah	(%)
1	Dekat tempat kerja	13	30,23
2	Dekat kampus	17	39,53
3	Dekat dengan jalan	10	23,26
4	Fasilitas Lengkap	2	4,65
5	Lain-lain	1	2,33
	Jumlah	43	100

(Sumber : Survei Penulis, 2020)

Dan ternyata dari 43 orang masyarakat yang berhasil diwawancarai sebagian besar sebanyak 17 responden (39,53 %) yang menyatakan bahwa alasan mereka tinggal di kawasan ini karena dekat dengan kampus. Dari pernyataan tersebut terlihat bahwa dengan ditetapkannya Kawasan Bumi Tadulako Tondo sebagai kawasan pendidikan yang diikuti dengan tumbuhnya perguruan – perguruan Tinggi lain, sedangkan 13 responden (30,23 %) lagi menyatakan bahwa mereka tinggal disana karena dekat dengan tempat kerja sebagai tenaga pengajar (Dosen) di kampus UNTAD.

Dalam penelitian ini dicoba untuk: mengetahui karakteristik mahasiswa yang tinggal dikawasan ini, dilakukan dengan membagikan daftar pertanyaan atau quetioner kepada 44 mahasiswa yang tinggal di kost di area Kampus UNTAD. Pertanyaan diarahkan pada motivasi, kemampuan, aktivitas serta pendapat mereka mengenai sarana dan prasarana yang ada.

Tabel 2. Alasan Mahasiswa Memilih Perguruan Tinggi UNTAD

No.	Alasan Memilih Perguruan Tinggi	Jumlah	Presentase
01	Fasilitasnya Lengkap	7	15,91
02	Perguruan tinggi sudah dikenal	23	52,27
03	Sesuai jurusan / program yang diinginkan	10	22,73
04	Lokasinya mudah dijangkau	3	6,82
05	Lainnya	1	2,27
	Jumlah	44	100

(Sumber : Survei Penulis, 2020)

Dari hasil kuesioner terhadap 44 mahasiswa yang tinggal di kawasan Bumi Tadulako Tondo diketahui bahwa sebagian besar mahasiswa yaitu 23responden (52,27 %) yang kuliah di perguruan tinggi-perguruan tinggi di Kawasan Kelurahan Tondo karena perguruan tingginya sudah terkenal dan 10 responden (22,73 %) menyatakan bahwa sesuai dengan jurusan yang diinginkan, sedang yang beralasan karena lokasinya mudah dijangkau merupakan pilihan paling sedikit sebanyak 3 responden (6,82 %). Dari data tersebut dapat diketahui bahwa mahasiswa yang berada di Kawasan Bumi Tadulako Tondo ini dalam memilih perguruan tinggi lebih mengutamakan perguruan tingginya yang sudah banyak dikenal. Hal ini juga merupakan refleksi dari keberadaan perguruan tinggi negeri yang masih lebih menarik mahasiswa, sehingga faktor lokasi tidak begitu menentukan.

Saat itu lokasi kampus Untad juga tidak mempunyai akses sama sekali baik akses ke jalan utama Trans Sulawesi (Urip Sumoharjo) yang menghubungkan kota Palu dengan dengan Pelabuhan Laut Pantoloan. Jalan Soekarno- Hatta ini kemudian menyusul dibangun dengan tipe empat lajur dua arah tepat di sepanjang pagar depan kampus Untad. Dengan membelah bukit sepanjang 7 (tujuh) km dengan lebar rata-rata 15 meter, jalan baru ini sengaja dibuat menghubungkan Jalan Sisingamangaraja (lanjutan jalan Sekunder utama kota Palu Prof. Dr. Muh. Yamin) melintasi kampus Untad ke arah Utara kota Palu yang ditembuskan ke Jalan Utama Trans Sulawesi melintasi Terminal baru Penumpang antar propinsi yang sengaja ditempatkan di penghujung Utara jalan baru ini menuju Pelabuhan Laut Pantoloan. Jalan ini selanjutnya berfungsi sebagai urat nadi

i transportasi Kota Palu – Untad dan sebaliknya. Dengan adanya pembangunan jalan inilah yang kemudian menarik minat pengembang untuk membangun pemukiman-pemukiman di sekitar kampus.

