

**LAPORAN KEMAJUAN  
PENELITIAN DIPA UMA**



**PERKEMBANGAN PENEMPATAN PERUMAHAN DI PINGGIRAN  
LOKASI BANDAR UDARA POLONIA MEDAN**

**Ketua : Ir. Jan Piter Pasaribu. MT/NIDN. 0118045801**  
**Anggota : Ir. Neneng Yulia Barky. MT/NIDN. 0127076501**

**Dibiayai oleh DIPA UMA tahun 2012, dan sesuai Surat perjanjian  
Penugasan Dalam Rangka Pelaksanaan Program Desentralisasi Penelitian  
Dipa UMA Nomor: 781/LP2M-UMA/IV/2012 tanggal 14 April 2012.**

**LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
AGUSTUS 2012**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
PROGRAM STUDY ARSITEKTUR  
AGUSTUS 2012**

# LAPORAN KEMAJUAN PENELITIAN DIPA UMA



## PERKEMBANGAN PENEMPATAN PERUMAHAN DI PINGGIRAN LOKASI BANDAR UDARA POLONIA MEDAN

Ketua : Ir. Jan Piter Pasaribu. MT/NIDN. 0118045801  
Anggota : Ir. Neneng Yulia Barky. MT/NIDN. 0127076501

Dibiayai oleh DIPA UMA tahun 2012, dan sesuai Surat perjanjian Penugasan Dalam Rangka Pelaksanaan Program Desentralisasi Penelitian Dipa UMA Nomor: 781/LP2M-UMA/IV/2012 tanggal 14 April 2012.

LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
AGUSTUS 2012

UNIVERSITAS MEDAN AREA  
PROGRAM STUDY ARSITEKTUR  
AGUSTUS 2012

Judul Penelitian : PERKEMBANGAN PENEMPATAN PERUMAHAN  
DI PINGGIRAN LOKASI BANDAR UDARA  
POLONIA MEDAN

Bidang Ilmu : Arsitektur

Ketua Peneliti

- a. Nama Lengkap : Ir. Jan Piter Pasaribu. MT
  - b. NIP/NIK :
  - c. NIDN : 08118045801
  - d. Pangkat/Golongan : Asisten Ahli/3A
  - e. Jabatan Fungsional : Dosen
  - f. Fakultas/Jurusan : Teknik/Aarsitektur
  - g. Pusat Penelitian : Lokasi Bandar Udara Polonia
  - h. Alamat Institusi : Jl. Kolam No. 1 Medan Estate
  - i. Telpon/Faks/E-mail : 061-7366878/061-7366998
- Biaya yang diusulkan : Rp. 5.000.000

Mengetahui,

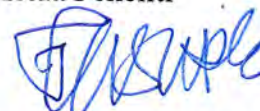
Dekan



Ir. H. Haniza, MT  
NIP. 1961.0131.198703.1002

Medan 09 April 2012

Ketua Peneliti



Ir. Jan Piter Pasaribu. MT  
NIDN. 08118045801

Menyetujui,

Ketua Lembaga Penelitian



Dr. Ir. Suswati. MP  
NIP. 1965.0525.198903.2002

## ABSTRAK

Bandar Udara Polonia terletak dengan pusat kota, tepatnya berada pada tiga kelurahan yaitu: kelurahan Polonia, kelurahan Suka Damai dan kelurahan Sari Rejo Kecamatan Medan Polonia. Bandar Udara Polonia adalah Lapangan Terbang kota Medan yang mempunyai nilai-nilai historis bagi perkembangan kota Medan. Bila dilihat secara umum kawasan Bandar Udara Polonia yang dikelilingi dua buah sungai yaitu Sungai Deli dan Sungai Babura dan juga dikelilingi oleh beberapa bangunan.

Perkembangan dan Perubahan Tata Guna Lahan yang terjadi pada saat ini telah menjadi pusat perhatian masyarakat dimana pertumbuhan perumahan yang terjadi di pinggiran lokasi Bandar Udara. Kebijakan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota menjadi menjadi perdebatan dikalangan masyarakat. Masyarakat sebenarnya masih menginginkan bahwa Bandar Udara Polonia dapat tetap berfungsi sebagai Lapangan Terbang di kota Medan yang mempunyai nilai sejarah bagi perjalanan bangsa dan perkembangan kota Medan hingga saat ini dan di masa mendatang.

Pada penelitian ini, akan dilakukan suatu studi tentang bagaimana pendapat masyarakat kota Medan akibat perubahan Tata Guna Lahan pada Bandar Udara Polonia. Penelitian akan menitik beratkan pada pemahaman tentang suatu persepsi masyarakat terhadap perubahan yang terjadi di Bandar Udara Poloniaterutama perubahan terhadap Tata Guna Lahan. Selanjutnya dalam penelitian ini juga diusahakan digunakan sebagai wadah yang dapat membuat sebuah pernyataan agar pemerintah kota didalam mengembangkan suatu area yang menunjang kebutuhan publik minimal harus memperhatikan kepentingan masyarakat kota sebagai pengguna Lapangan Terbang tersebut walaupun Bandar Udara yang baru sudah dibuka, Lapangan Terbang Polonia tetap dipakai untuk pesawat-pesawat kecil agar kota Medan tidak menjadi sepi dan hotel-hotel otomatis berkurang pengunjungnya karena Bandar Udara sudah jauh dari pusat kota yaitu sudah berada pada Kabupaten Deli Serdang.

**Kata Kunci: Persepsi Masyarakat, Tata Guna Lahan**

## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
DAFTAR ISI .....	ii
DAFTAR TABEL .....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR DIAGRAM.....	xiii

<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1	Latar Belakang.....	1
1.2	Permasalahan .....	3
1.3	Tujuan Penelitian .....	4
1.4	Alasan Pemilihan Lokasi .....	4
1.5	Manfaat Penelitian .....	5
1.6	Ruang Lingkup Penelitian .....	5
1.7	Hasil Empiris yang diharapkan.....	6
1.8	Sistematika Penulisan dan Alur Pikir .....	8
1.8.1	Kerangka Berpikir.....	8

<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1	Permukiman dan Perumahan .....	9
2.2	Permukiman .....	9
2.3	Perumahan .....	12
2.4	Struktur tata ruang kota.....	16
2.5	Teori Konsentris .....	17
2.6	Tata guna lahan.....	26
2.7	Bandar Udara Polonia sebagai identitas kota .....	29
2.8	Ruang Terbuka Hijau.....	33
2.9	Perubahan Guna Lahan.....	41
2.9.1	Perubahan tata guna lahan pada pusat kota Cilegon tahun 1992.....	45

2.9.2	Perubahan tata guna lahan pada pusat kota Cilegon tahun 1998.....	47
2.9.3	Perubahan tata guna lahan pada pusat kota Cilegon tahun 2000.....	49
2.9.4	Perubahan tata guna lahan pada pusat kota Ciligon tahun 2004.....	50
2.9.5	Perubahan tata guna lahan di kawasan Perumnas Panakuang Permai kota Makassar tahun 2008.....	51
2.9.6	Perubahan kawasan pusat kota Lawang pada masa Kerajaan Singhasari tahun 1767 .....	53
2.9.7	Perubahan kawasan kota Lawang pada masa Penjajahan Belanda tahun 1767-1992 dan masa Penjajahan Jepang tahun 1942-1945.....	54
2.10	Kawasan Industri .....	56
2.10.1	Pengaruh industry terhadap perubahan nilai-nilai Dalam Masyarakat .....	57
2.10.2	Pengaruh industry terhadap perubahan fisik kota.....	58
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>		<b>59</b>
3.1	Jenis Penelitian .....	59
3.2	Variabel Penelitian.....	60
3.3	Variabel Devenden .....	60
3.3.1	Populasi.....	60
3.3.2	Sampel .....	61
3.4	Metoda Pengumpulan Data.....	64
3.5	Lokasi Penelitian.....	65
3.6	Metoda Analisa Data .....	65
3.7	Tahapan Penelitian.....	66
3.8	Alir Proses Penelitian.....	67
<b>BAB IV KAWASAN PENELITIAN.....</b>		<b>68</b>
4.1	Deskripsi Umum Bandar Udara Polonia .....	68
4.1.1	Sejarah singkat perkembangan bandar udara Polonia .	68
4.1.2	Gambaran umum kota Medan.....	70

4.2	Tinjauan Lokasi Penelitian .....	70
4.3	Kondisi Lokasi Penelitian .....	77
4.4	Sejarah Terbentuknya Lokasi Penelitian .....	78
4.5	Kondisi Rumah Dinas .....	79
4.6	Sarana Penghubung.....	80
4.6.1	Keadaan penduduk.....	81
4.6.2	Penduduk berdasarkan mata pencaharian .....	81
4.6.3	Penduduk berdasarkan tingkat pendidikan .....	82
4.6.4	Penduduk berdasarkan agama.....	83
4.6.5	Sarana dan prasarana .....	85
<b>BAB V</b>	<b>PEMBAHASAN DAN ANALISA .....</b>	<b>87</b>
5.1	Karakteristik Responden.....	87
5.2	Karakteristik Latarbelakang Pendidikan Responden .....	98
5.3	Karakteristik Suku Responden.....	91
5.4	Karakteristik Lokasi Bermukim Responden.....	92
5.5	Karakteristik Siklus Kehidupan Responden .....	93
5.6	Karakteristik kegiatan sehari-hari Responden .....	94
5.7	Karakteristik asal kepala Keluarga Responden .....	97
5.8	Karakteristik sehabis bekerja Responden .....	97
5.9	Karakteristik jenis dan sifat Penghasilan Responden .....	98
5.10	Karakteristik jumlah pengeluaran perminggu Responden.....	99
5.11	Karakteristik status kepemilikan rumah Responden.....	100
5.12	Karakteristik bentuk rumah Responden.....	101
5.13	Peta situasi Polonia Medan .....	102
5.14	Perubahan tata guna lahan pada lokasi bandar udara Polonia.	103

<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	134
6.1 Kesimpulan .....	134
6.2 Saran .....	136
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	137
<b>LAMPIRAN</b> .....	139
<b>KUISENER</b> .....	149



## DAFTAR TABEL

NO	JUDUL	HAL
4.1	Distribusi Penduduk dan luas wilayah per-Kecamatan Medan Polonia .	71
4.2	Distribusi Penduduk, luas Kelurahan, kepadatan Penduduk per km dirinci menurut Kelurahan di Kecamatan Medan Polonia tahun 2008...	75
4.3	Luas wilayah dirinci menurut per-Kelurahan di Kecamatan Medan Polonia tahun 2008 .....	76
4.4	Banyaknya Lingkungan RW,RT dan Blok sensus dirinci menurut Kelurahan di Kecamatan Medan Polonia tahun 2008.....	76
4.5	Jumlah Penduduk menurut jenis kelamin dirinci menurut .....	77
4.6	Jumlah Penduduk berdasarkan Mata Pencaharian tahun 2006 .....	81
4.7	Jumlah Sekolah berdasarkan tingkat Pendidikan.....	82
4.8	Penduduk berdasarkan Agama.....	83
4.9	Sarana Pendidikan Formal .....	85
4.10	Sarana Ibadah.....	86
5.1	Pendidikan Responden.....	90
5.2	Jenis Pekerjaan Kepala Rmah tangga Responden .....	91
5.3	Suku Kepala Rumah tangga.....	92
5.4	Lokasi Bermukim Responden.....	93
5.5	Tahun menetap Kepala Keluarga Responden .....	94
5.6	Kegiatan sehari-hari Responden .....	97
5.7	Asal Kepala Keluarga Responden .....	98
5.8	Kegiatan sehabis bekerja Responden.....	99
5.9	Jumlah Penghasilan tetap dan tidak tetap Responden .....	100

5.10	Jumlah Pengeluaran satu minggu Responden.....	101
5.11	Status kepemilikan Rumah Responden.....	102
5.12	Alasan kepuasan tinggal Responden.....	103
5.13	Alasan ketidakpuasan tinggal Responden.....	104
5.14	Type bentuk Rumah Responden.....	105
5.15	Data Developer dalam Pembangunan Perumahan.....	109

## DAFTAR GAMBAR

NO	JUDUL	HAL
2.1	Model Konsentris Burges tahun 1925 .....	18
2.2	Daerah pusat kegiatan Hadi Sabari Yunus 1999 .....	19
2.3	Perkembangan penduduk kota sampai tahun 2015 .....	26
2.4	Luas RTH di beberapa kota Dunia .....	34
2.5	Ruang terbuka hijau dan ruang terbuka publik (open space).....	36
2.6	Keseimbangan dan kelestarian lingkungan di kawasan Perkotaan.....	38
2.7	Struktur RTH Perkotaan .....	39
2.8	Interaksi tata ruang dan transportasi .....	40
2.9	Siklus perubahan pengguna lahan.....	41
2.10	Hubungan Manusia lingkungan dan perubahan.....	42
2.11	Peta pola pergerakan angkutan jalan raya kota Cilegon tahun 1992 .....	44
2.12	Pada rentang tahun 1992-1998 perubahan pengguna lahan Karena tingginya Permintaan Lahan Permukiman .....	45
2.13	Perubahan tata guna lahan pada tahun 1998 di pusat kota Cilegon.....	47
2.14	Perubahan tata guna lahan yang terjadi pada tahun 2004 Di kota Cilegon .....	49
2.15	Perubahan tata guna lahan yang terjadi di Perumnas Panakuang .....	50
2.16	Peta kawasan pusat kota Lawang pada masa kerajaan Singhasari .....	51
2.17	Peta kawasan pusat kota Lawang yang masih ruang terbuka .....	53
2.18	Peta perubahan kota Lawang dari tahun 1942-1945.....	54
2.19	Peta perubahan kawasan kota Lawang dari tahun 1945-2008 .....	55
3.1	Bagian Alir Proses Penelitian .....	67
4.1	Bandar udara Polonia Medan pada tahun 1928 .....	68

4.2	Lokasi perumahan TNI-AU pada tahun 1961 .....	69
4.3	Peta Kecamatan kota Medan tahun 2009 .....	72
4.4	Peta Pulau Sumatera dan Peta kota Medan tahun 2006 .....	73
4.5	Peta Kecamatan Medan Polonia tahun 2011 .....	74
4.6	Peta jaringan jalan kota Medan.....	75
4.7	Peta Bandar udara Polonia tahun 2011 .....	78
4.8	Kajian lokasi sekitar bandar udara Polonia Medan pada tahun 1996 .....	79
4.9	Kondisi rumah Dinas TNI-AU pada tahun 2006 .....	80
5.1	Karakteristik Responden menurut tata guna lahan .....	89
5.2	Karakteristik latar belakang Responden .....	90
5.3	Karakteristik Responden menurut Pekerjaan.....	91
5.4	Karakteristik Responden menurut suku Kepala Keluarga .....	92
5.5	Karakteristik Responden menurut lokasi Bermukim.....	93
5.6	Karakteristik tahun menetap Responden .....	94
5.7	Pintu masuk ke-asrama TNI-AU .....	95
5.8	Rumah dinas Bintara tinggi dan calon Perwira .....	95
5.9	Rumah dinas Bintara Bawahan.....	95
5.10	Rumah dinas Perwira Menengah .....	95
5.11	Perumahan pertama di depan rumah dinas TNI-AU.....	95
5.12	Perumahan ke-dua di lokasi RTH rumah dinas TNI-AU .....	95
5.13	Perumahan ke-tiga di lokasi rumah dinas Penerbangan .....	96
5.14	Perumahan ke-empat di lokasi sekolah SMP dan SMA Angkasa .....	96
5.15	Perumahan yang dibangun pada tahun 2009 .....	96
5.16	Perumahan yang dibangun pada tahun 2010 .....	96

5.17	Karakteristik sehari-hari Responden.....	97
5.18	Karakteristik asal kepala keluarga Responden .....	98
5.19	Karakteristik sehabis bekerja Responden .....	99
5.20	Karakteristik penghasilan Responden.....	100
5.21	Karakteristik jumlah pengeluaran perminggu Responden.....	101
5.22	Karakteristik kepemilikan rumah Responden.....	102
5.23	Alasan kepuasan di rumah tinggal Responden .....	103
5.24	Alasan tidak puas di rumah tinggal Responden.....	104
5.25	Karakteristik bentuk rumah Responden.....	105
5.26	Rumah dinas perwira tinggi .....	106
5.27	Rumah dinas perwira menengah.....	106
5.28	Rumah dinas bintanga tinggi .....	106
5.29	Rumah dinas bintanga bawahan .....	106
5.30	Perumahan baru di awal masuk pintu asrama TNI-AU .....	106
5.31	Perumahan baru pada sisi sebelah kiri awal pintu asrama TNI-AU .....	106
5.32	Lay out Bandar Udara Polonia pada tahun 2006 .....	107
5.33	Perubahan tata guna lahan yang terjadi pada tahun 2006-2010.....	108
5.34	Karakteristik Developer.....	109
5.35	Peta lokasi Bandar Udara Polonia setelah perubahan tahun 2005 .....	111
5.36	Peta lokasi Bandar Udara Polonia setelah perubahan tahun 2006.....	112
5.37	Perumahan pertama yang dibangun pada tahun 2006.....	113
5.38	Perumahan kedua yang dibangun pada tahun 2006.....	113
5.39	Perumahan ketiga yang dibangun pada tahun 2007.....	113
5.40	Perubahan yang terjadi pada lokasi sekolah SMP dan SMA .....	114

5.41	Gedung baru sekolah TK,SD,SMP dan SMA Angkasa tahun 2007.....	115
5.42	Perumahan Helios yang dibangun tahun 2007.....	115
5.43	Perumahan yang dibangun pada lokasi eks sekolah Angkasa .....	115
5.44	Perubahan lokasi komandan TNI-AU pada tahun 2008 .....	116
5.45	Perumahan yang dibangun pada tahun 2009 .....	117
5.46	Pintu gapura masuk ke perumahan yang dibangun tahun 2009.....	117
5.47	Rumah deret berlantai tiga yang dibangun tahun 2009 .....	117
5.48	Perubahan lokasi rumah dinas komandan TNI-AU tahun 2008 .....	118
5.49	Perumahan villa Polonia yang dibangun pada tahun 2009 .....	119
5.50	Perubahan tata guna lahan yang terjadi pada pinggir sungai deli .....	120
5.51	Perumahan baru pada pinggir sungai deli pada tahun 2010.....	120
5.52	Bagian belakang dari perumahan pada pinggir sungai deli .....	120
5.53	Rumah deret yang menghadap ke jl.lapangan golf tahun 2010 .....	121
5.54	Peta letak pembangunan perumahan oleh Developer tahun 2010 .....	122
5.55	Permulaan pembangunan pada lokasi lapangan golf tahun 2010 .....	123
5.56	Persediaan besi pada lokasi lapangan golf oleh Developer .....	123
5.57	Pemasangan besi kolom pada lokasi lapangan golf.....	123
5.58	Papan reklame Developer .....	123
5.59	Lokasi awal lapangan golf .....	123
5.60	Pintu masuk ke lokasi pembangunan perumahan pada lap.golf.....	123
5.61	Pola perubahan tata guna lahan pada lokasi Bandar Udara Polonia.....	124
5.62	Peta sebelum perubahan tata guna lahan pada tahun 2006 .....	123
5.63	Peta sebelum perubahan pada pinggir sungai deli tahun 2006 .....	127
5.64	Peta setelah perubahan tata guna lahan pada tahun 2007 .....	128

5.65	Peta setelah perubahan tata guna lahan pada tahun 2008 .....	129
5.66	Peta setelah perubahan tata guna lahan pada tahun 2009 .....	130
5.67	Peta setelah perubahan tata guna lahan pada tahun 2010 .....	131
5.67	Analisa Faktor Pengaruh Perubahan Tata Guna Lahan pada Perkembangan Penempatan Perumahan pada pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia Medan dari tahun 2006 sampai 2011 .....	134

## DAFTAR DIAGRAM

NO	JUDUL	HAL
1.1	Kerangka Berfikir Penelitian .....	8
3.1	Alir Proses Penelitian.....	67



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Fenomena alih fungsi lahan senantiasa terjadi dalam pemenuhan aktivitas sosial ekonomi yang menyertai pertumbuhan penduduk kota. Persediaan lahan yang bersifat tetap sedangkan permintaannya yang terus bertambah menjadikan pengguna lahan suatu kota berubah ke arah aktifitas yang lebih menguntungkan dilihat dari potensi sekitarnya yang ada.