Kampus sebagai Determinan Pertumbuhan area komersil di Kelurahan Tondo dan Kelurahan Talise

Beberapa orang pengusaha yang tinggal yang berjumlah 762 orang dengan menyebarkan kuesioner tentang alasan memilih lokasi di daerah situ maka diperoleh sampel sebanyak 41.9 orang dibulatkan menjadi 42 orang, namun dari 18 responden (42,86 %) yang memilih Dekat dengan kampus dan 7 responden (16,67 %) yang memilih dekat dengan pondok-pondok mahasiswa masing-masing, namun ternyata 12 responden (28,57 %) yang memilih dekat dengan jalan lebih dominan, sedangkan reponden yang memilih alasan dekat dengan Pusat Aktivitas (pantai) hanya 4 responden (4 %) saja, dan 1 responden (2,38 %) lainnya mempunyai alasan – alasan tersendiri.

Tabel 3. Alasan Masyarakat memilih tempat usaha di area sekitar Kampus Universitas Tadulako

no	Berbagai alasan Masyarakat memilih Tempat Usaha di kawasan ini	Universitas Tadulako	
		Jumlah	(%)
1	Dekat dengan Kampus	18	42,86
2	Dekat dengan pondok-pondok mahasiswa	7	16,67
3	Dekat dengan Pusat Aktivitas (pantai)	4	9,52
4	Dekat dengan jalan	12	28,57
5	Lain-lain	1	2,38
	Jumlah	42	100

(Sumber : Survei Penulis, 2020)

Berikut ini ada 4 (empat) faktor yang menjadikan lokasi sekitar Kampus Universitas Tadulako, sebagai lokasi primadona bagi para pedagang dan pengusaha dalam memilih lokasi usahanya masing-masing sebagai berikut:

1. Tingkat kepadatan penduduk di sekitar Kampus cukup tinggi.

Memilih Kampus Untad sebagai lokasi usaha menurut para pedagang karena yang sempat diwawancarai bahwa kampus Untad memiliki kepadatan penduduk cukup tinggi. Semakin tinggi

kepadatan penduduk di suatu lokasi, maka semakin besar pula potensi pasar sebuah usaha.

2. Masyarakat yang bermukim di sekitar lokasi kampus umumnya mempunyai tingkat pendapatan menengah ke atas.

Besar pendapatan masyarakat yang ada di sekitar lokasi kampus juga mampu mempengaruhi usaha yang akan dibangun. Sebab, tingkat pendapatan masyarakat juga akan berpengaruh terhadap daya beli konsumen. Namun demikian para pengusaha harus lebih melihat jenis usaha apa saja yang menjadi kebutuhan konsumen yang bertempat tinggal di sekitar kampus khususnya mahasiswa. Olehnya itu usaha yang lebih sesuai untuk lokasi di sekitar kampus adalah usaha Fotocopy, penjilidan, penjualan alat tulis menulis, warung makan yang dapat memenuhi konsumen untuk makan pagi, siang, malam, peralatan computer, CD, pengetikan computer, bengkel motor dan peralatan suku cadangnya, tempel ban dan berbagai kebutuhan baik mahasiswa maupun dosen pada umumnya.

3. Di sekitar Kampus Untad banyak variasi usaha yang saling mendukung.

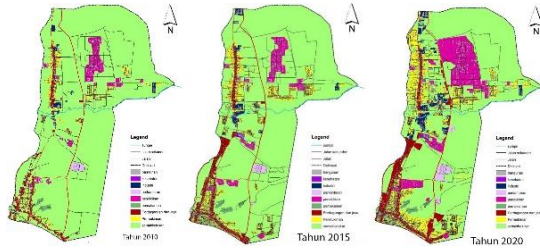
Dengan semakin banyaknya variasi usaha yang ada di sekitar kampus Untad, maka konsumen yang datang ke lokasi tersebut menjadi ramai. Karena di lokasi tersebut terdapat berbagai macam usaha yang menyediakan produk yang berbeda pula, dikarenakan para konsumen akan cenderung lebih tertarik untuk datang ke satu lokasi yang terhimpun dengan berbagai macam kebutuhannya, ketimbang mengunjungi lokasi usaha / kegiatan komersil yang terpisah-pisah. Misalnya saja adanya lokasi pasar yang menjual barang dan bahan kebutuhan sehari-hari, yang saling berdekatan dengan usaha-usaha lain yang menyediakan berbagai macam kebutuhan masyarakat dan mahasiswa yang berbeda-beda.