Hal ini tidak terlepas dari kenyataan bahwa kota merupakan lokasi yang paling efisien dan efektif untuk kegiatan-kegiatan produktif sehubungan dengan ketersediaan sarana dan prasarana, tenaga kerja trampil, serta dana sebagai modal utama dalam pembangunan kota.

Pertumbuhan fisik kota Medan secara umum bergerak sangat cepat, pertumbuhan ini diakibatkan oleh tuntutan dan kebutuhan masyarakat kota Medan dan sekitarnya. Dengan banyaknya masyarakat yang ingin hidup tinggal di kota maka perlu menyediakan tempat tinggal yang strategis dan mudah dalam pencapaian ke tempat kerja yang berada dalam pusat kota. Mengingat akan perpindahan Lapangan Terbang Polonia tahun 2014 mendatang, maka para pengembang saat ini sudah semakin ramai menempatkan beberapa bentuk-bentuk perumahan pada lokasi Bandar Udara Polonia ini, yang dimulai dari pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia yang bergerak searah putaran jarum jam yaitu mengelilingi lokasi Bandar Udara Polonia yang dimulai dari arah Utara berputar ke arah Selatan.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka dalam penelitian ini yang menjadi konteksnya adalah berusaha memanfaatkan lokasi exs Bandar Udara ini menjadi perumahan dan pusat bisnis yang dapat digunakan sebagai suatu obyek yang akan diujikan dalam suatu studi kelayakan dengan dasar pemahaman dari hasil survey ke masyarakat dengan membandingkan pada beberapa pertanyaan ilmiah. Hal ini dapat dimengerti karena perkembangan Perumahan di lokasi Bandar Udara Polonia saat ini menjadi perhatian masyarakat kota Medan dan sekitarnya.

Kita dapat melihat bagaimana pertumbuhan perumahan yang terjadi pada pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia saat ini, semakin hari semakin bertumbuh. Dan diharapkan dalam penelitian ini dapat memberi masukan bagi peneliti untuk dijadikan sebagai tugas dalam studi banding dalam pemanfaatan Tata Guna Lahan dalam penempatan perumahan di dalam perkotaan.

Perlu diperjelas apakah perkembangan perumahan pada lokasi Baqndar Udara ini sudah memenuhi criteria pemenfaatan Tata Guna Lahan dan sesuai dengan peraturan Pemerintah tentang penataan ruang kota Medan Khususnya.

Perubahan-perubahan yang terjadi akibat tekanan transformasi soisial ekonomi khususnya di pusat kota ini membawa inefisiensi dan inefektifitas dalam pemanfaatan ruang yang terbatas dan mempengaruhi aspek pengelolaan kota. Pada tataran praktek, penyimpangan muatan RTRW kerap terjadi. Kenyataan lain juga menunjukkan banyak bentuk usaha tanpa izin usaha dan izin lokasi dapat beroperasi tanpa adanya sanksi oleh Pemerintah daerah. sehingga fenomena *economic oriented* yang belum diatur oleh pemerintah dalam implementasinya masih mengandalkan kesadaran masyarakat untuk melengkapi perijinan.

## **1.2 Permasalahan**

Berdasarkan dengan masalah diatas, maka penelitian ini bermaksud memberikan solusi atas pemecahan masalah yang ada terutama masalah-masalah perkembangan perumahan pada kawasan Lapangan Terbang Polonia. Dapat dapat ditarik beberapa permasalahan yang menjadi topic kajian adalah:

1. Diharapkan dalam penelitian ini dapat diperjelas apakah perkembangan perumahan pada lokasi Bandar Udara ini sudah memenuhi criteria pemanfaatan tata guna lahan.
2. Berangkat dari permasalahan tersebut diatas maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian secara umum, yaitu: Bagaimanakah kondisi perubahan pengguna lahan dan factor-faktor apakah yang mempengaruhinya pada lokasi Bandar Udara Polonia Medan.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menyelidiki terbentuknya pola ruang penempatan perumahan yang ada dilokasi kawasan Bandar Udara Polonia Medan. Dalam hal ini pola ruang luar akan dihubungkan dengan keberadaan Bandar Udara yang masih aktif saat ini, agar tidak mengganggu pergerakan pada pesawat terbang.
2. Untuk mengetahui konsep bagaimana peraturan pemerintah dalam memberikan izin kepada para pegembang disekitar lokasi Bandar Udara di piggiran lokasi kawasan Bandar Udara Poloia Medan.

## **1.4 Alasan Pemilihan Lokasi**

Adapun alasan memilih lokasi penelitian di lokasi pinggiran Bandar Udara Polonia Medan, adalah:

1. Berdasarkan pengamatan bahwa perkembangan perumahan selalu dimulai dari pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia yang semakin bertambah banyak sehingga membuat pola penempatan perumahan harus dikelola dengan baik
2. Sangat kuat dugaan bahwa pembangunan perumahan di lokasi pinggiran Bandar Udara Polonia ini adalah semakin lama semakin bertambah jumlahnya yang pada saat ini sebagian masih dalam permulaan pembangunan.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

#### **a. Manfaat bagi Masyarakat Umum**

Untuk memberikan pengetahuan dan wawancara kepada masyarakat umum tentang pentingnya peran serta masyarakat dalam proses pembangunan khususnya pada daerah kawasan Bandar Udara Polonia dengan mempertimbangkan aspek perubahan tata guna lahan, aspek sosial, budaya dan lingkungan hidup sekitarnya.

#### **b. Manfaat bagi Pemerintah Kota/daerah**

Membantu pemerintah dalam membuat kebijakan terhadap perkembangan perumahan di daerah kawasan Bandar Udara maupun di kawasan sekitarnya sehingga tidak menimbulkan konflik sosial ditengah masyarakat.

### **1.6 Ruang Lingkup Penelitian**

Kriteria pembahasan masalah dalam penelitian ini adalah sifat efektifitas menghasilkan pemecahan masalah yang baik berdasarkan metode yang ada dan penataan yang sistematis berdasarkan pada masalah yang sedang dihadapi oleh kota Medan pada saat ini dengan bertumpu pada pemahaman persepsi masyarakat terhadap perkembangan kawasan Bandar Udara Polonia Medan.

Selain itu penataan lingkungan kawasan Bandar Udara Polonia dan sekitarnya didasarkan atas pertimbangan peruntukan lahan dan nilai tanah, sehingga secara keseluruhan mampu menciptakan suatu system pengelolaan terpadu di kawasan ini. Dengan mempertimbangkan berbagai aspek kependudukan, sosial, ekonomi, budaya, system transportasi, serta terhadap tata guna lahan kota Medan.

Aspek-aspek teknis lainnya seperti jaringan infrastruktur sebagaimana yang telah dijelaskan bahwa pemanfaatan dan penataan kawasan Bandar Udara Polonia dan sekitarnya merupakan suatu ruang terbuka yang dapat berfungsi sebagai sarana rekreasi dan penghijauan kota Medan.

#### **Hasil Empiris yang Diharapkan**

Penelitian ini merupakan suatu penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif menurut kedalaman pemahaman kasus dan generalisasi bukan menjadi tujuan utama. Pengetahuan yang diperoleh merupakan suatu rangkaian kegiatan terhadap pemahaman fenomena yang muncul pada kasus, pembahasan yang memunculkan temuan sementara yang kemudian akan diuji kembali pada kasus.

Hasil temuan pada penelitian ini tidak harus merupakan generalisasi dari keadaan sebenarnya yang berlaku umum pada tiap kasus, tetapi merupakan kejadian yang khas yang mungkin hanya berlaku pada suatu kasus saja. Sehingga pada penelitian ini tidak diperlukan adanya hipotesa merupakan hal yang disarankan dan menjadi pengarah bukan dengan tujuan untuk pembuktian. Hasil pembahasan penelitian bersifat idiografik yang hanya berlaku pada kasus tertentu bukan bersifat nomothetik yang berlaku pada tiap kasus yang umum.

Dalam penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran yang mendalam mengenai makna suatu Ruang terbuka bagi perumahan kota dalam mendukung perkembangan kota Medan pada khususnya.

## **1.8 Sitematika Penulisan**

Sitematika penelitian ini disusun dalam beberapa bab yang didasarkan pada urutan lingkup pembahasan yang lebih makro secara berurutan dimulai dari hal yang membicarakan mengenai latar belakang penelitian hingga bagian akhir berupa penutup yang berisikan kesimpulan yang dapat mengarahkan pada penelitian dan pembahasan pada tahap selanjutnya. Secara lebih terperinci sistematika penulisan dapat dijabarkan sebagai berikut:

### **Bab I Pendahuluan**

Merupakan gambaran sekilas mengenai penelitian yang dilakukan yang mengungkapkan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, manfaat penelitian, sistematika pembahasan.

### **Bab II Tjauan Pustaka**

Mengungkapkan tentang pustaka yang akan digunakan sebagai bahan dasar dalam penelitian ini. Selain melakukan penjelasan pada teori yang digunakan sekaligus melakukan kajian terhadap teori agar pemahaman terhadap teori akan semakin mendalam sehingga obyek kasus yang akan diteliti juga semakin mencapai sasaran dari tujuan yang ingin dicapai.

### **Bab III Metodologi Penelitian**

Menjelaskan secara rinci dari obyek yang menjadi kasus dalam penelitian ini. dalam penjelasan dipaparkan tentang sejarah dari obyek hingga fungsi dari keberadaan obyek dalam lingkup perkotaan.

#### **Bab IV Kawasan Penelitian**

Menjelaskan kisah perjalanan mulanya sejarah lokasi kajian terhadap perkembangan selanjutnya yang sedang terjadi pada saat sekarang ini. Mengetahui keadaan sosial budaya dan ekonomi masyarakat terhadap suatu perubahan yang sedang dialami obyek lokasi kajian.

#### **Bab V Pembahasan dan Analisa**

Menjelaskan hubungan antara kenyataan yang didapat dari hasil tahapan survey dengan teori yang dikaji pada bab sebelumnya serta diupayakan menarcari kebenaran dari teori berdasarkan pada kasus yang ada. Pada bab ini juga dipaparkan hasil dari angket yang dilakukan sehingga menggambarkan dengan jelas tentang persepsi masyarakat terhadap obyek kasus.

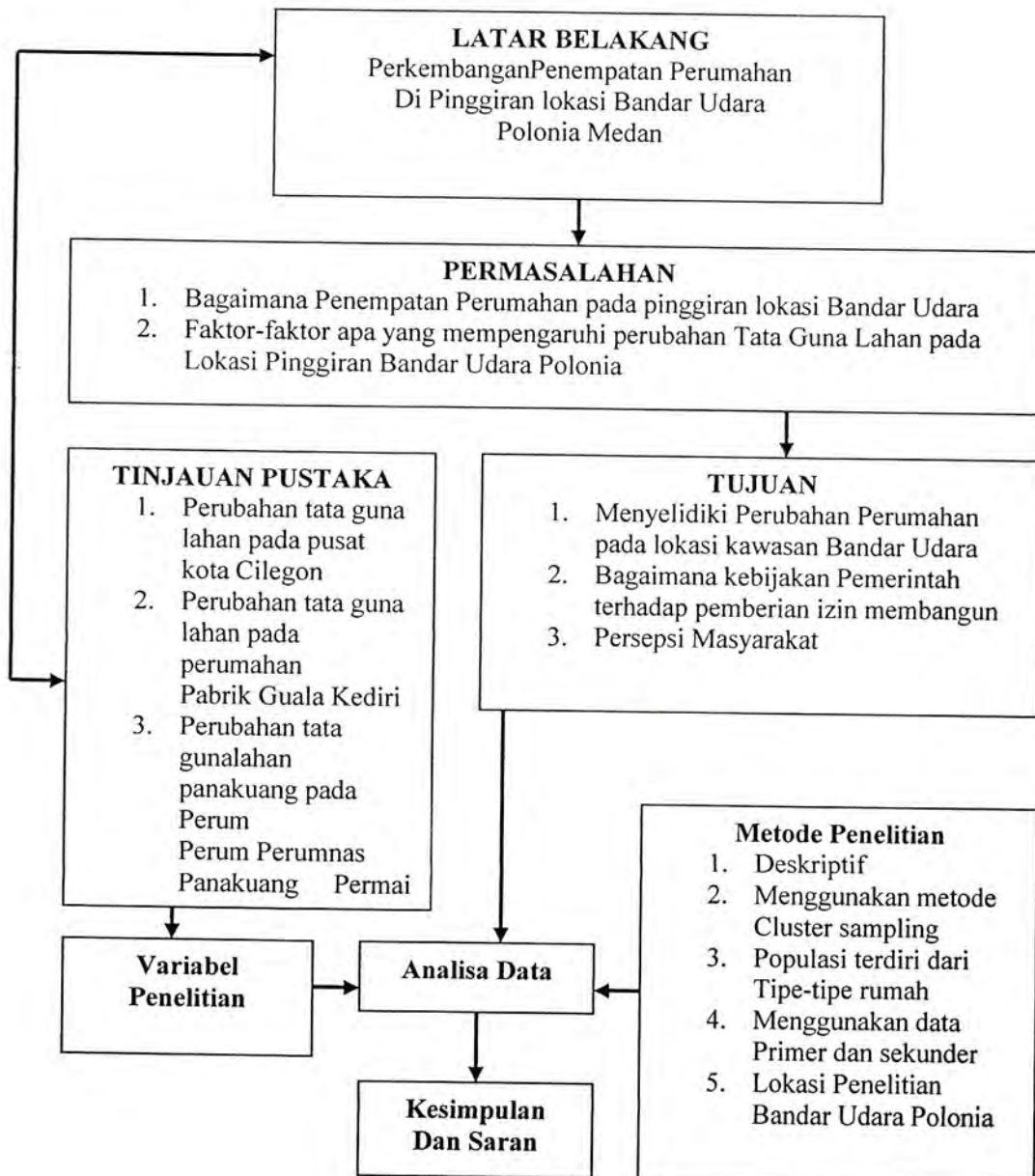
#### **Bab VI Kesimpulan dan Saran**

Berisi kesimpulan sebagai hasil pemahaman latar belakang, obyek, dan literatur yang mendukung yang diselaraskan dengan tujuan, manfaat, keterangan empiris yang diharapkan dari penelitian ini dalam suatu kerangka pikir yang dibatasi oleh lingkup penelitian ini. Dalam bab ini disampaikan pula beberapa saran berdasarkan hasil yang didapat dari penelitian tersebut.

### 1.8.1 Alur pikir penelitian

Alur pikir merupakan langkah-langkah operasional dari pola pikir dan pendekatan-pendekatan yang dilakukan dalam suatu penelitian. Adapun kerangka berpikir yang ada dalam penelitian ini dapat dilihat dalam diagram dibawah ini:

### 1.8.2 Kerangka berpikir





## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Permukiman dan Perumahan

Perumahan dan permukiman dua hal yang tidak dapat dipisahkan dan berkaitan erat dengan aktivitas manusia dalam hal ini perubahan ekonomi, industrialisasi dan pembangunan dan sangat erat hubungannya, pada hakekatnya saling melengkapi. Seiring dengan pertumbuhan penduduk di daerah perkotaan, maka kebutuhan akan perumahan dan permukiman akan meningkat pula, baik melalui perumahan dan permukiman yang tumbuh dengan spontan ataupun perumahan dan permukiman yang terencana. Rumah dengan fasilitas permukiman yang memadai merupakan kebutuhan pokok yang sangat penting bagi manusia dalam melangsungkan kehidupan sebagai manusia. Sesuai Bab III pemahaman Pasal 5 ayat 1 UU RI No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman mengatakan bahwa setiap warganegara mempunyai hak untuk menempati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur.

#### 2.2 Permukiman

Dalam UU Perumahan dan Pemukiman No.4/1992 disebutkan beberapa pengertian tentang shelter, rumah, perumahan dan permukiman antara lain:

Shelter, yang artinya sebagai suatu bangunan yang berfungsi sebagai tempat berlindung dari sesuatu yang dapat memberi kenyamanan yang memadai.

1. Rumah, yaitu diartikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

2. Perumahan, yaitu didefinisikan sebagai kelompok rumah-rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian, yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.

- Pengertian pemukiman adalah pemukiman yang tumbuh dan berkembang tidak berdasarkan perencanaan (*unplanned settlement*), terjadi begitu saja mengikuti perkembangan sosial ekonomi masyarakat. Dapat juga diartikan adalah kumpulan rumah-rumah dengan segala unsur serta kegiatan berkaitan yang berada didalam pemukiman tersebut. Pada umumnya masalah pemukiman di kawasan perkotaan terjadi karena:

1. Pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi baik berasal dari pertumbuhan alamiah maupun terjadi akibat arus urbanisasi.
2. Mahalnya pembangunan rumah di kota ditunjang dengan keterbatasan lahan.
3. Rendahnya kemampuan penduduk untuk tinggal di kawasan pemukiman layak huni karena keterbatasan kondisi ekonomi.
3. Keterbatasan sarana dan prasarana untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat terutama masyarakat ekonomi bawah.

Pemukiman, didefinisikan sebagai bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan kehidupan. Pemukiman merupakan hasil karya perwujudan kesepakatan seluruh masyarakat dan merupakan bagian dari aktivitas kehidupan manusia yang menghuninya, sehingga tak lepas dari interaksi manusia dengan segala prilakunya dengan segala huniannya. Sedangkan rumah bukanlah sekedar pendekatan teknis untuk melindungi dari pengaruh iklim dan

cuaca yang tidak menguntungkan. Lebih dari itu, rumah merupakan suatu produk budaya. Perbedaan gaya hidup dan sistim nilai yang dianut suatu masyarakat, berpengaruh besar terhadap bagaimana masyarakat itu membentuk lingkungannya. Faktor yang berperan dalam pengambilan keputusan mengenai bentuk dan pola suatu rumah meliputi faktor kultur, religi dan perilaku. Dimana nilai, norma dan tradisi lebih berpengaruh dalam citra, bentuk dan ruang (Rapoport,1969). Dalam tulisan Rapoport (1985) dinyatakan, dalam suatu permukiman terjadi hubungan antar manusia dengan manusia, dengan alam, serta manusia dengan penciptanya.

Pemukiman memiliki banyak bentuk yang khas sesuai dengan kekuatan non fisik yang tumbuh dalam masyarakatnya, antara lain berupa sistim sosial budaya, pemerintahan, tingkat pendidikan serta teknologi yang akan memberi kontribusi fisik lingkungan, Koentjaraningra(1977). Juga menurut Koentjaraningrat,(1985), perumahan dan pemukiman (rumah dan lingkungannya) sebagai wujud fisik.

kebudayaan (*physical culture*) merupakan hasil dari kompleks gagasan suatu sistim budaya yang tercermin pada pola aktifitas sosial masyarakat. Sejalan dengan pendapat Rapoport (1996), bahwa arsitektur terbentuk yang berkembang dari tradisi masyarakat (*folk traditional*) merupakan bangunan yang mencerminkan secara langsung budaya masyarakat, nilai-nilai yang dianut, kebiasaan-kebiasaan, serta keinginan-keinginan masyarakat. Indonesia juga telah ikut menandatangani Deklarasi *Cities Without Slums Initiative* yang mengamanatkan pentingnya upaya perwujudan daerah perkotaan yang bebas dari pemukiman kumuh. Deklarasi tersebut perlu ditindak lanjuti dengan langkah konkrit dalam mewujudkan daerah perkotaan yang bebas dari pemukiman

kumuh dengan mengedepankan strategi pemberdayaan melalui pelibatan seluruh unsur stakeholder dengan menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama.

Untuk mengenali dan mendapatkan kesamaan pengertian yang tepat terhadap perumahan dan pemukiman, perlu dikaji defenisi sebagai tertuang dalam UU Pemukiman dan Perumahan No.4/1992, penjelasan dalam Undang-undang tersebut memperhatikan ada beberapa unsur pokok yang terkait dalam mendefinisikan perumahan dan pemukiman, yaitu:

1. Adanya tempat hunian yang bersifat perlindungan dan sosialisasi manusia sebagai individu dalam lingkungan terkecil.
2. Tempat hunian berfungsi lebih luas, yang memperlihatkan kaitan satu unsur dengan unsur lainnya.
3. Adanya jaringan pelayanan yang memungkinkan manusia (sebagai individu dan masyarakat) menjalankan hidup dan penghidupannya.
4. Adanya unsur pembatasan yang terkait dengan tingkah laku manusia (sebagai individu dan masyarakat) dalam menjalankan kehidupan dan penghidupan.

Dapat disimpulkan bahwa pemukiman memberikan kesan tentang pemukim atau kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan, sehingga pemukiman menitikberatkan pada sesuatu yang bukan bersifat fisik atau benda mati yaitu manusia (*human*).

### **2.3 Perumahan**

Perumahan memberikan kesan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta prasarana dan sarana ligkungannya. Perumahan menitiberatkan pada fisik atau benda mati, yaitu *houses* dan *land settlement* juga perumahan ini selalu

direncanakan. Dalam arti yang luas, rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan. Secara garis besar, rumah memiliki empat fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia, dalam Sri Kurniasih (2007), adalah:

1. Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani manusia.
2. Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia.
3. Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit.
4. Rumah harus melindungi manusia dari gangguan

Rumah menunjukkan fungsi tertentu yaitu :

- a. Fungsi pertama rumah menunjukkan tempat tinggal.
- b. Fungsi kedua rumah merupakan mediasi antara manusia dan dunia.
- c. Fungsi ketiga rumah merupakan arsenal, dimana manusia mendapatkan kekuatannya kembali.

Hal ini menimbulkan persoalan yang cukup serius terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah karena jumlah yang cukup besar dan kemampuan ekonominya sangat terbatas, masyarakat tersebut membentuk suatu komunitas sendiri. Komunitas yang menghuni pemukiman ini biasanya seragam sosial budayanya, dari daerah yang sama dan suku yang sama dan menjadikan permukiman ini seperti kampung kota. Kelompok masyarakat yang bermukim pada suatu tempat atau ruang bukanlah merupakan komunitas jika tidak ada keterkaitan hubungan diantara mereka yang bisa terjadi secara sosial, budaya, maupun ekonomi, menurut Tetuko 2001 mengatakan bahwa komunitas memiliki makna dalam tiga hal yaitu:

1. Suatu kelompok yang memiliki ruang tertentu
2. Suatu kelompok yang mempunyai sifat sama
3. Suatu kelompok yang dibatasi oleh identitas budaya yang sama dan dibentuk dengan hubungan sosial yang sama

Permukiman yang berada dipertokoan semula keberadaannya tidak terencana, sebagai tempat tinggal para pendatang dari luar kota atau desa, yang disebut kampung. Kampung biasanya terbentuk dengan pertumbuhan penghuni sedikit dan tidak melalui kedatangan yang banyak sekaligus. Pada mulanya kampung tersebut ditempati para penghuni yang jumlahnya masih sedikit, sehingga permukiman tersebut mempunyai lahan atau ruang yang cukup sebagaimana halnya di desa. Seiring dengan bergulirnya waktu lama kelamaan terjadi penambahan penduduk, yang disebabkan kelahiran maupun karena terjadi Kampung biasanya terbentuk dengan pertumbuhan penghuni sedikit demi sedikit dan tidak melalui kedatangan yang banyak sekaligus. Pada mulanya kampung tersebut ditempati para penghuni yang jumlahnya masih sedikit, sehingga permukiman tersebut mempunyai lahan atau ruang yang cukup sebagaimana halnya di desa. Seiring dengan bergulirnya waktu lama kelamaan terjadi pertambahan populasi penduduk, baik pertambahan penduduk yang disebabkan kelahiran maupun karena terjadinya migrasi dari desa yang terus menerus dan menyebabkan permukiman akan bertambah padat, sehingga ruang terbuka berkurang atau tidak ada sama sekali, kemudian menjadikan permukiman kumuh. Keberadaan kampung-kampung tersebut, tidak terlepas dari masalah urbanisasi. Distribusi penduduk mempunyai hubungan erat dengan proses pembangunan yang telah berlangsung selama ini atau dengan kata lain bahwa migrasi penduduk dapat

dilihat sebagai akibat pembangunan. Mengingat bahwa orang akan selalu mempunyai keinginan meningkatkan taraf kehidupannya dengan mencari akses yang lebih baik, maka ada kecenderungan orang akan melakukan migrasi dari daerah yang mempunyai kategori negatif menuju daerah yang termasuk kategori positif. Oleh karena itu sebagai motif utama migrasi ke daerah perkotaan di latar belakang alasan ekonomi (Wan Zulkarnain, 2006) di samping adanya alasan non ekonomi, seperti melanjutkan sekolah kejenjang yang lebih tinggi. Akibat dari urbanisasi penduduk tersebut, di daerah perkotaan akan bermunculan permukiman-permukiman yang tidak terencana, sebagai tempat tinggalnya kebanyakan para migran. Secara fisik, perumahan merupakan sebuah lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit rumah tinggal, di mana dimungkinkan terjadinya interaksi sosial diantara penghuninya; serta dilengkapi dengan prasarana-prasarana sosial ekonomi, budaya, dan pelayanan (*service*), yang merupakan sub-sistem dari sistem kota secara keseluruhan. Lingkungan ini biasanya mempunyai aturan-aturan, kebiasaan-kebiasaan serta sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Bharuna (2004). Jumlah rumah dalam kelompok perumahan ini tidak tertentu, dapat terdiri dari dua atau tiga rumah, atau dapat juga sampai ratusan atau ribuan unit rumah. Bentuknya pun tidak terbatas hanya pada bangunan yang satu lantai saja, yang berderet-deret secara horisontal, melainkan dapat pula merupakan bangunan-bangunan bertingkat, yaitu yang merupakan *maisonette* atau merupakan rumah susun.



## 2.4 Struktur Tata Ruang Kota

Kota yang dipandang sebagai suatu obyek studi dimana di dalamnya terdapat masyarakat manusia yang sangat kompleks, telah mengalami proses interelasi antar manusia dan antara manusia dengan lingkungannya. Produk hubungan tersebut ternyata mengakibatkan terciptanya pola keteraturan dari pada pengguna lahan.

Menurut Park 1936, masyarakat manusia terorganisir kedalam 2 tingkat yaitu:

1. *natural/biotik level*
2. *novel/cultural level*

Pada tingkat *natural/biotis*, proses-proses ekologis yang terjadi pada masyarakat manusia mirip dengan apa yang terjadi pada masyarakat tumbuh-tumbuhan/binatang. Proses impersonal ini ( lihat ciri-ciri makhluk hidup ) antara lain:

1. membutuhkan tempat untuk tinggal
2. mengembangkan keturunannya
3. membutuhkan tempat untuk mencari makan. Proses tersebut sangat jelas terlihat pada sesuatu kota melalui sistem sosial yang ada dan kemudian menghasilkan pola-pola diferensiasi sosial dan pola deferensiasi penggunaan lahan. Pada tingkat novel, proses interaksi yang terjadi semakin kompleks karena manusia tidak lagi hanya dipandang sebagai makhluk hidup saja, tetapi dipandang sebagai makhluk berbudaya dan beragama yang mempunyai kekuatan mencipta, berkarsa, berkarya, yang selalu berkembang baik dalam

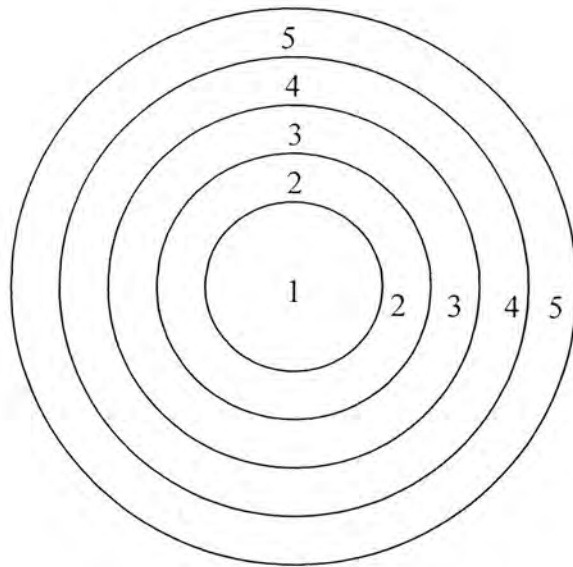


kaitannya dengan hubungan manusia ( baik individu/grup ) dengan manusia lain, dengan lingkungannya maupun dengan Tuhannya.

## 2.5 Teori Konsentris

Para pemerhati ekologi pada kota Chicago melihat adanya keteraturan pola penggunaan lahan yang tercipta sebagai produk dan sekaligus proses innterrelasi antar elemen-elemen wilayah kotanya. Orang yang pertamakali menuangkan pengamatannya dalam suatu tesis adalah E.W. Burgess 1925. menurut sarjana ini, kota Chicago ternyata telah berkembang sedemikian rupa dan menunjukkan pola penggunaan lahan yang konsentris dimana masing-masing jenis penggunaan lahan ini dianalogikan sebagai konsep “*natural areas*” (pada dunia binatang)” tumbuhan merupakan wilayah alami yang didominasi oleh spesies tertentu yang tercipta sebagai akibat persaingan dalam mengembangkan kehidupannya. Menurut pengamatan Burgess, sesuatu kota akan terdiri dari zona-zona yang konsentris dan masing-masing zone ini sekaligus mencerminkan tipe penggunaan lahan yang berbeda.

Hal inilah yang menyebabkan terkenalnya tesis Burgess sebagai teori konsentris (*Concentric Theory*)



Gambar: 2.1 Model Konsentris (Burgess) tahun 1925  
 Sumber: Struktur Tata Ruang Kota oleh Hadi Sabari Yunus

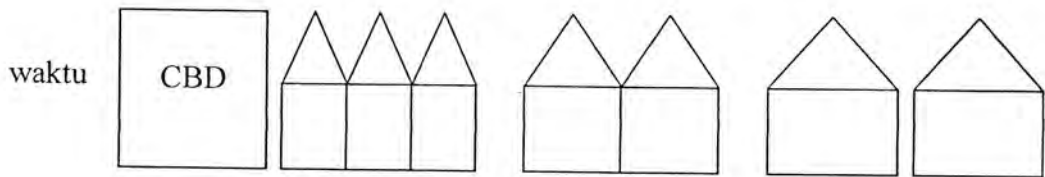
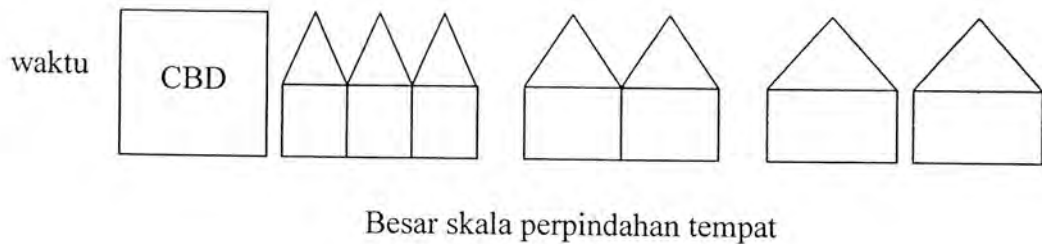
Penjelasan:

1. Daerah pusat kegiatan (*Central Business District*)
2. Zona Peralihan (*transition zone*)
3. Zona perumahan para pekerja (*Zone of working men's homes*)
4. Zona permukiman yang lebih baik (*Zone of better residences*)
5. Zona para penglaju (*Zone of commuters*)

Seperti terlihat pada model di atas, daerah perkotaan terdiri dari 5 zona melingkar berlapis-lapis yang terdiri dari:

1. Daerah pusat kegiatan
2. Zona peralihan
3. Zona permukiman pekerja
4. Zona permukiman yang lebih baik
5. Zona para penglaju.

Dalam tesisnya, Burgess selalu menggunakan terminologi ekologis seperti istilah dominasi, invasi dan suksesi (gambar 2.2)



Gambar 2.2. Pergerakan rumah tangga

Sumber : Struktur Tata Ruang Kota oleh: hadi Sabari Yunus tahun 1999.

Daerah pusat kegiatan (DPK) atau *Central Business District* (CBD) merupakan pusat kehidupan sosial, ekonomi, budaya dan politik dalam suatu kota sehingga pada zone ini terdapat bangunan utama untuk kegiatan sosial ekonomi budaya dan politik. Rute-rute transport dari segala penjuru memusat ke zone ini sehingga zone ini merupakan zone dengan derajat aksesibilitas tertinggi (*the most accessible zone within the urban area*). Zona ini oleh Burgess dianggap sebagai “the area of dominance” yang diekuivalenkan dengan “*dominant species*” di dalam dunia tumbuh-tumbuhan yang kemudian mengkondisikan lingkungannya sedemikian rupa sehingga kelangsungan hidup spesies sejenis akan terjaga dan dalam kasus perkotaan tidak lain adalah “grup sosial yang ada”. Disini terjadi proses persaingan dimana yang kuat akan mengalahkan yang lemah dan kemudian

mendominasi ruangnya. Kegiatan atau penduduk pada zona tertentu akan mengekspansi pengaruh ke zone yang lain dan makin lama akan terjadi proses dominasi dan akhirnya akan sampai pada tahap suksesi dimana seluruh bentuk kehidupan sebelumnya secara sempurna telah tergantikan oleh bentuk-bentuk pendatang.

Proses ekologis ini oleh McKenzie 1925 diperjelas lagi dengan lebih detail. Menurut sarjana ini, proses invasi dibagi kedalam tiga tingkatan yaitu :

1. *“Initial stage”* (tahap permulaan)
2. *Secondary stage”* (tahap lanjutan)
3. *Climax state* (tahap klimaks) Dalam kasus kota Chicago pada permulaan abad 20, proses permulaan daripada invasi ditandai oleh adanya gejala ekspansi geografis dari satu grup sosial yang ada pada daerah yang terkena ekspansi. Pada tahap lanjutan persaingan semakin seru yang kemudian diikuti proses *“displacement”* (pepindahan) *“Selection”* (seleksi) dan *“assimilation”* (asimilasi) Intensitas daripada *“displacement”*, *“selection”* dan *“assimilation”* ini ditentukan oleh sifat yang diekspansi. Kelompok yang terpaksa kalah bersaing, akan menempati/mengadakan ekspansi ke wilayah lain yang lebih lemah dan kemudian akan diikuti oleh suksesi baru. Pada saat terakhir tersebut akan tercapai tahap klimaks. Proses ini akan terjadi terus menerus silih berganti yang akibatnya terlihat pada makin meluasnya zona melingkar konsentris yang ada pada sesuatu kota *“(natural areas”* melingkar yang ada)”. Sebagai akibat daripada proses kompetisi ekologis yang kompleks, suksesi, asimilasi, segregasi daripada sistem sosial ekonomi yang ada pada sesuatu kota akan menghasilkan lapisan *“natural area “* dengan keseragaman sifat-sifat. *“Natural area* sebagai suatu istilah tetap

dipakai karena zona-zona yang kecenderungan artikulasi ekologis yang alami dan bukannya sebagai akibat dari suatu kesengajaan perencana-perencana kota maupun penguasa-penguasa kota. Dalam beberapa hal pendekatan ekologis ini sangat baik dalam mencitrakan interelasi dan interaksi yang kompetitif namun dengan menyamakan manusia dengan binatang maupun tumbuh-tumbuhan berartipula mengesampingkan sifat manusia sebagai makhluk berbudaya mempunyai daya cipta, rasa, karsa dalam bidang politik, sosial, (ekonomi, budaya, teknologi) dan beragama yang tidak kalah penting peranannya dalam membentuk pola sosial dan pola penggunaan lahan pada sesuatu kota. Model Burgess menurut Short 1984 adalah suatu model untuk kota didominasi oleh “private sector”. Untuk kota yang tingkat migrasinya rendah dan peranan “*publik sector*”. Untuk kota yang tingkat migrasinya rendah dan peranan “*publik sector housing*” sangat besar, teori tersebut kurang relevan. Mengapa?

Sejalan dengan perkembangan masyarakat maka berkembang pula jumlah penduduk dan jumlah struktur yang dibutuhkan masyarakat dalam menunjang kehidupannya. Sementara itu proses segregasi dan diferensiasi terus berjalan, yang kuat selalu mengalahkan yang lemah. Daerah permukiman dan intitusi akan terdepak keluar secara “centrifugal” dan “*busines*” akan semakin terkonsentrasi pada lahan yang paling baik di kota atau dengan kata lain sektor yang berpotensi ekoomi kuat akan merebut lokasi strategis dan sektor yang berpotensi ekonomi lemah akan terdepak ke lokasi yang derajat aksesibilitasnya jauh lebih rendah dan kurang bernilai ekonomi (jelek). Mengenai contoh sektor ber ekonomi kuat dan lemah silahkan mencari sendiri. Menurut Burgess, apabila tidak ada “*counteracting factors*” terhadap proses ekologis yang berkembang, kota-kota di

Amerika akan terbentuk dalam 5 zona melingkar yang konsentris. Dengan kata lain apabila "landscape" nya datar sehingga aksesibilitas menunjukkan nilai sama ke segala penjuru dan persaingan bebas untuk mendapatkan ruang, maka penggunaan lahan sesuatu kota cenderung berbentuk konsentris dan berlapis lapis mengelilingi titik pusat (Herbert, 1973). karakteristik masing-masing zona dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Daerah pusat kegiatan DPK atau Central Business District CBD

Daerah ini merupakan pusat dari segala kegiatan kota antara lain politik, sosial budaya, ekonomi dan teknologi. Zone ini terdiri dari 2 bagian, yaitu:

- a. Bagian paling inti (*the heart of the area*) disebut RBD (*Retail Business District*). Kegiatan dominan antara lain "*department stores, smartshops, office building, clubs, banks, hotels theatres and headquarters of economic, social, civic and political life*".
- b. Pada kota-kota yang relatif kecil fungsi ini berbaur satu sama lain, namun untuk kota besar fungsi tersebut menunjukkan diferensiasi yang nyata antara lain "daerah perbankan" daerah perbioskopian, daerah salon/alat kecantikan dan lain-lain. Bagian luarnya disebut sebagai WBD (*Wholesale Business District*) yang ditempati oleh bangunan yang diperuntukkan kegiatan ekonomi dalam jumlah yang besar antara lain seperti pasar, (pergudangan *warehouse*), gedung penyimpanan barang supaya tahan lebih lama (*storage building*).

2. Daerah Peralihan (DP) atau Transition Zone (TZ)

Zona ini merupakan daerah yang mengalami penurunan kualitas lingkungan permukiman yang terus-menerus dan makin lama makin hebat.

Penyebabnya tidak lain karena adanya intrusi fungsi yang berasal dari zona pertama sehingga perbauran permukiman dengan bangunan bukan untuk permukiman seperti gudang kantor dan lain-lain sangat mempercepat terjadinya deteriorisasi lingkungan permukiman. Perdagangan dan industri ringan dari zona 1, banyak menyaplok daerah permukiman. Penyekatan rumah yang ada menjadi lebih banyak kamar dengan maksud menampung “*bridgeheader*” (teori J. Turner, 1970 tentang residential mobility) merupakan gejala yang dapat diamati.

Proses subdivisi yang terus-menerus, intrusi fungsi-fungsi dari zona 1 mengakibatkan terbentuknya “slum area” (daerah permukiman kumuh) yang semakin cepat dan biasanya ber asosiasi dengan “*areas of poverty, degradation and crime*” Disamping mejalarnya “*bridgeheaders*” ke zona ini nampak pula outflow” dari penduduk yang sudah mampu ekonominya (consolidator) atau yang tidak puas dengan kondisi lingkungan ke luar daerah (lihat tesis John Turner, 1970).

3. Zona perumahan para pekerja yang bebas (ZPPB) atau “*zone of independent workingmen’s homes*”

Zona ini paling banyak ditempati oleh perumahan pekerja-pekerja baik pekerja pabrik, industri dan lain sebagainya. Diantaranya adalah pendatang-pendatang baru dari zona 2, namun masih menginginkan tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerjanya. Belum terjadi invasi dari fungsi industri dan perdagangan ke daerah ini karena letaknya masih dihalangi oleh zona peralihan. Kondisi permukimannya lebih baik di bandingkan dengan zona 2 walaupun sebagian besar penduduknya masih masuk dalam kategori “low-medium status”.