4. Tingkat kompetensi usaha di sekitar Kampus Untad cukup rendah

Sebagai lokasi usaha Kampus Untad yang jauh dari wilayah perkotaan memberi peluang bagi para pengusaha untuk dengan mudah

menetapkan jenis usahanya yang serta merta mempunyai tingkat kompetisi yang cukup rendah.

Penyebaran Fisik Dan Pola Pertumbuhan Area Perkotaan Di Kelurahan Tondo



Gambar 7. Peta Perkembangan Tahun 2010 - Tahun 2020 Kec. Mantikulare
(Sumber : Survei Penulis, 2020)

1. Analisis Perkembangan Penggunaan Lahan

Pada gambar 8. dibawah menunjukkan bahwa pertumbuhan permukiman oleh instansi/developer ini antara lain terlihat dari pembangunan perumahan korpri yang tersebar dalam beberapa lokasi antara lain Perumahan BTN BUMI ROVIGA di Kawasan Untad disebabkan oleh lokasi yang cukup strategis, terutama disebabkan oleh tersedianya lahan tandus yang dapat dibangun untuk perumahan.



Gambar 8. Peta Perkembangan di daerah permukiman (BTN Bumi Roviga)
(Sumber : Survei Penulis, 2020)

Sebagai kawasan pengembangan penggunaan lahan Kawasan Kampus STIA mengalami perkembangan yang cepat. Perubahan penggunaan lahan dipicu oleh beberapa faktor yang secara bersamaan muncul Kampus STIA. Faktor-faktor pemicu tersebut antara lain tumbuhnya kawasan sebagai sebuah kawasan permukiman yang berskala besar (Maestroland Lagurutu) tentu mempunyai pengaruh terhadap kawasan sekitarnya untuk berubah pula menjadi kawasan permukiman seperti tertera pada gambar 9. dibawah ini.



Gambar 9. Peta Perkembangan Di daerah permukiman (Maestroland Lagurutu)
(Sumber : Survei Penulis, 2020)

2. Analisis Jaringan Jalan

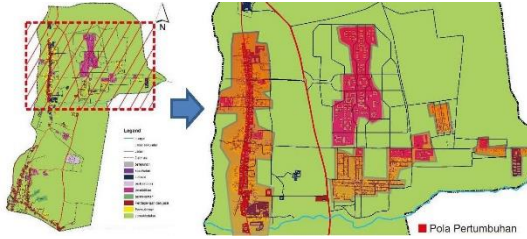
Perubahan jaringan jalan yang cukup mencolok di Kawasan UNTAD sejak ditetapkannya kawasan UNTAD sebagai Kawasan Pendidikan adalah dibangunnya jalan menuju kampus UNTAD. Jalan yang sebagai cikal bakal Jl. Soekarno-Hatta, dahulu hanya merupakan pegunungan tandus. Dengan adanya kampus jalan ini diperlebar menjadi jalan arteri sekunder. Jaringan jalan ini bahkan berhasil dihubungkan dengan jalan Trans-Sulawesi yang sebagai jalan arteri primer menuju kearah kawasan industri. Pada gambar 5.7 dibawah menggambarkan dengan telah dibukanya jalur jalan utama ini memberikan pengaruh perkembangan kawasan yang cukup pesat



Gambar 10. Peta Perkembangan Di daerah permukiman (Maestroland Lagurutu)
(Sumber : Survei Penulis, 2020)

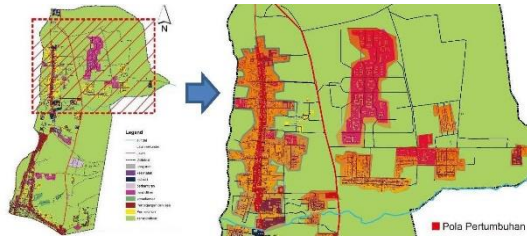
Kehadiran jalan arteri sekunder Jl. Soekarno-Hatta di Kawasan UNTAD tampak telah diikuti dengan pertumbuhan di sekitarnya, termasuk hadirnya kampus Unismuh dan Sekolah Tinggi Perikanan di kawasan ini.