4. Zona permukiman yang lebih baik (ZPB) atau “zone of better Residences” (ZBR)

Zona ini dihuni oleh penduduk yang berstatus ekonomi menengah-tinggi, walaupun tidak berstatus ekonomi sangat baik, namun mereka kebanyakan mengusahakan sendiri “busines” kecil-kecilan, para professional, para pegawai dan lain sebagainya. Kondisi ekonomi umumnya stabil sehingga lingkungan permukimannya menunjukkan derajat keteraturan yang cukup tinggi. Fasilitas permukiman terencana dengan baik sehingga kenyamanan tempat tinggal dapat dirasakan pada zona ini.

5. Zona penglaju (ZP) atau *Commuters Zone* (CZ)

Pengertian penglaju di kota Amerika hendaknya tidak dibayangkan mirip apalagi sama dengan apa yang terjadi di negara yang sedang berkembang. Timbunya penglaju merupakan suatu akibat adanya proses desentralisasi permukiman sebagai dampak sekundair dari aplikasi teknologi dibidang transportasi dan komunikasi (lihat pula tesis J. Turner tentang Residential Mobiliti). Di daerah pinggiran kota mulai bermunculan perkembangan permukiman baru yang berkualitas tinggi sampai Luxurious. Kecenderungan penduduk yang oleh Turner 1970 disebut sebagai “status seekers” ini memang di dorong oleh kondisi lingkungan daerah asal yang dianggap tidak nyaman dan tertarik oleh kondisi lingkungan zone 5 yang menjanjikan keamanan hidup (*more spacious free from polution, fresh air, pleasant environment more accessible etc.- lihat tesis Charles Colby 1933*), tentang Dynamic Forces Theory. Oleh karena zonza-zona yang tercipta ini sebagai akibat interaksi-interaksi dan interelasi elemen-elemen system kehidupan perkotaan dan mengenai kehidupan manusia,



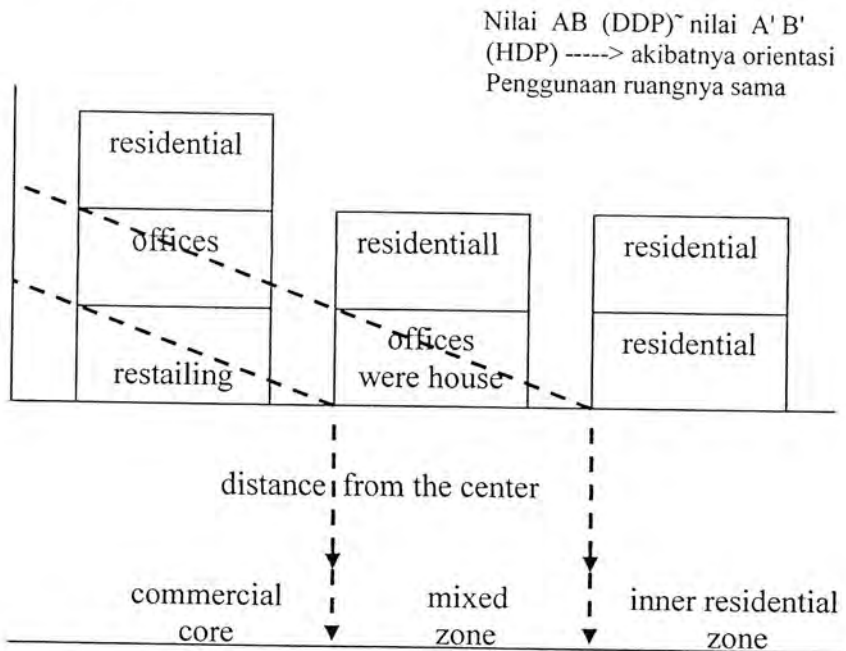
maka sifatnyapun sangat dinamis dan tidak statis. Sehubungan dengan sifat ini Murphy 1974 menjelaskan sebagai berikut:

“A particular critical aspect of the concentric zonal model is that the concentric zonal model is that the zones are by no means static. Each, under conditions of normal city growth, tends to extend its area by invading next zone. The process has been likened to the outward movement of ripples when one tosses a stone into a still pond”.

bangunan, kepadatan penghuni dan pemanfaatan lahan dengan aksesibilitas fisik yang tinggi.

Dalam teori konsentris yang dikemukakan oleh Burgess, kota hanya semata-mata dianggap sebagai perwujudan dua dimensional, sedangkan dimensi vertikal sama sekali tidak diperhatikan. Perluasan ruang vertikal, pada kenyataannya mampu mengakomodasikan kegiatan-kegiatan penduduk kota maupun memberi ruang tinggal. Hubungan variasi ketinggian bangunan dan penggunaan lahan hendaknya diperhatikan pula dalam merumuskan pola penggunaan lahan yang tercipta. Aksesibilitas sebagai faktor penarik fungsi tidak hanya menunjukkan sifat yang sejalan dengan “distance decay principle from the center” saja tetapi juga “height decay principle from the ground”. Perubahan vertikal sangat sering paralel dengan perubahan horizontal, lihat gambar 2.3

a) Gambaran umum



Gambar: 2.3 Hubungan antara penggunaan lahan  
 Sumber: Struktur Tata Ruang Kota Hadi Sabari Yunus tahun 1999

## 2.6 Tata Guna Lahan

Yang dimaksud dengan tata guna lahan (land use) adalah pengaturan penggunaan lahan (tata = pengaturan), dalam tata guna lahan seseorang harus menentukan pilihan yang terbaik, dan keputusan untuk menggunakan lahan bagi maksud tertentu. Secara umum, pengelompokan tata guna lahan memberi gambaran keseluruhan bagaimana daerah-daerah pada suatu kawasan seharusnya berfungsi.

Perencanaan tata guna lahan merupakan inti praktek perencanaan perkotaan, sesuai dengan kedudukannya sebagai perencana fungsional, perencanaan guna lahan merupakan kunci untuk mengarahkan pembangunan kota. Kerangka dari tata guna lahan terdiri dari unsur-unsur aktifitas, manusia dan lokasi, dimana semuanya berinteraksi satu sama lain. Penentu tata guna lahan

bersifat sosial, politik, ekonomi dan kepentingan umum. Dengan demikian penyusunan rencana tata guna lahan juga menyangkut hal-hal tersebut. Seperti perencanaan (planning) merupakan proses alokasi sumberdaya yang dilakukan sedemikian rupa sehingga manfaatnya dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat kota secara luas. Perencanaan ini meliputi pengaturan dan penyesuaian hubungan manusia dengan lingkungan. Suatu perencanaan tata guna lahan merupakan kehendak lingkungan masyarakat mengenai bagaimana seharusnya pola tata guna lahan suatu lingkungan pada masa yang akan datang, dalam rencana tersebut ditentukan daerah-daerah yang akan digunakan bagi berbagai jenis aktifitas.

Dalam perencanaan tata guna lahan diperkotaan haruslah memenuhi aspek: lingkungan, sosial, ekonomi dan hukum. Karena hal tersebut akan menentukan manfaat baik untung dan ruginya sebuah lahan diperuntukkan. Hal ini juga untuk menghindari terjadinya konflik yang berkepanjangan dalam persoalan peruntukan lahan. Menurut teori Pusat Lipatganda dalam pola tata guna lahan perkotaan yang dikemukakan R. D. Mc-Kenzie menerangkan bahwa kota meliputi Pusat Kota, kawasan kegiatan ekonomi, kawasan hunian dan pusat lainnya Jayadinata, 1986.

Pada prinsipnya lahan hanya punya dua kategori yaitu lahan budidaya dan lahan lindung. Perkotaan berda di lahan budidaya. Namun, lahan perkotaan memiliki juga daerah lindung atau yang dilindungi untuk cadangan pengembangan dan penyangga keseimbangan ekosistem. Lahan untuk pelayanan perkotaan biasa disebut dengan pusat kota yang terdiri dari perkantoran, perdagangan, dan kebudayaan. Pusat kota bukan sekedar tempat untuk rekreasi, tetapi juga tempat mengekspresikan keluhuran budi dan kreasi budaya.

Peruntukan lahan tidak saja ditentukan oleh kegiatan yang akan diwadahi, tetapi juga oleh karakter geografi. UU tata ruang No. 24 tahun 1992 membagi kawasan lindung dan kawasan budidaya. Pada kawasan perkotaan umumnya termasuk dalam kawasan budidaya tetapi tidak menutup kemungkinan terdapat beberapa daerah yang bersifat konservasi atau dapat membahayakan yang tidak boleh atau sangat dibatasi pembangunannya, seperti kawasan beresiko banjir yang dijadikan kawasan hijau atau kawasan resapan air.

Dalam pengolahan lahan ada beberapa faktor penentu tata guna lahan yaitu berifat sosial, ekonomi, dan kepentingan umum.

#### 1. Perilaku masyarakat (*social behaviour*) sebagai penentu

Firey mengemukakan bahwa terdapat nilai-nilai sosial dalam hubungan dengan pengguna lahan, yang berhubungan dengan kebiasaan, sikap moral, pantangan, pengaturan pemerintah, peninggalan kebudayaan, pola tradisional dan sebagainya Jayadinata, 1986. tingkah laku dan tindakan manusia dalam tata guna tanah disebabkan oleh kebutuhan dan keinginan manusia yang berlaku baik dalam kehidupan sosial maupun dalam kehidupan ekonomi.

Hal yang menentukan nilai tanah (lahan) secara sosial dapat diterangkan dengan proses ekologi yang berhubungan dengan masyarakat yang semuanya mempunyai kaitan dengan tingkahlaku dan perbuatan masyarakat. Tingkah laku tersebut dipengaruhi oleh nilai-nilai sosial dan proses sosial.

#### 2. Penentu yang berhubungan dengan kehidupan ekonomi

Dalam kehidupan ekonomi, daya guna dan biaya adalah penting, maka diadakan pengaturan tempat supaya lebih ekonomis, yang berhubungan dengan pendapatan per kapita dan sebagainya. Pola tata guna lahan yang diterangkan

dalam teori Jalur Sepusat, teori Sektor dan teori pusat Lipatganda dihubungkan dengan kehidupan ekonomi.

### 3. Penentu yang mempunyai hubungan dengan kepentingan umum

Dalam kota harus ada terdapat pengaturan lahan untuk penyediaan hal-hal tertentu bagi kehidupan sosial keluarga dan masyarakat. Pengaturan dapat berbentuk, luas lahan, penggunaan, penyediaan ruang terbuka (*open space*),

## 2.7 Bandar Udara Polonia Sebagai Identitas Kota

Menurut Budiharjo 1999, merupakan salah satu tuntutan psikologis yang sungguh sangat manusiawi agar setiap warga kota memiliki akar eksistensi yang kuat sebagai landasan dan sekaligus bekal untuk melangkah ke masa depan.

Kita harus menyadari kembali bahwa setiap kota sewajarnya harus mampu menunjukkan sejarah perkembangannya dari waktu ke waktu. Dan bahwa fisik serta tata ruang kota merupakan cermin dari masyarakatnya, baik dua muka dari keping uang yang sama. Pembongkaran suatu lingkungan dan bangunan bernilai sejarah sama saja dengan memutuskan mata rantai kesinambungan antara masa lampau, masa kini dan masa yang akan datang dari kota itu dan warganya. Padahal menurut kata orang bijak, kebanggaan terhadap masa lampau merupakan pondasi terkuat dalam penemuan identitas dan kepercayaan diri sebagai warga bangsa yang terhormat.

Kevin Lynch Budiharjo, 1999, mengatakan bahwa identitas kota adalah citra mental yang berbentuk dari ritme biologis tempat dan ruang tertentu yang mencerminkan waktu (*sense of time*) yang ditumbuhkan dari dalam secara mengakar oleh aktivitas sosial-ekonomi-budaya masyarakat kota itu sendiri.

Menurut Budiharjo 2003 ada beberapa paktor penilaian yang menjadi tolak ukur yang menjadi identitas kota, yaitu:

1. Pertama, nilai kesejahteraan, baik dalam arti sejarah perjuangan nasional (Gedung Proklamasi, Tugu Pahlawan, Palagan Ambarawa) maupun sejarah perkembangan kota.
2. Kedua, nilai arsitektur lokal/tradisional (rumah adat, kraton/rumah pangeran,kanjengan)
3. Ketiga, nilai aerologis (candi-candi, benteng portugis, gua)
4. Keempat, nilai religiositas (mesjid agung, kelenteng, katedral)
5. Kelima, nilai kekhasan dan keunikan setempat, baik dalam kegiatan sosial ekonomi (kuningan,Juwana, Keramik Jepara, batik pekalongan) maupun sosial budaya.
6. Keenam, nilai keselarasan antara lingkungan buatan dengan potensi alam yang dimilikinya.

Hanya sedikit sekali Negara yang tidak mau menyatakan secara terbuka mengenai perlunya partisipasi masyarakat dalam perencanaan. Ketidak terlibatan partisipasi masyarakat dalam perencanaan terkadang dapat menimbulkan gejolak sosial terhadap pembangunan itu sendiri. Di Negara-Negara Asia Selatan yang sudah kecenderungan ke bentuk rezim otoriter tetap menyadari bahwa hanya kecil sekali harapan adanya perencanaan yang efektif dalam pembangunan bila tanpa dukungan masyarakat. Sedangkan Negara Cina sendiri yang mempunyai penduduk terbesar di dunia mempunyai slogan sendiri untuk perencanaan pembangunan yaitu Perencanaan dari atas ke bawah dan dari bawah ke atas.

Menurut Convers 1981, ada tiga alasan penting mengapa *Community Development* sangat diperlukan dalam perencanaan. Pertama, partisipasi masyarakat merupakan suatu alat guna memperoleh informasi mengenai kondisi, kebutuhan dan sikap masyarakat setempat yang tanpa kehadirannya program pembangunan serta proyek-proyek akan gagal. Alasan kedua yaitu bahwa masyarakat lebih mempercayai proyek atau program pembangunan jika merasa dilibatkan dalam proses persiapan dan perencanaannya, karena mereka akan lebih mengetahui seluk beluk proyek tersebut dan akan mempunyai rasa memiliki terhadap proyek tersebut. Alasan ketiga, yaitu mendorong adanya partisipasi umum di banyak Negara karena timbul anggapan bahwa merupakan suatu hak demokrasi bila masyarakat dilibatkan dalam pembangunan masyarakat itu sendiri.

Dengan adanya *Community Development* dalam perencanaan maka target serta sasaran dari arah pembangunan itu sendiri dapat berjalan dengan baik. Hal ini selaras dengan konsep 'man-centred development' (suatu pembangunan yang dipusatkan pada kepentingan manusia) yaitu jenis pembangunan yang lebih diarahkan demi perbaikan nasib manusia dan tidak sekedar sebagai alat pembangunan itu sendiri. Setelah berbagai macam alasan tersebut diatas dipaparkan dan dapat diterima, selanjutnya adalah bagaimana perencanaan sedemikian itu dapat dipertahankan?.

Dalam proses seperti ini masyarakat berperan sebagai "mitra dalam pembangunan" mulai taraf perencanaan karena bentuk organisasinya dapat mewakili kepentingannya dalam proses perencanaan secara profesional. Dalam hal ini tidak menutup kemungkinan tersebut tetap ada, namun bentuk pembangunan yang bersifat koperatif didorong untuk lebih berperan.

Karena hal ini semakin kritisnya warga, terbukanya ruang partisipasi memberi peluang besar pada warga untuk terlibat dalam banyak persoalan. Saat ini warga kota mudah mengorganisasi diri melalui berbagai cara. Apakah melalui kelompok kepentingan, profesi, forum warga kota, paguyuban, keagamaan atau kelompok lainnya. Akibatnya mereka ingin terwakili perannya dalam dinamika kota. Karena perencanaan kebijakan yang mengabaikan peran sekelompok warga akan menuai banyak persoalan. Ada dua kata kunci bagi peran serta masyarakat yaitu:

1. Etika, yaitu bahwa di dalam masyarakat demokratik, mereka yang kehidupan, lingkungan, dan penghidupannya dipertaruhkan sudah seharusnya di konsultasikan dan dilibatkan dalam keputusan yang akan mempengaruhi mereka secara langsung.
2. Praktis, yaitu atas program dan kebijakan seringkali tergantung kepada kesediaan orang membantu kesuksesan program atau kebijakan tersebut.

Dalam masyarakat sekarang ini peran tersebut sangat dibutuhkan agar percepatan pembangunan dan perubahan dalam penggunaan fungsi tata guna lahan mendapat dukungan dari masyarakat. Apakah perubahan tata guna lahan yang terjadi pada kawasan Bandar Udara Polonia telah melibatkan partisipasi masyarakat? Jika kita lihat sekarang ini bahwa perubahan fungsi tata guna lahan pada Bandar Udara Polonia yang dibangun menjadi kawasan perumahan dan pusat bisnis masih menjadi perdebatan dan permasalahan.

Seharusnya kawasan lahan lahan terbuka yang mempunyai nilai sejarah dan juga merupakan daerah resapan air memerlukan sebuah peraturan yang mendukung untuk tidak dipergunakan untuk kepentingan segelintir orang. Maka



dalam hal ini partisipasi masyarakat dalam pembangunan kota sangat dibutuhkan dan menjadi perhatian yang serius dalam proses pembangunan kota ke depan.

## **2.8 Ruang Terbuka Hijau**

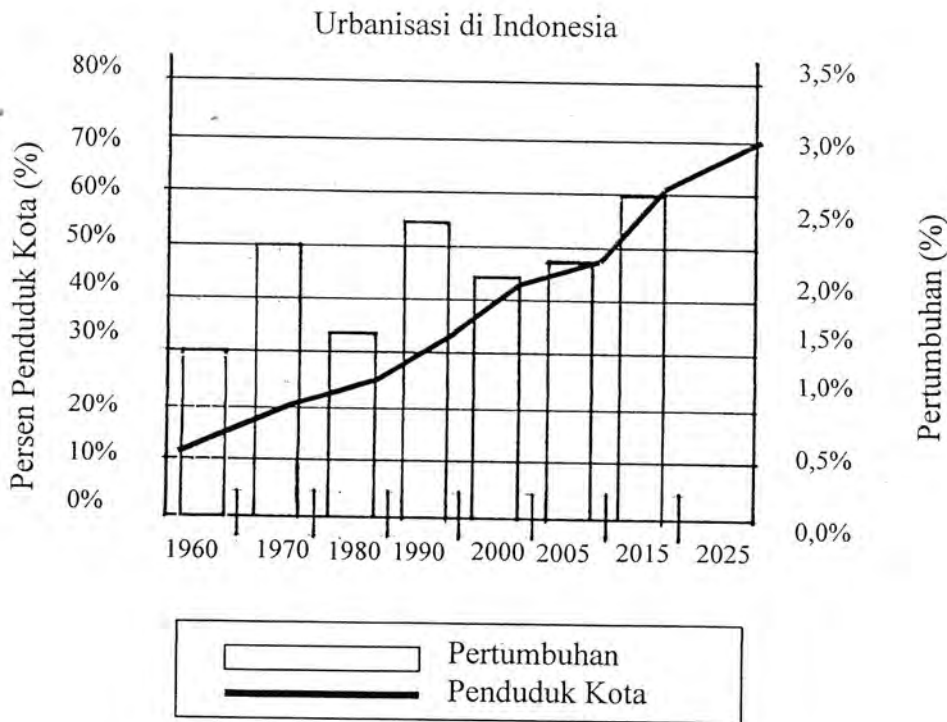
Pengelolaan ruang di kawasan perkotaan cenderung mengalami tantangan yang cukup berat akibat tingginya arus urbanisasi. Sementara di sisi lain, daya dukung lingkungan dan sosial yang ada mengalami penurunan, sehingga tidak dapat mengimbangi kebutuhan akibat tekanan kependudukan.

Tantangan lainnya berkaitan dengan tingginya tingkat konversi atau alih guna lahan terutama dari lahan pertanian maupun terbuka hijau menjadi daerah terbangun yang menimbulkan dampak terhadap rendahnya kualitas lingkungan perkotaan. Data yang ada menunjukkan tingkat konversi lahan pertanian di Indonesia rata-rata mencapai 150 ribu hektar setiap tahunnya BPS, 2003.

Hal tersebut diperburuk lemahnya penegakan hukum dan penyadaran masyarakat terhadap aspek penataan ruang kota sehingga menyebabkan munculnya permukiman kumuh di beberapa ruang kota dan menimbulkan masalah kemacetan akibat tingginya hambatan samping di ruas-ruas jalan tertentu.

Data tentang kependudukan yang ada menunjukkan bahwa jumlah penduduk perkotaan di Indonesia menunjukkan perkembangan yang cukup pesat. Pada 1980 jumlah penduduk perkotaan baru mencapai 32,8 juta jiwa atau 22,3% dari total penduduk nasional. Pada tahun 1990 angka tersebut meningkat menjadi 55,4 juta jiwa atau 30,9%, dan menjadi 90 juta jiwa atau 44% pada tahun 2002. terakhir berdasarkan perhitungan BPS dan Bappenas persentasi penduduk perkotaan pada tahun 2005 telah mencapai 48,3%. Angka tersebut diperkirakan

akan mencapai 150 juta atau 60% dari penduduk Indonesia pada tahun 2015 dapat kita lihat pada gambar 2.4. perkembangan penduduk kota.



Gambar: 2.4 Perkembangan Penduduk Kota sampai tahun 2015  
 Sumber: Badan Pusat Statistik BPS, tahun 2003

Jumlah penduduk perkotaan yang terus meningkat dari waktu ke waktu tersebut akan memberikan implikasi pada tingginya tekanan terhadap pemanfaatan ruang kota, sehingga penataan ruang kawasan perkotaan perlu mendapat perhatian khusus, terutama yang terkait dengan penyediaan kawasan hunian, fasilitas umum dan sosial serta ruang-ruang terbuka publik di perkotaan.

Menurunnya kuantitas dan kualitas ruang terbuka publik yang ada di perkotaan, baik berupa ruang terbuka hijau, RTH dan ruang terbuka non-hijau telah mengakibatkan menurunnya kualitas lingkungan perkotaan seperti seringnya terjadi banjir di perkotaan, tingginya polusi udara, dan meningkatnya kerawanan

sosial (kriminalitas dan krisis sosial), menurunnya produktifitas masyarakat akibat *stres* karena terbatasnya ruang publik yang tersedia untuk interaksi sosial.

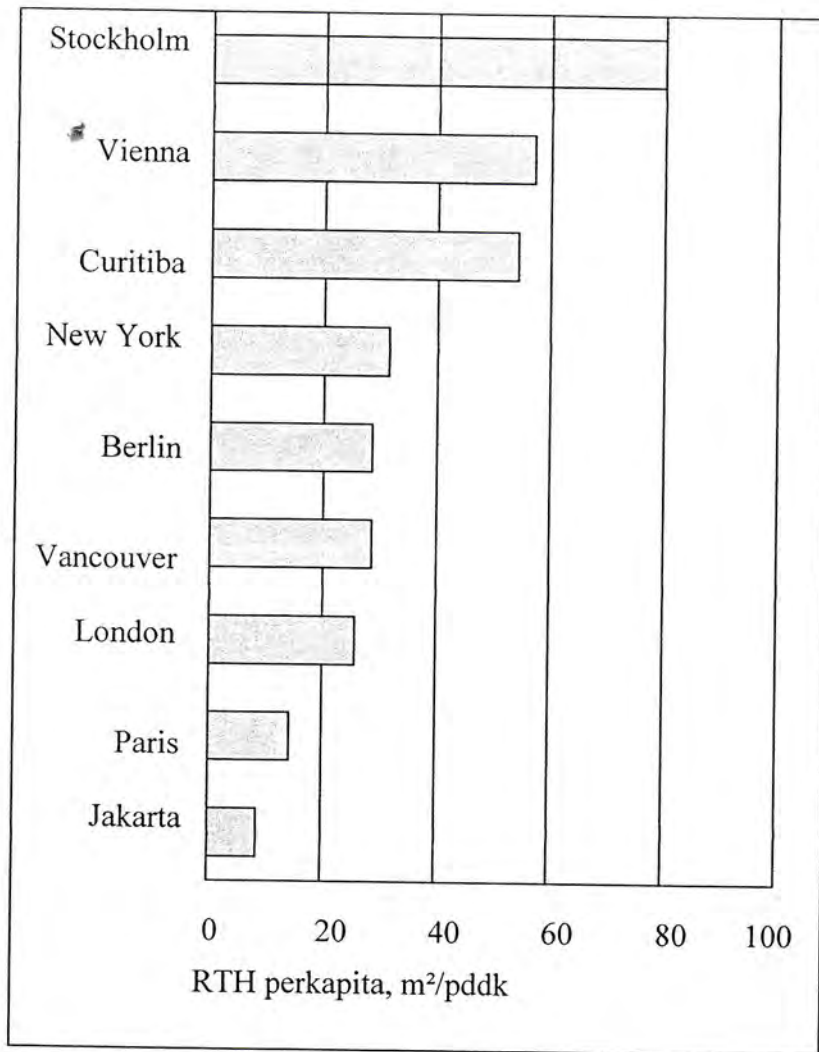
Kecenderungan terjadinya penurunan kualitas ruang terbuka publik, terutama ruang terbuka hijau, RTH pada 30 tahun terakhir sangat signifikan. Di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Medan dan Bandung, luasan RTH telah berkurang dari 35% pada awal tahun 1970-an menjadi kurang dari 10% pada saat ini. RTH yang ada sebagian besar telah dikonversi mejadi infrastruktur perkotaan seperti jaringan jalan, gedung-gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan kawasan permukiman baru. Jakarta dengan luas RTH per kapita sekitar 7,08 m<sup>2</sup>, relatif masih lebih rendah dari kota-kota lain di dunia.

Dalam upaya mewujudkan ruang yang nyaman, produktif dan berkelanjutan, maka sudah saatnya diberikan perhatian yang cukup terhadap keberadaan ruang terbuka publik, khususnya RTH. Untuk itu, pemerintah dalam hal ini Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departemen PU, telah merencanakan untuk memasukkan klausul pengaturan tentang RTH ini di dalam revisi UU 24/1992 tentang Penataan Ruang yang saat ini sedang dalam proses pembahasan.

#### RTH Sebagai Infrastruktur Hijau

Secara umum ruang terbuka publik (*open spaces*) di perkotaan terdiri dari ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non-hijau. Ruang Terbuka Hijau RTH sebagai infrastruktur hijau perkotaan adalah bagian dari ruang-ruang terbuka (*open spaces*) suatu wilayah perkotaan yang diisi oleh tumangbuhan, tanaman dan vegetasi (endemik maupun introduksi) guna mendukung manfaat ekologis, sosial

budaya dan arsitektural yang dapat memberikan manfaat ekonomi(kesejahteraan) bagi masyarakatnya (Lokakarya RTH, 30 November 2005). Lihat Gambar 2.5



Gambar: 2.5 Luas RTH di Beberapa Kota Dunia  
Sumber: Departemen PU 30 Nopember tahun 2005

Sementara itu ruang terbuka non-hijau dapat berupa ruang terbuka yang diperkeras (*paved*) maupun ruang terbuka biru RTB yang berupa permukaan sungai, danau maupun areal-areal yang diperuntukkan sebagai kawasan genangan (*retention basin*). Sedangkan secara fisik RTH dapat dibedakan menjadi RTH

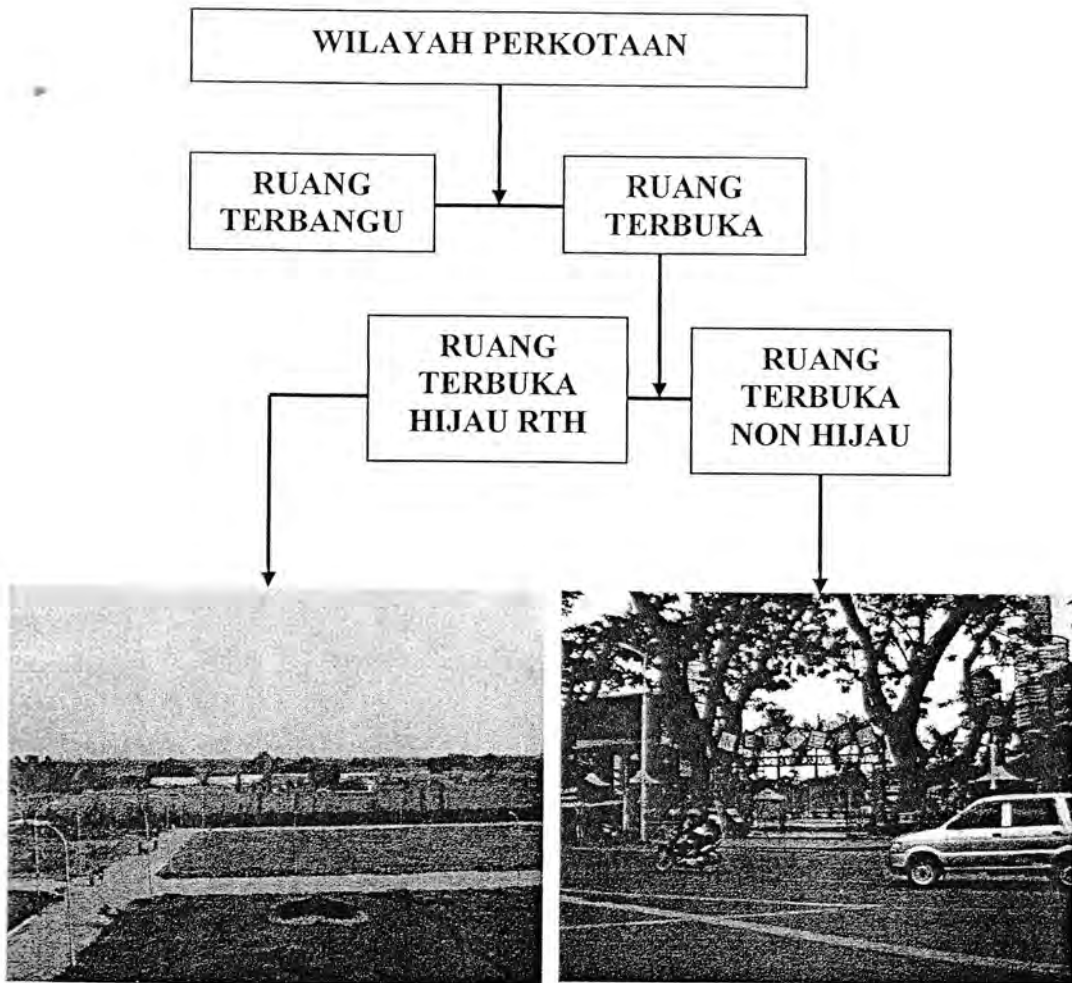
alami yang berupa habitat liar alami, kawasan lindung dan taman-taman nasional, maupun RTH non-alami atau binaan yang seperti taman, lapangan olah raga, dan kebun bunga.

Sedangkan dari segi fungsi RTH dapat berfungsi secara ekologis, sosial/budaya, arsitektural, dan ekonomi. Secara ekologis RTH dapat meningkatkan kualitas air tanah, mencegah banjir, mengurangi polusi udara, dan menurunkan temperatur kota. Bentuk-bentuk RTH perkotaan yang berfungsi ekologis antara lain sabuk hijau kota, hutan kota, taman botani, maupun sempadan sungai. Secara sosial budaya keberadaan RTH dapat memberikan fungsi sebagai ruang interaksi sosial, sarana rekreasi, dan sebagai tetenger kota yang berbudaya. Bentuk RTH yang berfungsi sosial budaya antar lain taman-taman kota, lapangan olah raga, kebun raya, maupun TPU.

Sedangkan secara arsitektural RTH meningkatkan nilai keindahan dan kenyamanan kota melalui keberadaan taman-taman kota, kebun-kebun bunga, dan jalur-jalur hijau di jalan-jalan kota. Sementara itu RTH juga dapat memiliki fungsi ekonomi, baik secara langsung seperti pengusahaan lahan-lahan kosong menjadi lahan pertanian/perkebunan dan pengembangan sarana wisata hijau perkotaan yang dapat mendatangkan wisatawan.

Sementara itu secara struktur, bentuk dan susunan RTH dapat merupakan konfigurasi ekologis dan konfigurasi planologis. RTH dengan konfigurasi ekologis yang berbasis bentang alam seperti kawasan lindung, perbukitan, sempadan sungai, sempadan danau, maupun pesisir. Sedangkan RTH dengan konfigurasi planologis dapat berupa ruang-ruang yang dibentuk mengikuti pola struktur kota seperti RTH kelurahan, RTH kecamatan, RTH kota maupun

taman-taman regional/nasional lihat Gambar 2.6 ruang terbuka publik dan tipologiruang terbuka hijau.



Gambar: 2.6 Ruang Terbuka Hijau dan Ruang Terbuka Publik (*Open Space*)  
 Sumber : Dokumentasi Pribadi tahun 2010

Sedangkan dari segi kepemilikan RTH dapat berupa RTH publik yang dimiliki oleh umum dan terbuka bagi masyarakat luas, atau RTH privat (pribadi) yang berupa taman-taman yang berada pada lahan-lahan pribadi.

Secara anatomi, tumbuhan (pohon) terdiri sistem pekarangan dan sistem tajuk yang dapat berfungsi ganda, baik sebagai pengatur sistem tata air tanah maupun memberikan kontribusi terhadap produksi oksigen di udara, yang diperlukan untuk menunjang kehidupan manusia dan makhluk lainnya. Untuk itu

secara ekologi, keberadaan tumbuhan ini menjadi sangat penting dalam menciptakan keseimbangan dan kelestarian lingkungan di kawasan perkotaan lihat

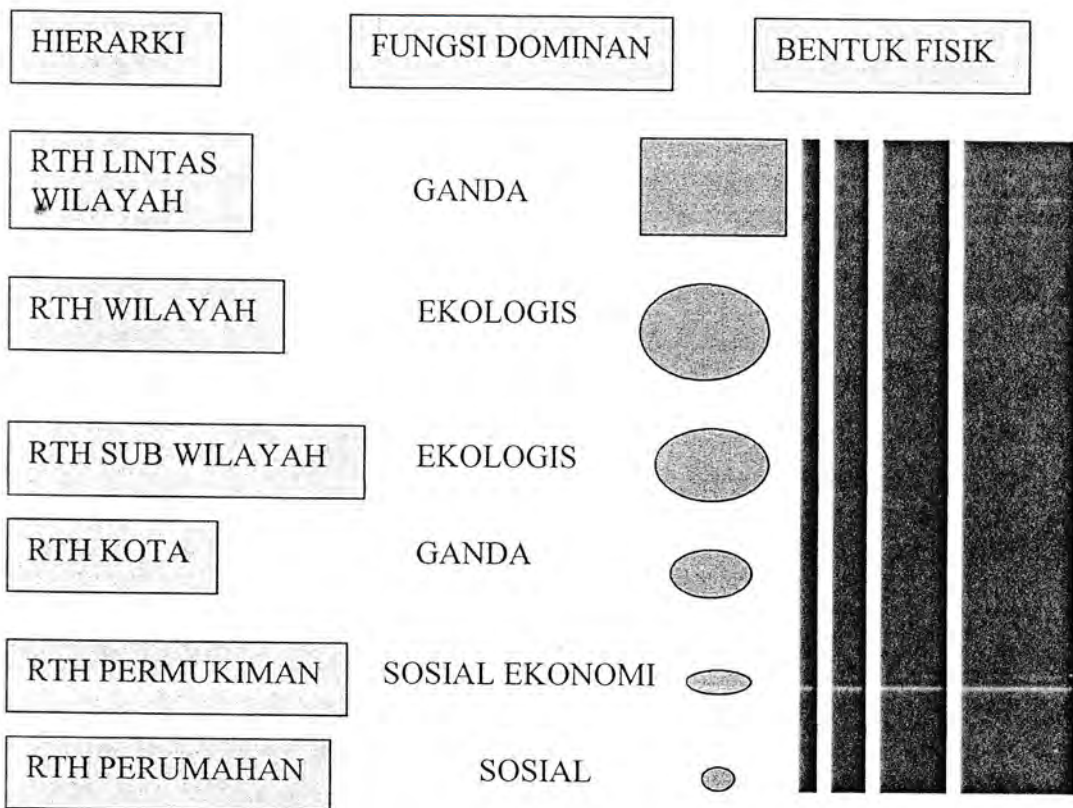
Gambar: 2.7



Gambar: 2.7 Keseimbangan dan Kelestarian Lingkungan di kawasan perkotaan  
Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2010

### Peran RTH dalam Penataan Ruang Perkotaan

Secara umum penataan ruang ditujukan untuk menghasilkan suatu perencanaan tata ruang yang kita inginkan di masa yang akan datang. Rencana tersebut lalu diwujudkan dalam bentuk pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana yang ditetapkan. Dalam pelaksanaannya hal tersebut harus diikuti dengan proses pengendalian terhadap pemanfaatan ruang yang ada agar pada akhirnya tata ruang yang kita inginkan dapat terwujud. Proses perwujudan rencana tata ruang dari tingkat nasional, provinsi, dan dijabarkan ke dalam rencana tata ruang kabupaten atau kota. Lihat Gambar: 2.8



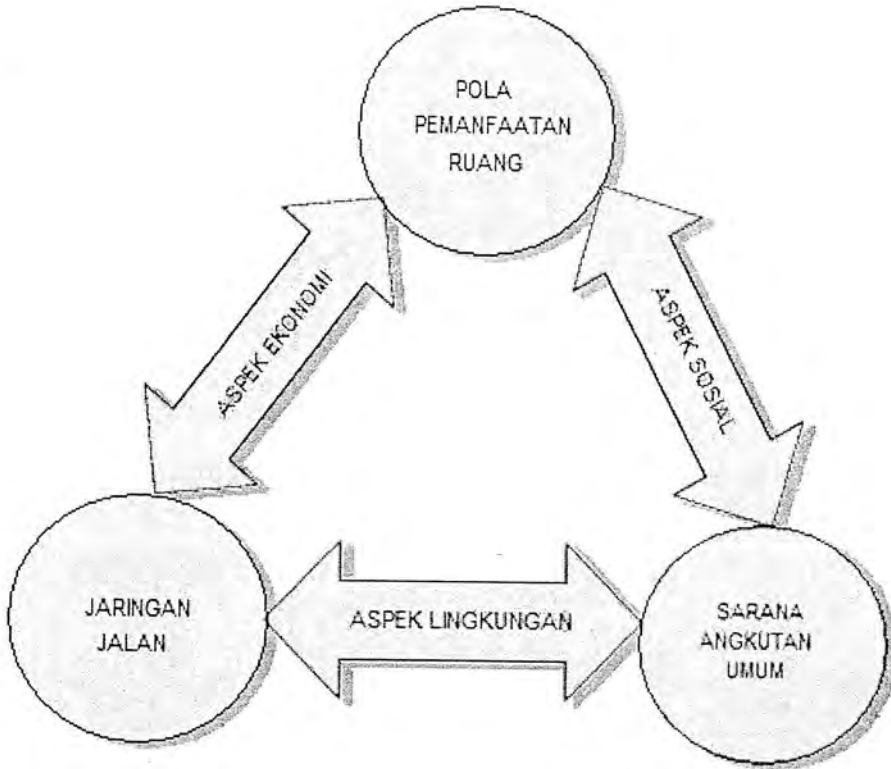
Gambar: 2.8 Struktur RTH Perkotaan  
 Sumber: ARLIPB, 2006

Agar keberadaan RTH di perkotaan dapat berfungsi secara efektif baik secara ekologis maupun secara planologis, pengembangan RTH tersebut sebaiknya dilakukan secara hierarki dan terpadu dengan sistem struktur ruang yang ada di perkotaan. Dengan demikian keberadaan RTH bukan sekedar menjadi elemen pelengkap dalam perencanaan suatu kota semata, melainkan lebih merupakan (sebagai) pembentuk struktur ruang kota, sehingga kita dapat mengidentifikasi hierarki struktur ruang kota melalui keberadaan komponen pembentuk RTH yang ada.