3. Analisis Pola Pertumbuhan Area Perkotaan



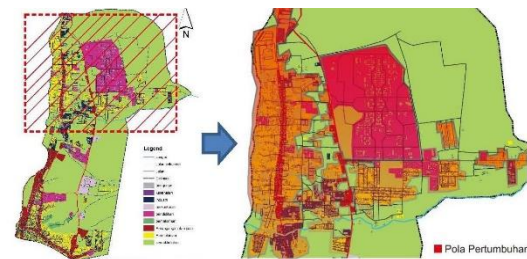
Gambar 11. Pola Pertumbuhan Tahun 2010

(Sumber : Survei Penulis, 2020)



Gambar 12. Pola Pertumbuhan Tahun 2015

(Sumber : Survei Penulis, 2020)



Gambar 13. Pola Pertumbuhan Tahun 2020

(Sumber : Survei Penulis, 2020)

Pada gambar 11, gambar 12, dan gambar 13 dapat terlihat pola perkembangan pola pertumbuhan kawasan Pendidikan dari tahun 2010 sampai 2020. Perkembangan pola permukiman tersebut merupakan konsekuensi sebagai sarana pemenuhan fasilitas para mahasiswa, dosen dan karyawan. Permukiman pada kawasan di sekitar kampus pada awal sebelum kampus tersebut didirikan merupakan bentuk permukiman perdesaan, jauh dari permukiman perkotaan. Permukiman dan aktivitas ekonomi makin meluas dan menutupi lahan di kawasan ini.

Sebagaimana yang dikatakan teori babcock bahwa area yang dilalui oleh transportasi akan mengalami perkembangan fisik. Jaringan jalan mempunyai hubungan yang sangat erat dengan penggunaan lahan, hubungan tersebut dicerminkan dari adanya perkembangan fisik di Kelurahan

Tondo dengan jaringan jalan sebagai tempat menjalarnya perkembangan di Kelurahan Tondo sehingga Tumbuhnya aktivitas ekonomi informal (PKL) Usaha-usaha retail, barang-barang kelontong, foto copy dan penjiilidan, alat-alat tulis, super market, cuci motor-mobil, service motor-mobil dan lain-lain mengalami pertumbuhan pesat membentuk permukiman permanen maupun non permanen. Pola Pertumbuhan komersil secara cepat mengikuti pola linear di sepanjang jalan maupun gang-gang yang menuju ke arah rumah kontrakan para mahasiswa sedangkan pertumbuhan permukiman membentuk pola pertumbuhan meloncat yang dahulunya adalah lahan pertanian menjadi lahan permukiman

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

- a. Mengacu pada konsep Aglomerasi Universitas UNISMUH, STIA, Universitas terbuka dan Politeknik palu terjalin hubungan akademis antara Universitas Tadulako melalui pertukaran dosen, di mana dosen yang mengajar di Universitas Tadulako untuk kemudian bisa pula menyempatkan diri untuk mengajar mahasiswa-mahasiswa di beberapa perguruan tinggi kecil di kota Palu yang kuliah di sana. Berdasarkan hal itu maka Kampus UNTAD juga menyebabkan tumbuhnya perguruan tinggi-tinggi kecil lainnya di sekitarnya. Faktor determinan lain yang paling dominan adalah “jalan” dari dan ke kampus Untad pulang pergi. Prasarana jalan yang dikemukakan adalah Jalan Soekarno – Hatta target pasar yaitu UNTAD merupakan salah satu strategi bisnis selain itu juga memudahkan konsumen dalam mengkonsumsi jasa yang diberikan. Pembangunan Jalan ini terhubung dan menyatu dengan jalan Jalan Trans Sulawesi menuju ke arah Utara via Terminal Mamboro ke Pelabuhan Laut Pantoloan.
- b. Dalam menentukan lokasi ternyata pengelola Kampus UNTAD memperhatikan persyaratan sebagaimana diterapkan pada Rencana Tata Ruang Kota Palu 2010-2030 yaitu jauh dari