Sebagai contoh, secara hierarki dari mulai unit perumahan terkecil RT/RW, kelurahan, kecamatan, wilayah kota, hingga ke tingkat kota-kota besar,



perlu dikembangkan elemen-elemen RTH yang sesuai dengan tingkat pelayanannya sebagaimana tertera pada Gambar 2.9



Gambar: 2.9 Interaksi Tata Ruang dan Sistem Transportasi  
Sumber: Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen PU

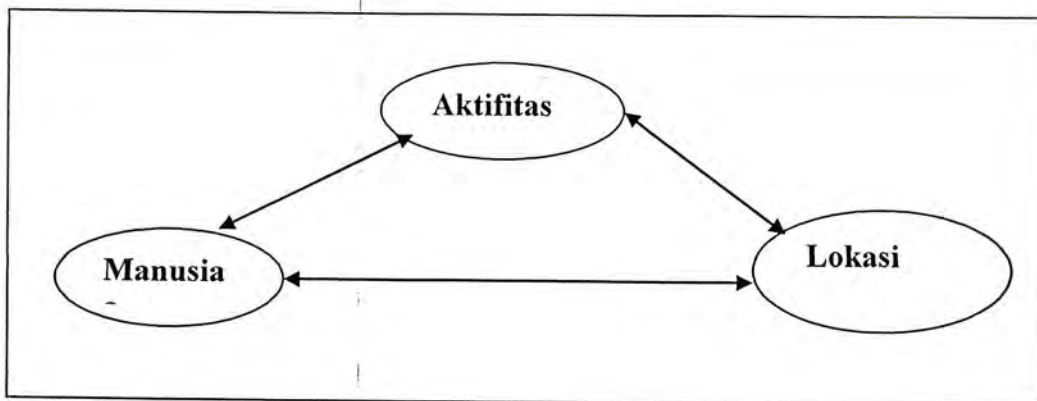
## 2.9 Perubahan Guna Lahan

Pengertian perubahan guna lahan adalah alih fungsi atau mutasi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumberdaya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lain (Tjahjati, 1997:505). Namun sebagai terminologi dalam kajian-kajian *Land economics*, pengertiannya terutama difokuskan pada proses dialihgunakannya lahan dari lahan pertanian atau pedesaan ke penggunaan non pertanian atau perkotaan yang diiringi dengan meningkatnya nilai lahan (Pierce dalam Iwan Kustiwan 1997:505).

Mengutip penjelasan Bourne (1982:95), bahwa adabeberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya pengguna lahan, yaitu: perluasan batas kota; peremajaan di pusat kota; perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi; serta tumbuh dan hilangnya pemutusan aktifitas tertentu. Secara keseluruhan perkembangan dan perubahan pola tata guna lahan pada kawasan permukiman dan perkotaan berjalan dan berkembang secara dinamis dan natural terhadap alam, dan dipengaruhi oleh:

1. Faktor manusia, yang terdiri dari: kebutuhan manusia akan tempat tinggal, potensi manusia, finansial, sosial budaya serta teknologi.
2. Faktor fisik kota, meliputi pusat kegiatan sebagai pusat-pusat pertumbuhan kota dan jaringan transportasi sebagai aksesibilitas kemudahan pencapaian.
3. Faktor bentang alam yang berupa kemiringan lereng dan ketinggian lahan.

Anthoni J. Catanese (1986:317) mengatakan bahwa dalam perencanaan pengguna lahan sangat dipengaruhi oleh manusia, aktifitas da lokasi, dimana hubungan ketiganya sangat berkaitan, sehingga dapat dianggap sebagai siklus perubahan penggunaan lahan.



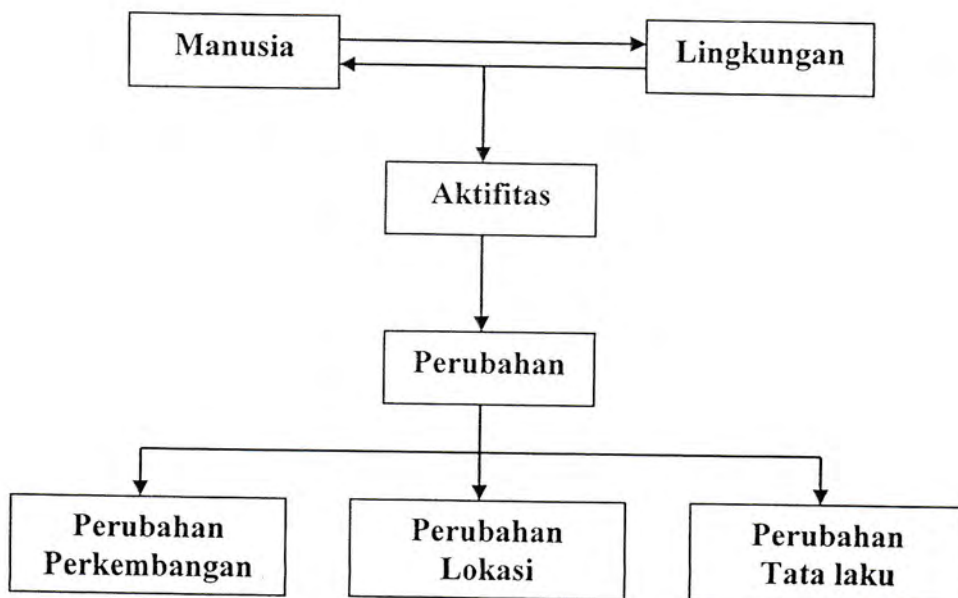
Gambar: 2.11 Siklus Perubahan Penggunaan Lahan.  
Sumber: Perencanaan Kota, 1992

Sebagai contoh dari keterkaitan tersebut yakni keunikan sifat lahan akan mendorong pergeseran aktifitas penduduk perkotaan ke lahan yang terletak di pinggiran kota yang mulai berkembang, tidak hanya sebagai barang produksi tetapi juga sebagai infestasi terutama pada lahan-lahan yang mempunyai prospek akan menghasilkan keuntungan yang tinggi. Selanjutnya menurut Bintarto (1989:73) dari hubungan yang dinamis ini timbul suatu bentuk aktivitas yang menimbulkan perubahan. Perubahan yang terjadi adalah perubahan struktur penggunaan lahan melalui proses perubahan penggunaan lahan kota, meliputi:

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

Perubahan lokasi (*locational change*), yaitu perubahan yang terjadi pada suatu bentuk aktifitas atau perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena daerah asal tidak mampu mengatasi masalah yang timbul dengan sumber dan swadaya yang ada

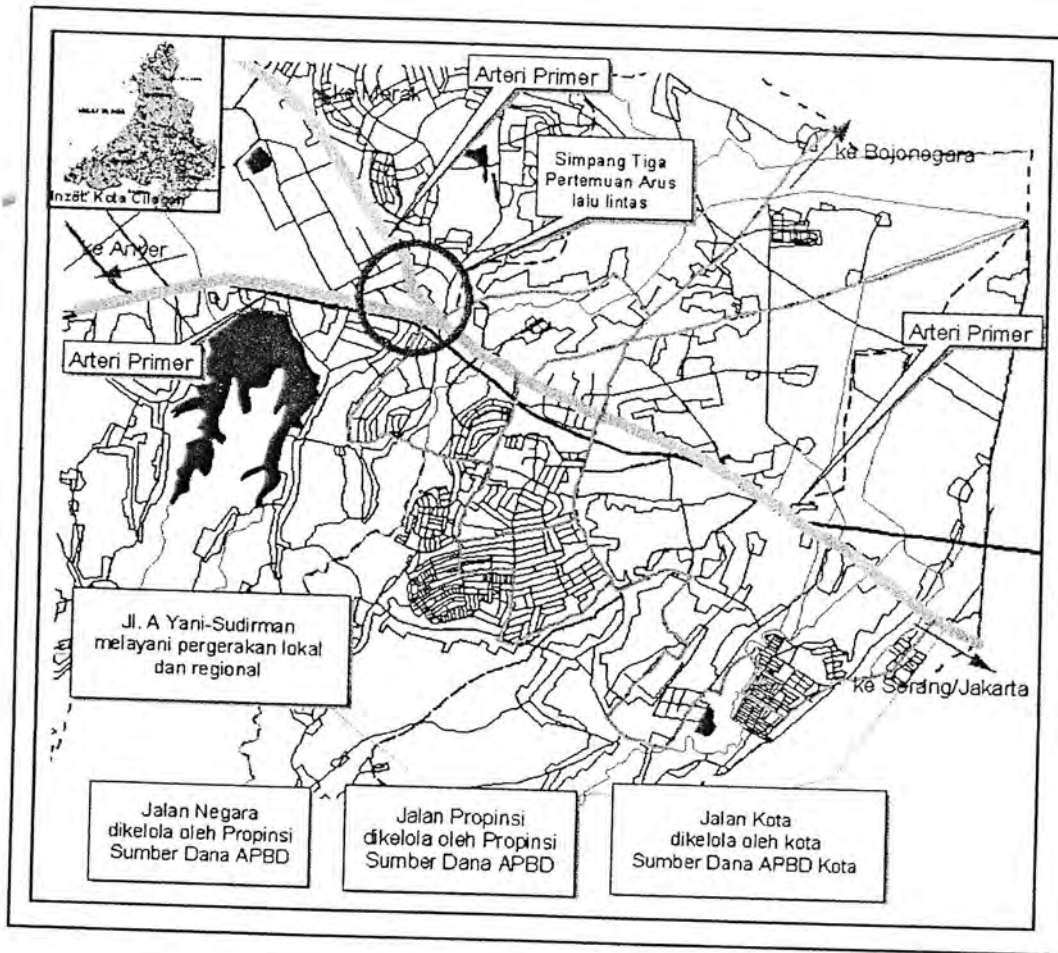
2. Perubahan tata laku (*behavioral change*), yakni perubahan tata laku penduduk dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi dalam hal restrukturisasi pola aktifitas.



Gambar: 2.12 Hubungan Manusia- Lingkungan dan Perubahan.

*Sumber: Geografi Kota, Bintaro, R, 1977*

## 2.9.1 Perubahan tata guna lahan pada pusat kota Cilegon tahun 1992



Gambar: 2.13 Peta pola Pergerakan angkutan jalan raya kota Cilegon tahun 1992  
Sumber: Tesis Universitas Diponegoro Semarang tahun 2006

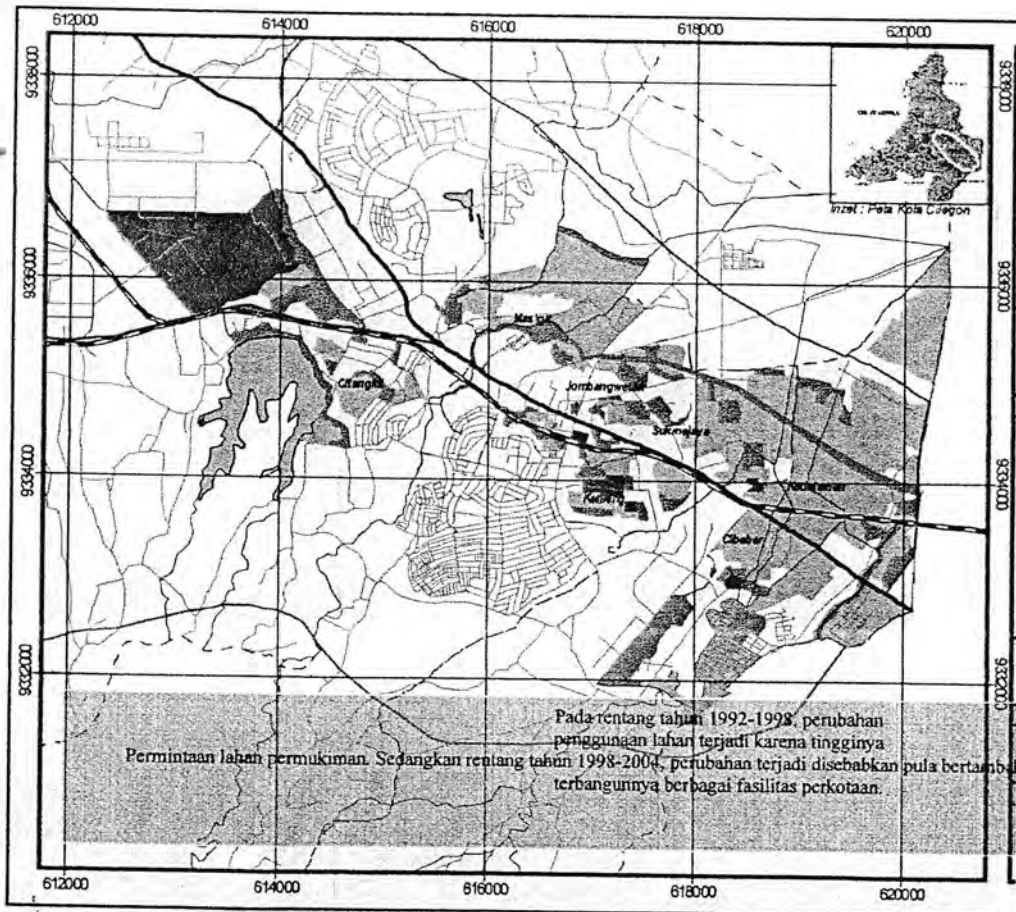
Pergerakan manusia menuju pusat kota, baik yang berasal dari pinggiran kota maupun dari luar kota akan membawa perpindahan fungsi-fungsi perkotaan seperti pendidikan, industri, perdagangan dan jasa, rekreasi dan hiburan dan lain-lain, sehingga pusat kota akan semakin luas karena perembetan aktivitas tersebut.

Perubahan yang terjadi pada kawasan pusat kota Cilegon mulai pada tahun 1992, prosentase penggunaan lahan untuk permukiman sebesar 37,45% dari luas wilayah (2016 Ha), guna lahan pertanian sebesar 29,20%, guna lahan tegalan/semak sebesar 13,99%, pada tahun 1998, prosentase penggunaan lahan

untuk permukiman mengalami peningkatan menjadi 51,61%, guna lahan pertanian berkurang menjadi 22,80% dan guna lahan tegalan 11,29%. Kemudian pada tahun 2004, prosentase pengguna lahan untuk permukiman kembali meningkat bertambah menjadi 57,51% dari luas wilayah (2016 Ha),\* sedangkan lahan untuk pertanian dan tegalan/semak mengalami pengurangan masing-masing sebesar 17,03% dan 10,23%.

Karakteristik perubahan pengguna lahan dari pertanian dan tegalan menjadi kawasan terbangun telah mendominasi kawasan pusat kota Cilegon. Untuk lahan permukiman, pada tahun 1998 Kelurahan Kedaleman mengalami penambahan luas lahan yang terbesar (189,41 Ha) sebanding dengan pengurangan lahan pertanian sebesar 89,34 Ha dan guna lahan lain-lain sebesar 94,62 Ha. Masih di Kelurahan yang sama, pada tahun 2004 penambahan luas untuk lahan permukiman yang terbesar mencapai 47,67 Ha dan pengurangan lahan pertanian serta tegalan/semak masing-masing 49,36 Ha dan 4,22 Ha. Perubahan guna lahan terbesar kedua terjadi di Kelurahan Cibeber. Lahan permukiman pada tahun 1998 bertambah 53,9 Ha sebanding dengan pengurangan lahan pertanian seluas 0,87 Ha dan tegalan/semak sebesar 52,49 Ha.

## 2.9.2 Perubahan tata guna lahan pada pusat kota Cilegon tahun 1998



Gambar: 2.14 Pada rentang tahun 1992-1998, perubahan penggunaan lahan karena tingginya permintaan lahan permukiman.  
Sumber: Tesis Universitas Diponegoro Semarang tahun 2006

Perubahan terjadi disebabkan karena bertambahnya aktivitas perekonomian kota dan terbangunnya berbagai fasilitas perkotaan. Seperti aktivitas-aktivitas baru yang muncul di sepanjang Jalan Ahmad Yani-Sudirman dan beberapa bagian dari ruas jalan Samang Raya. Aktivitas perdagangan dan jasa mengalami pertumbuhan yang sangat tinggi, yaitu sekitar 300% dalam kurun waktu 6 tahun. Sedangkan aktivitas pendidikan dan institusi tumbuh sekitar 140%. Perkembangan aktivitas ini berkaitan dengan meningkatnya *demand* (permintaan)



baik dari penduduk kota sendiri, pemenuhan kebutuhan industri dan pariwisata dan pelintas kota. Ada 3 jenis aktivitas sepanjang jalan protokol Kota Cilegon yaitu:

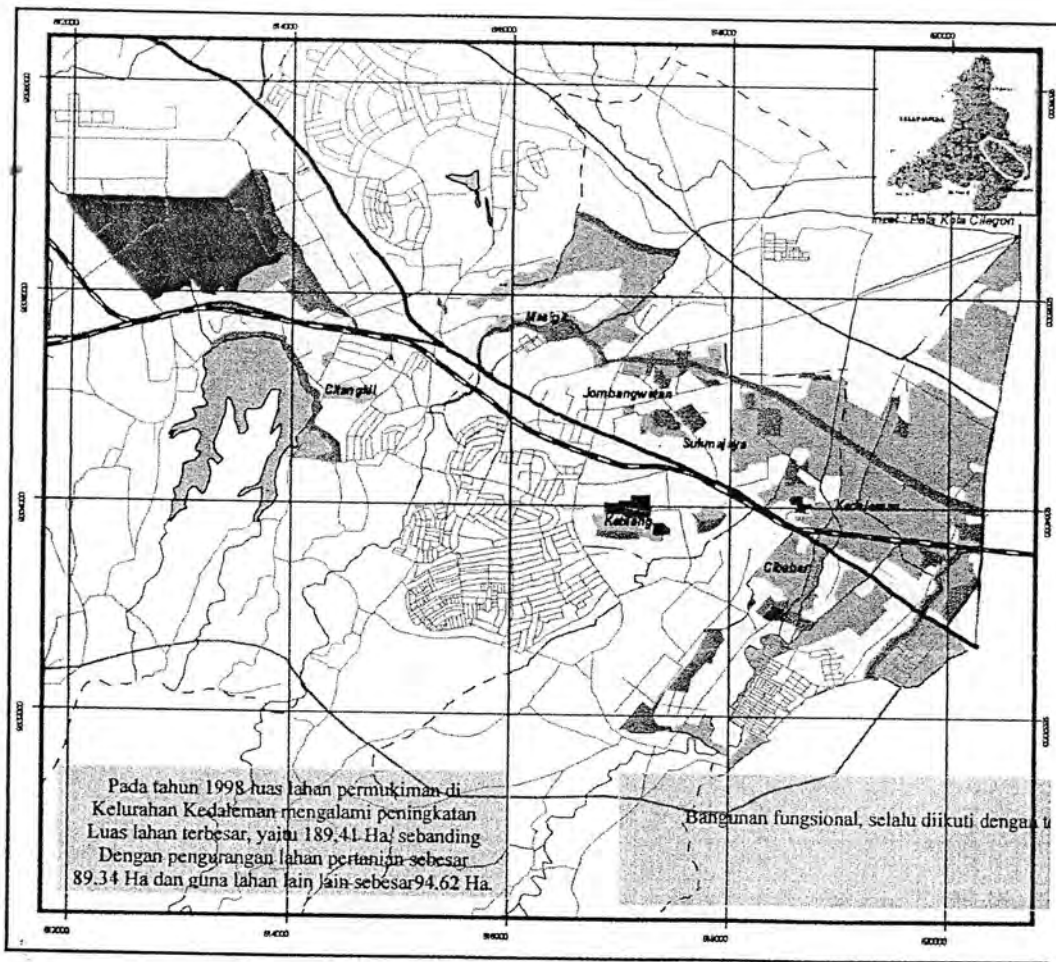
1. Kawasan pada ruas jalan yang memiliki karakter komersial retail besar (Ramayana *Departement Store* dan Matahari *Supermarket*) bercampur dengan lahan kosong pada penggal jalan bagian timur.
2. Kawasan pada ruas jalan yang berisi aktivitas perdagangan skala kecil/eceran yang bercampur dengan perkantoran pada penggal jalan bagian tengah.
3. Kawasan pada ruas jalan sekitar simpang Tiga memiliki karakter pusat pemerintahan bercampur dengan retail besar ditandai dengan gedung DPRD, kantor Walikota, Polres dan Kodim.

Fungsi komersial ketiga kawasan tersebut sangat terasa sekali meskipun didalamnya masih bercampur dengan bangunan yang berfungsi hunian. Kondisi ini bermula sejak tahun 2000, dimana perkembangan aktivitas pada koridor jalan protokol menunjukkan aktivitas yang lebih produktif dibanding bersifat konsumtif. Salah satunya adalah pembangunan Mega *Supermall* Cilegon yang Kelurahan Ramanuju yang menjadi magnet bagi tumbuhnya usaha perdagangan.

Masyarakat akan berusaha untuk dapat berada di dekat tempat-tempat pelayanan seperti pusat pemerintahan, perdagangan, pendidikan, dan kesehatan untuk memperoleh kemudahan pelayanan ataupun mencari peluang dan kesempatan, serta pada tempat-tempat tersebut senantiasa memiliki fasilitas kota yang cukup lengkap.