- c. pusat kota dengan alasan dapat mengganti lahan yang dulunya tidak produktif (lahan tandus) menjadi lahan produktif. Hal itu juga yang menyebabkan bahwa Kampus UNTAD berdekatan dengan kawasan Industri di Kota Palu. Kampus UNTAD ternyata mempunyai sifat independen (mandiri), dalam arti dapat berlokasi dimana saja tanpa perlu banyak terikat dengan persyaratan serta aktivitas khusus, Kehadiran Kampus UNTAD di Kawasan Industri ternyata tidak berpengaruh pada kawasan industri itu sendiri tetapi kawasan industri berpengaruh pada tumbuhnya wilayah komersil di area tersebut sehingga ditemukan pola pertumbuhan di Kawasan Kampus UNTAD terdapat 2 pola pertumbuhan yang terjadi yaitu pola pertumbuhan komersil yang mengikuti jalan dan pola pertumbuhan permukiman yang meloncat mengisi lahan yang dulunya merupakan lahan pertanian.

2. Saran

- a. Perencana dapat memastikan bahwa perencanaan kota dan wilayah Kota Palu akan mengkoordinasikan lokasi tata ruang dan distribusi kegiatan ekonomi di sekitar Kampus UNTAD, dibangun mengikuti skala ekonomi dan aglomerasi, kedekatan dan konektivitas sehingga memberikan kontribusi untuk peningkatan produktivitas, daya saing, dan kemakmuran di daerah tersebut.
- b. Perkembangan sprawl nyata terjadi di Kelurahan Tondo khususnya pertumbuhan di sekitar Kampus UNTAD. Untuk mencegah terjadinya sprawl terutama di Kelurahan tersebut agar dapat melakukan pengontrolan (pengendalian) terhadap komponen-komponen yang berpengaruh yaitu kelompok komponen penggunaan lahan, perkembangan industri dan populasi, aksesibilitas, variasi fasilitas, maupun kawasan kumuh (tidak tertata).

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Bromley, R. 2006. *On and off campus : Colleges and universities as local stakeholders, Planning Practice and Research*, 21:1, 1-24.
- [2] Catanese, A. J. dan C. James C. Snyder, 1989. Edisi Kedua. *Perencanaan Kota*. Erlangga. Jakarta.
- [3] Chapin, F.Suart. Jr, and Kaiser, Edward J, 1979. *Urban Land Use Planning.3rd*, Urbana, University Of Illinois Press.
- [4] Friedman, John and Allonso. 2008. *Regional Economic Development and Planning*. Mars. MIT Press.
- [5] Glasson, J. 1990. *Pengantar Perencanaan Regional*. Terjemahan Paul Sihitang. Jakarta : Lembaga Penerbit UI.
- [6] Harris, C. & Ullman, E. 1945, *The Nature of Cities*, Bellwether publishing, Chicago.
- [7] Montgomery, M. R. 1988. *How large is too Large? Implication of the City Size Literature for Population Policy and Research. Economic Development and Cultural Change*, 36, 691-720.
- [8] Peraturan Daerah Kota Palu, Nomor 16. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palu Tahun 2010-2030*
- [8] Richardson, H.W. 2001. *Dasar-Dasar Ilmu Ekonomi Regional*. Edisi Revisi 2001. Penerjemah Paul Sitohang. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta
- [9] Setiawan, A. 2013. *Growth Pole Theory*. Online:(<https://agnazgeograph.wordpress.com>). Diakses 14 Oktober 2020.
- [10] Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Penerbit Alfabeta, Bandung
- [11] Tarigan, R. 2004. *Perencanaan Pembangunan wilayah*. Jakarta: PT Bumi Aksara
- [12] Yunus, S.H. 2000. *Struktur Tata ruang kota*. Penerbit Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- [13] Yunus, H.S. 2005. *Manajemen Kota* Yogyakarta. Pustaka Pelajar.