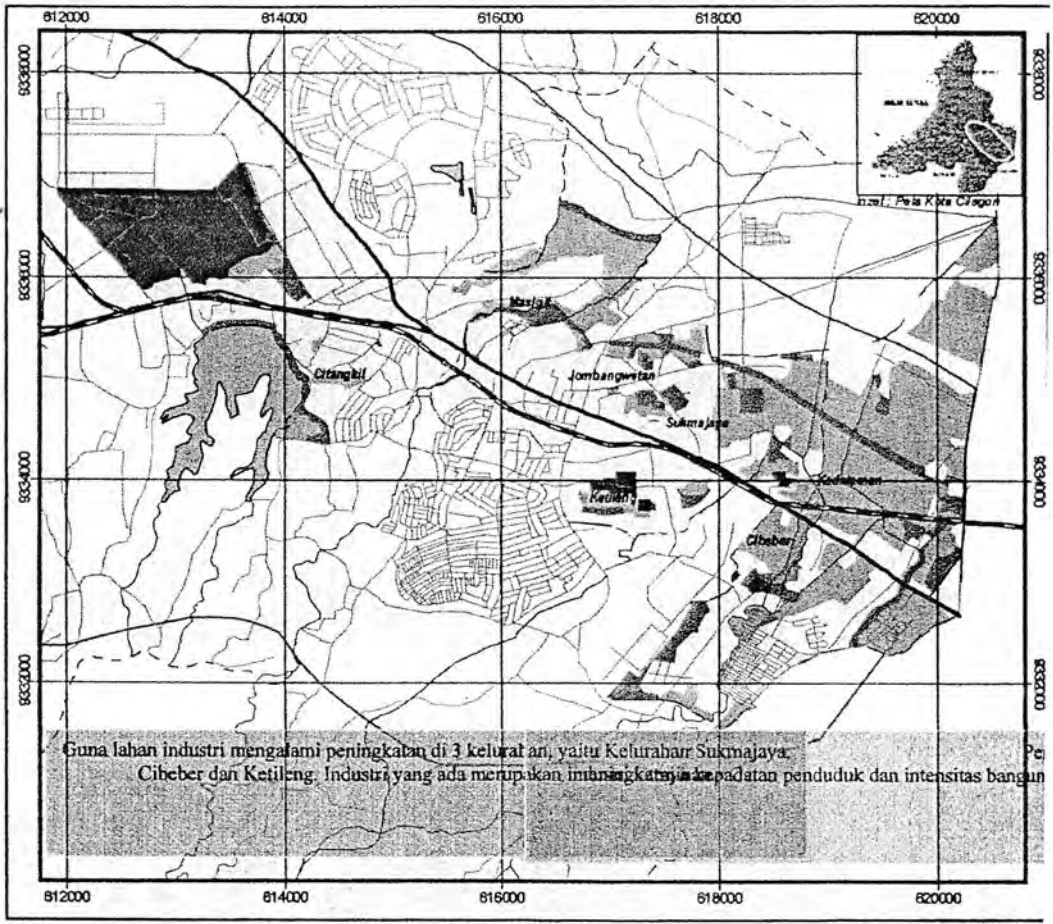
### 2.9.3 Perubahan tata guna lahan pada pusat kota Cilegon tahun 2000



Gambar: 2.15 Perubahan tata guna lahan yang terjadi pada tahun 2000  
Sumber: Tesis Universitas Diponegoro Semarang tahun 2006

Pada tahun 1998 Luas lahan permukiman di Kelurahan Kedaleman mengalami peningkatan Luas lahan terbesar, yaitu 189,41 Ha sebanding dengan pengurangan lahan pertanian sebesar 89,34 Ha dan Guna lahan lain-lain sebesar 94,62 Ha. Perubahan lahan kosong menjadi bangunan fungsional, selalu diikuti dengan terbangunnya bangunan lain yang sejenis sebagai pelengkap atau pembangunan sebelumnya.

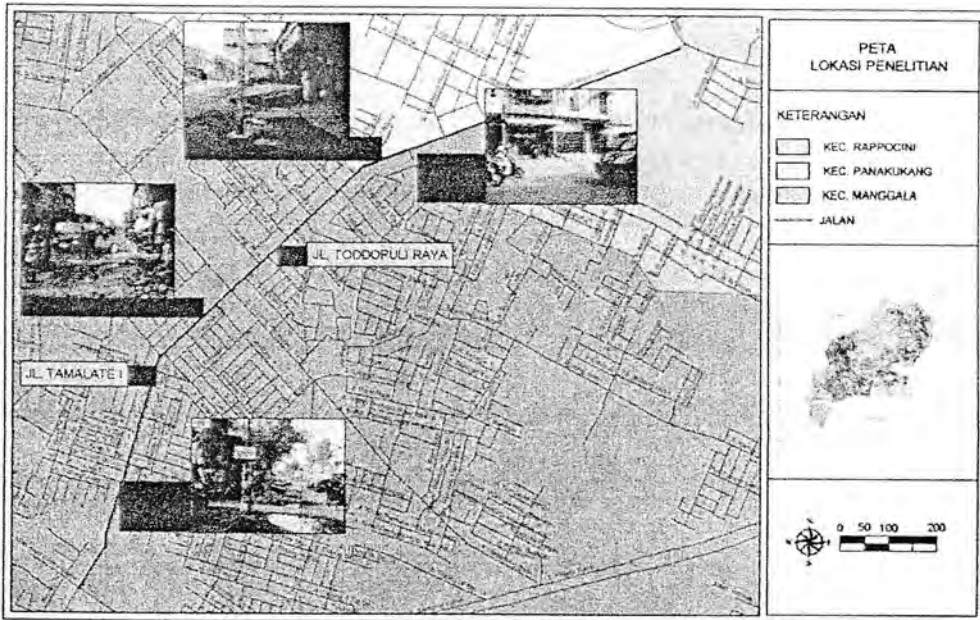
### 2.9.4 Perubahan tata guna lahan pada pusat kota Cilegon tahun 2004



Gambar: 2.16 Perubahan tata guna lahan yang terjadi pada tahun 2004  
Sumber: Tesis Universitas Diponegoro Semarang tahun 2006

Pada tahun 2004 Guna lahan industri mengalami peningkatan di 3 kelurahan, yaitu Kelurahan Sukma Jaya, Cibeber dan Ketileng, industri yang ada merupakan meningkatnya intensitas kepadatan penduduk dan intensitas bangunan, termasuk juga peningkatan kebutuhan prasarana perkotaan dan aktivitas sektor formal dan informal.

### 2.9.5 Perubahan tata guna lahan di kawasan perumahan panakukang Permai kota Makassar tahun 2008



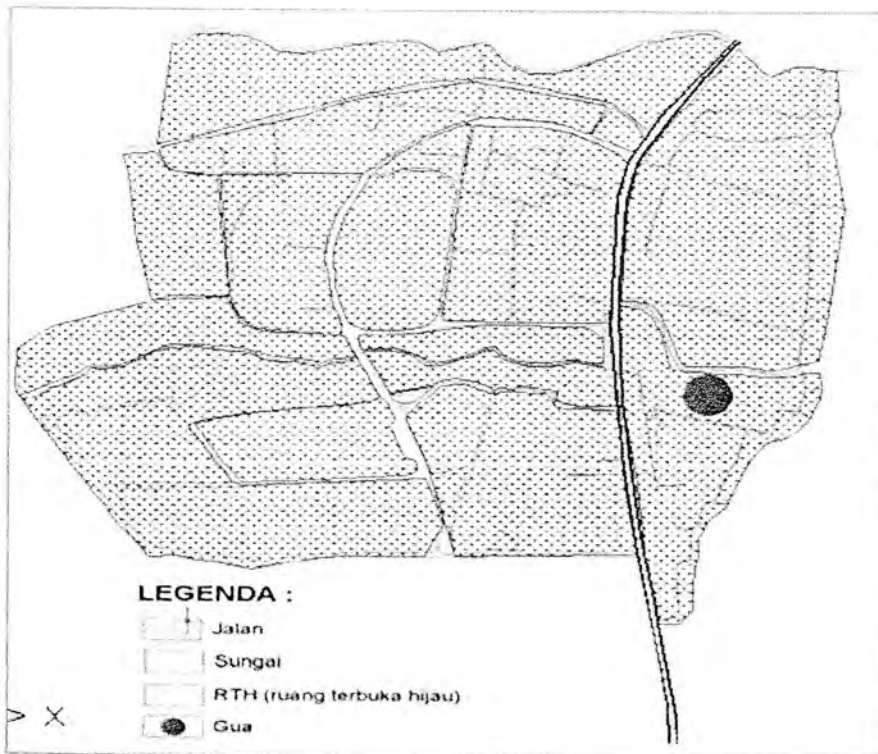
Gambar: 2.17 Perubahan Tata Guna Lahan yang terjadi di Perumnas Panakukang  
Sumber: Asdar Almar Tesis Universitas Hasanuddin 2010

Fenomena perkembangan pembangunan kota yang tidak terkontrol telah menjadi bagian perkembangan kota-kota di Indonesia. Alih fungsi lahan yang tidak sesuai perutukan rencaatata ruang telah berkembang demikian pesat. Ini merupakan implikasi dari semakin beragamnya fungsi di kawasan perkotaan seperti pemerintahan, perdagangan dan jasa serta industri yang disebabkan oleh keunggulannya dalam hal ketersediaan fasilitas dan kemudahan aksesibilitas sehingga mampu menarik berbagai kegiatan untuk beraglomerasi. Tingginya kebutuhan lahan perkotaan yang tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan sehingga mengakibatkan semakin tingginya harga lahan dan semakin rendah pula daya jangkau masyarakat, selain itu ketimpangan antara permintaan dan ketersediaan lahan dapat menyebabkan terjadinya perubahan fungsi lahan pada suatu kawasan perkotaan.

Perubahan pemanfaatan lahan pada kawasan perkotaan antara lain adalah perubahan fungsi lahan dari fungsi perumahan menjadi fungsi perdagangan dan jasa. Hal ini disebabkan perumahan tersebut sudah berada pada posisi yang strategis secara ekonomis dan produktif yang dapat meningkatkan nilai lahan. Perubahan ini terutama terjadi pada kawasan inti kota dan transisi kota, walaupun gejala ini telah sampai ke pinggiran kota, fungsi lahan sebagai perumahan, ruang terbuka hijau atau fasum dan fasos pada suatu pemukiman paling rentang mengalami perubahan fungsi lain yang lebih bernilai ekonomis. Salah satu kawasan permukiman terbesar yang pertama dan tertata di kota Makassar adalah Kawasan Perumnas Panakukang Permai. Kawasan ini dibangun oleh pengembang Perum Perumnas Regional VII Sulawesi, Maluku dan Irian pada tahun 1978 berakhir sampai tahun 1998. Total rumah terbangun adalah 5.784 unit mulai tipe kecil sampai tipe besar. Berdasarkan pengamatan, dibandingkan perumnas lain yang ada di kota Makassar kawasan ini telah banyak mengalami perubahan tata guna lahan. Salah satu penyebabnya karena posisinya yang strategis, berada disekitar pusat perdagangan dan jasa, serta jalur akses antara utara dan selatan kota Makassar.

Perubahan tata guna lahan pada kawasan ini terutama terjadi pada Jalan Toddopuli Raya dan Jalan Tamalate I, dari sekitar 162 rumah dijalan tersebut 8unit telah mengalami perubahan fungsi, dri rumah tinggal menjadi rumah usaha atau jadi tempat usaha (Kitta 2004).

2.9.6 Perubahan kawasan pusat kota Lawang pada masa kerajaan Singhasari tahun 1767

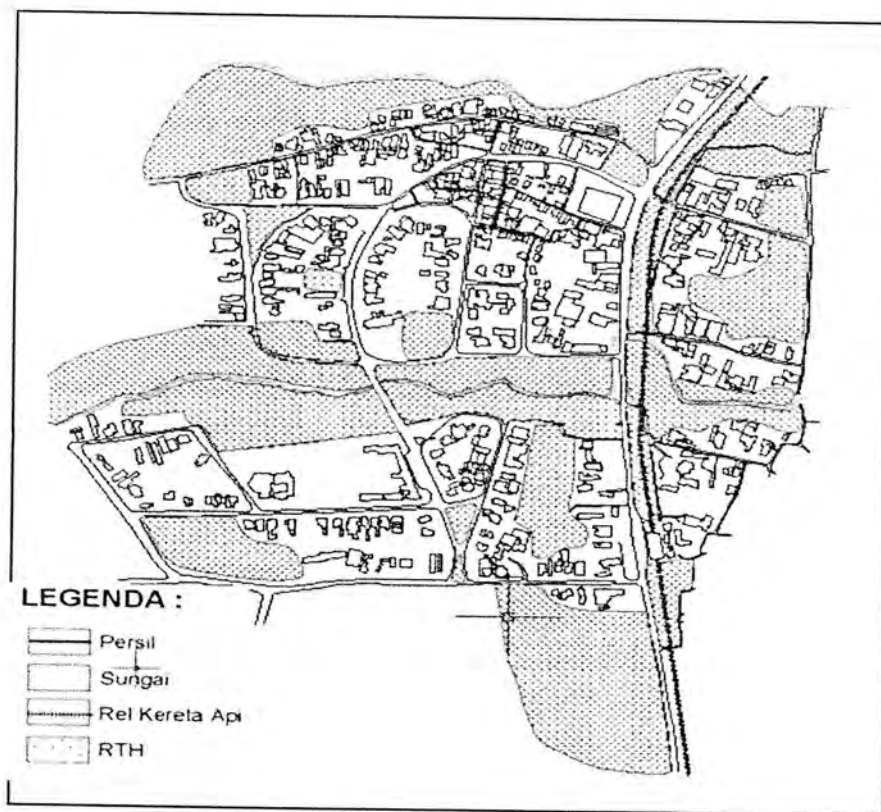


Gambar: 2.18 Peta kawasan pusat kota Lawang pada masa kerajaan Singhasari yang masih didominasi ruang terbuka hijau dan dipergunakan sebagai daerah perundingan

Sumber: Pamela Dinar Rahma, Antariksa, Turniningtyas Universitas Brawijaya tahun 2008

Kota atau daerah yang tidak memiliki bangunan, lingkungan bersejarah bagaikan kota atau daerah yang berwajah tunggal rupa tanpa memiliki identitas (Budiharjo & Sidharta 1989). Kota selalu akan terus berkembang berdasarkan tingkat kebutuhan dan perkembangan jaman. Secara tidak langsung akan mengalami berbagai perubahan. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5/1992 tentang Benda Cagar Budaya lebih ditekankan pada upaya pelestarian dan perubahan obyek-obyek yang dianggap suatu benda atau terkait dengan bangunan-bangunan.

2.9.7 Perubahan kawasan kota Lawang pada masa penjajahan Belanda tahun 1767-1992 dan masa penjajahan Jepang tahun 1942-1945

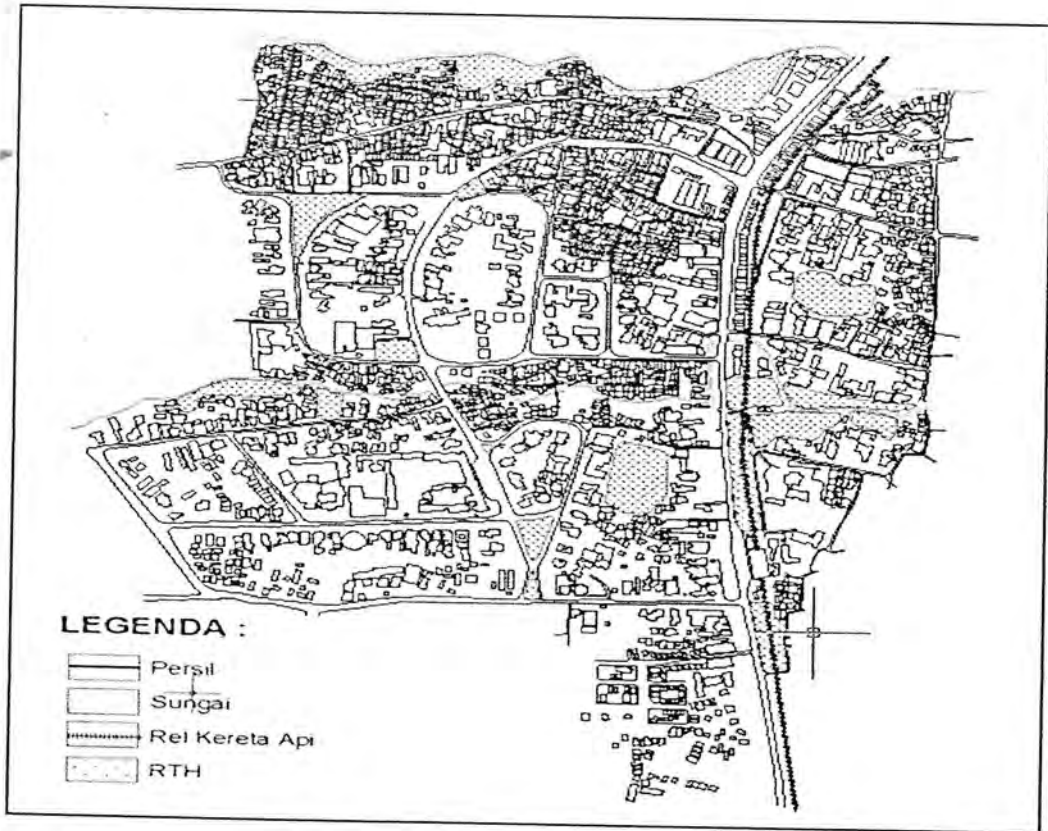


Gambar: 2.19 Peta perubahan kawasan kota Lawang tahun 1942-1945 Masa penjajahan Jepang

Sumber: Pamela Dinar Rahma, Antarakiksa, Turminingtyas Universitas Brawijaya tahun 2008

Kekuasaan Jepang pada masa itu membuat rakyat semakin sengsara, mulai timbul wabah penyakit, pengangguran makin meningkat, pada saat itu kondisinya ukacau. Bangunan-bangunan yang dahulu milik belanda dikuasai, sedangkan orang-orang Belanda yang tersisa dipenjarakan. Perubahan bangunan dan lingkungan pada masa itu, hanya dipengaruhi adanya faktor politik dan ekonomi dengan tingkat perubahan yang relatif sedang.

2.9.8 Perubahan kawasan kota Lawang pada masa pasca kemerdekaan pada tahun 1945-2008



Gambar: 2.20 Peta perubahan kawasan kota Lawang tahun 1945-2008 Pasca kemerdekaan

Sumber: Pamela Dinar Rahma, Antariksa, Turminingtyas Universitas Brawijaya tahun 2008

Bangsa Indonesia merdeka pada tahun 1945, sejak itu rakyat Indonesia mulai gigih mempertahankan kemerdekaan dan bangkit dari keterpurukan. Hampir seluruh daerah di Indonesia mulai berlomba-lomba membangun daerahnya masing-masing. Lawang yang sejak jaman Kerajaan Singhasari merupakan daerah yang strategis dan merupakan daerah penghubung semakin berkembang pesat.

Kondisi perekonomian kawasan berkembang pesat, didukung dengan letak kawasan yang berada disepanjang jalan arteri primer, membuat kondisi

perekonomian saat itu mengalami perubahan. Pasar yang dahulu hanya berupa pasar tradisional, saat ini telah berubah menjadi bangunan permanent, dan menjamurnya perdagangan disekitarnya. Pola kehidupan masyarakat yang dahulu terikat dan selalu diperintah oleh penjajah, membuat masyarakat jenuh. Setelah merdeka, mulailah bangkit dari keterpurukan, mulai ada kebebasan, bebas menentukan apa yang diinginkan.

Perubahan fisik pada bangunan dan lingkungan di kawasan Pusat kota Lawang berdampak pada perkembangan kawasan. Perubahan bangunan dan lingkungan tersebut disebabkan faktor ekonomi, politik dan sosial budaya dengan tingkat perubahan yang besar.

## **2.10 Kawasan Industri**

Chenery dan Syrquin dalam Tambunan (2001:1) menemukan bahwa transformasi struktur ekonomi akan berkembang sejalan dengan pendapatan perkapita, perekonomian suatu negara akan bergeser dari yang semula mengandalkan sektor pertanian (atau sektor pertambangan) menuju ke sektor industri, dukungan bagi pembangunan dan pertumbuhan ekonomi suatu wilayah dalam jangka panjang berasal dari rangkaian perubahan sektor ekonomi yang terdiri dari komposisi permintaan, perdagangan luar negeri, produksi dan penggunaan faktor produksi (seperti tenaga kerja dan modal).

Sebagaimana yang dikatakan Henderson dalam Kuncoro (2002:4), bahwa setiap konsentrasi aktifitas ekonomi secara spasial biasanya merujuk pada dua macam eksternalitas ekonomi, yang dinamakan penghematan ekonomi dan penghematan urbanisasi. Kedua macam penghematan ini, yang sering disebut



*agglomeration economies*, secara implisit memperlihatkan hubungan antara industrialisasi dan urbanisasi dalam proses pembangunan, konsentrasi aktifitas ekonomi spasial dalam suatu negara menunjukkan bahwa industrialisasi merupakan suatu proses selektif dipandang dari dimensi geografis. Konsentrasi aktifitas ekonomi ini menandai terciptanya suatu sistem spasial berdasarkan akumulasi modal dan tenaga kerja dalam aglomerasi perkotaan.

Menurut National Industrial Zoning Committee's (USA) 1967, yang dimaksud kawasan industri atau sering juga disebut *Industrial Estate* adalah sebuah kawasan industri di atas tanah yang cukup luas, yang secara administrasi dikontrol oleh seorang atau sebuah lembaga yang cocok untuk kegiatan industri, karena lokasinya, topografinya, zoning-nya yang tepat, ketersediaan semua infrastrukturnya (utilitas), dan kemudahan aksesibilitas transportasi.

#### 2.10.1 Pengaruh industri terhadap perubahan nilai-nilai dalam masyarakat

Industri memberi input kepada masyarakat sehingga membentuk sikap dan tingkah laku yang tercermin dalam sikap bekerja. *Weber* mengatakan bahwa dengan adanya teknolog baru, diperlukan suatu nilai yang akan mengembangkan masyarakat menjadi masyarakat kapitalis tradisional; demikian pula jika hendak membentuk masyarakat kapitalis modern, diperlukan suatu nilai-nilai tertentu. Masyarakat pada umumnya harus menerima posisi mereka baik dalam struktur industri maupun dalam struktur sosial yang lebih luas lagi. Karena tingkat produksi tergantung kepada tingkat konsumsi, masyarakat tergiring untuk mengikuti pola konsumerisme dalam membelanjakan jasa dan barang produksi berbagai jenis barang dan jasa yang diproduksinya (Galbraith, 1962:122).

Usaha-usaha untuk memproduksi dan sekaligus meningkatkan permintaan melibatkan nilai-nilai dalam tingkat "masyarakat makro". Jika ada perubahan nilai dalam masyarakat, walaupun hanya bersifat lokal, akan dapat melahirkan perubahan di dalam industri (Mogey, 1956:5). Tingginya kapasitas produksi dari suatu industri akan mendorong buruh menurut upah kerja dan memicu peningkatan biaya hidup sejalan dengan waktu kerja dan *skill* yang dimiliki. Sehingga nilai-nilai dan sosial budaya masyarakat akan berubah seiring dengan industrialisasi.

#### 2.10.2 Pengaruh Industri terhadap Perubahan Fisik Kota

Transformasi struktur ekonomi dari pertanian ke industri merupakan perubahan karakter perdesaan ke perkotaan sehingga akan membawa efek ganda pada perubahan-perubahan lainnya (*multiplier effect*). Hal ini akan menuntut pula adanya transformasi alokasi sumber daya lahan dari pertanian ke non-pertanian. Proses alih fungsi ini melibatkan reorganisasi struktur fisik kota secara internal maupun ekspansinya ke arah luar (Pierce dalam Kustiwan, 1997:505).

Industri memiliki pengaruh yang menimbulkan akibat fisik didalam masyarakat. Akibat yang dirasakan oleh masyarakat dengan adanya industri bisa dalam berbagai bentuk yang berbeda. Bila suatu kota sangat tergantung hanya kepada satu jenis industri atau perusahaan, perkembangan industri atau perusahaan tersebut akan menentukan apakah kota tersebut akan akan berkembang atau hancur.

Kehadiran industri-industri baru dalam suatu wilayah akan berpengaruh besar terhadap jumlah tenaga kerja. Kebutuhan tenaga kerja ini belum tentu terpenuhi dari penduduk wilayah tersebut, sehingga harus mendatangkan dari luar

daerah. Wilayah tersebut akan berkembang menjadi tempat tinggal tenaga kerja yang jumlahnya cukup besar. Sudah menjadi konsekuensi logis, lahan tak terbangun akan berubah menjadi tempat-tempat permukiman. Akibat lain dari tumbuhnya industri yang dianggap buruk adalah timbulnya polusi yang sering menimbulkan berbagai pendekatan penanganan baik dalam kalangan masyarakat, maupun dalam kalangan industri sendiri. Disamping itu, bertambahnya penduduk membawa mobilitas yang semakin tinggi yang menimbulkan keruwetan lalu lintas dan tata kota, harga tanah yang akan melonjak dan biaya hidup yang terus meningkat.

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan pada studi ini adalah deskriptif, yakni suatu methoda dalam meneliti status kelompok komunitas, suatu obyek suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran, atau suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuannya adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antar fenomena yang diselidiki Nasir 1985.

Menurut Nasir 1985, dengan methoda deskripsi ini juga diselidiki kedudukan fenomena atau faktor dan melihat hubungan antar satu faktor lainnya. Oleh karena itu, penelitian deskripsi ini juga dinamakan studi kasus.

Pada penelitian Perkembangan Morfologi Perumahan di Kecamatan Medan Polonia, ini dideskripsikan berbagai permasalahan pada pengaruh Pembangunan Terhadap Pertumbuhan Pembangunan tersebut dan berpedoman pada aturan-aturan sesuai dengan peraturan PP Nomor 26 tahun 1985.

### 3.2 Variabel Penelitian

Penelitian ini mengkaji hubungan antara pengaruh pembangunan perumahan kota Medan terhadap pertumbuhan perumahan di sekitar lokasi Bandara POLONOIA Medan dan Variabel yang dipilih adalah:

1. Tata Guna Lahan TGL
2. Pola Jaringan Jalan dan Drainage
3. Type Bangunan

### 3.3 Penelitian ini memakai Variabel Devenden

$$Y = X1 + X2$$

Maka landasan dimulai dengan

1. Variabel Devenden Y dan X1
2. Hubungan antara Y dan X1
3. Hubungan antara Y dan X2

#### 3.3.1 Populasi

Populasi merupakan keseluruhan unit atau individu dalam ruang lingkup yang akan diteliti. Sedangkan populasi sampel adalah keseluruhan individu atau unit yang akan menjadi satuan analisis dalam populasi yang layak dan sesuai untuk dijadikan atau ditarik sebagai sampel penelitian.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka yang menjadi populasi sampel penelitian ini adalah semua pihak yang akan terlibat secara langsung dalam menyelesaikan kasus ini yang terdiri dari Menteri Perumahan, Dinas Tata kota dan

Kimprasswil. Kecamatan dan Kelurahan serta masyarakat baik itu yang terlibat langsung maupun tidak.

### 3.3.2 Sampel

Penelitian Sampel menggunakan Sampel Gugus yaitu Sampel Wilayah (Area Sampling) membutuhkan Peta atau Potret udara yang cukup jelas dan terinci dari wilayah yang akan diteliti.

Sampel adalah sebagian dari populasi yang dipilih dengan menggunakan prosedur tertentu sehingga diharapkan dapat mewakili populasinya (Sugiarto, dkk 200). Cara pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan metode cluster sampling dimana populasi dibagi atas kelompok berdasarkan area atau cluster. Site kawasan Perumahan TNI-AU di Kelurahan Polonia dengan menggunakan sistem cluster, yang kemudian cluster-cluster yang terbentuk dibagi dengan menggunakan sistem melingkar.

Pemilihan sampel dalam penelitian ini harus melalui beberapa tahapan sebagai berikut :

1. Jenis Perumahan Angkatan Udara yang berlokasi di Jl. Suondo untuk membedakan dalam penentuan lokasi (lihat gambar)
2. Selanjutnya tahapan adalah membedakan posisi rumah yaitu:
  - a. Rumah Dinas yang berada di Jln. Polonia
  - b. Rumah Dinas yang berada di Jln. Garuda
  - c. Rumah Dinas yang berada di Jln. Mustang

3. Untuk tahapan terakhir adalah rumah yang akan dijadikan sampel penelitian harus mempunyai kriteria sebagai berikut:

- a. Perumahan Dinas Penerbangan yang letaknya di Jln. Garuda
- b. Perumahan Dinas TNI- AU mengacu pada tahapan yang pertama yaitu Rumah Dinas yang berada di Jln. Suondo di bagian sudut kanan.
- c. Lokasi Rumah Dinas yang sudah terjadi perubahan Fungsi menjadi perumahan masyarakat umum.
- d. Terpilih rumah yang sudah ada perubahan. Perubahan ini dibagi lagi menjadi perubahan Tata Guna Lahan, TGL. Perumahan TNI-AU mengalami perubahan 10% Perumahan Komandan TNI-AU 100% dan Perumahan Penerbang 100%.

Seluruh wilayah penelitian yang terdapat dalam peta atau potret udara dibagi kedalam segmen-segmen wilayah yang mengandung jumlah unit penelitian. Jika jumlah unit penelitian dalam setiap segmen wilayah tidak dapat diketahui atau diduga, maka boleh juga misalnya menggunakan satuan-satuan blok perumahan, pertokoan atau blok sensus (Singarimbun, 1982:168) Dalam penelitian ini, jumlah sampel yang dibutuhkan dihitung melalui rumus Slovin (dalam Sevilla, 1994).

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

n = Jumlah sampel

N = Ukuran populasi

e = Standar error

**Langkah I : Populasi diklasifikasikan**

- a. Perumahan Angkatan Udara Tahun 1960  
Pasca Kemerdekaan
- \* b. Perkembangan Perumahan Umum Tahun 2006-2010  
Pasca Reformasi

**Langkah II : Hasil klasifikasi, jumlah rumah diambil 10 %**

- 1. Kompleks Penerbangan  
100 rumah x 10% = 10  
Diambil 10 sampel
- 2. Kompleks Pimpinan Bandar Udara  
10 rumah x 10% = 1  
Diambil 1 sampel
- 3. Pasca Reformasi  
800 rumah x 10% = 80  
Diambil 80 sampel

**Total**

Jumlah populasi = 910 rumah tinggal

Jumlah sampel = 91 sampel rumah tinggal

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

$$= \frac{910}{1 + 910(0.1)^2}$$

$$n = \frac{910}{1 + 910(0,01)}$$

$$n = \frac{910}{1 + 10,10} = n = \frac{910}{10,10} = 90$$



Tabel 1. Populasi dan Sampel Pengamatan di Lokasi Bandar Udara Polonia

Jenis Subyek Obyek	Populasi	Variasi tipologis	Sampel
<b>Perumahan</b>			
Pasca Kemerdekaan	110 rumah tinggal	Ada 2 macam	11 sampel
Pasca Reformasi	800 rumah tinggal	Ada 2 macam	80 sampel
Jaringan air	Sungai, parit dan Saluran air	Semua populasi	Semua populasi
Jaringan jalan	Jalan aspal, Ruang Terbuka Hijau	Semua populasi	Semua populasi

Sumber: Hasil suvei

### 3.4 Metoda Pengumpulan Data

Data yang dikumpul dalam penelitian ini adalah:

#### a. Data Primer

Pengumpulan data primer yang merupakan proses penelitian dilapangan dilakukan dengan dua cara, Pertama observasi langsung atau pengamatan jejak fisik yang berkaitan dengan kriteria sampel dengan menggunakan alat bantu kamera, alat gambar sketsa dan catatan-catatan, Cara yang kedua adalah wawancara secara terstruktur dengan pihak-pihak terkait untuk menjaring pengetahuan dan informasi yang berkaitan dengan objek.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder yang akan dikumpulkan pada penelitian ini adalah gambar situasi perubahan Tata Guna Lahan Perumahan TNI-AU dan Areal pada pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia dan berbagai laporan serta kepustakaan yang relevan.

### **3.5 Lokasi Penelitian**

Penelitian Kajian Pola Perubahan Tata Guna Lahan, TGL ini ber lokasi di Lokasi Bandar Udara Polonia yang berada diantara tiga Kelurahan yaitu Kelurahan Polonia, Kelurahan Suka Damai dan Kelurahan Sari Rejo yang ketiga Kelurahan tersebut terletak di Kecamatan Medan Polonia.

Adapun terpilihnya lokasi ini karena perubahan yang terjadi pada pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia telah menarik perhatian peneliti dengan pertumbuhan perumahan Elit bagi golongan atas saja. Yang pada saat ini terus berkembang yang dimulai dari pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia dan semakin meluas. Sehingga dapat mendukung penelitian ini.

### **3.6 Metode Analisa Data**

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif deskriptif, yang memberikan deskripsi terhadap perubahan yang terjadi dan apa faktor-faktor penyebab perubahan Tata Guna Lahan, TGL di lokasi Bandar Udara Polonia Medan.

Dengan menegaskan hubungan yang terjadi antara Variabel bebas dan Variabel terkait, maka dilakukan analisa tabulasi silang (crosstab) yang akan menghasilkan perhitungan.

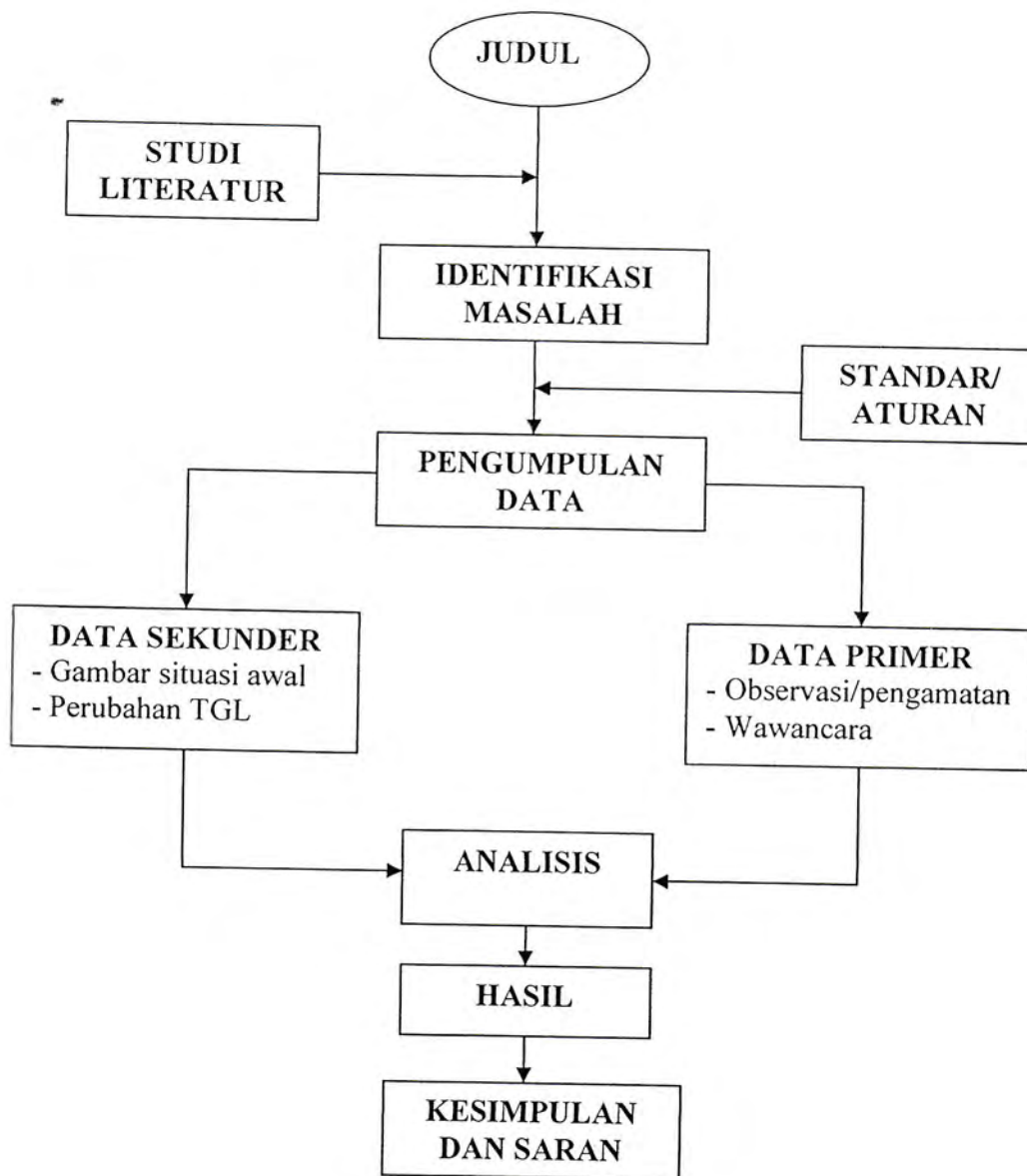
### 3.7 Tahapan Penelitian

Penelitian ini dimulai dengan adanya permasalahan yang terjadi pada lokasi penelitian. Selanjutnya dengan adanya data-data sekunder, data-data primer dan studi maka penelitian ini akan dianalisa. Adapun tahapan penelitian dapat dilihat dalam berikut ini:

Tahap 1 Mengidentifikasi partisipasi masyarakat melalui penyebaran kuesioner kepada responden terpilih. Hasil dari kuesioner ini diharapkan akan diketahui ada tidak keterlibatan masyarakat serta pengskalaan tingkat partisipasi dalam pengendalian tata guna lahan dalam proses perizinan, pengawasan dan penertiban.

Tahap 2 Dari hasil kuesioner yang disebar dimasyarakat kemudian dikonfirmasi dengan wawancara kepada pejabat berwenang di instansi terkait. Hasil wawancara diharapkan dapat diketahui bentuk dan tingkat partisipasi masyarakat.

### 3.8 Alir Proses Penelitian



Gambar: 3.1 Bagian Alir Proses Penelitian

## BAB IV

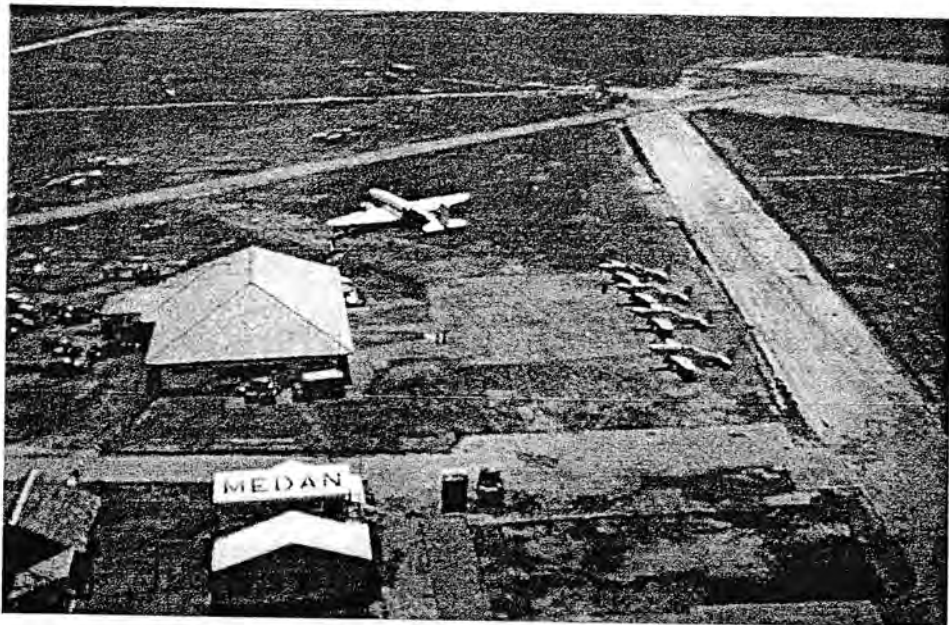
### KAWASAN PENELITIAN

#### 4.1 Deskripsi Umum Bandar Udara Polonia

##### 4.1.1 Sejarah singkat perkembangan bandar udara Polonia

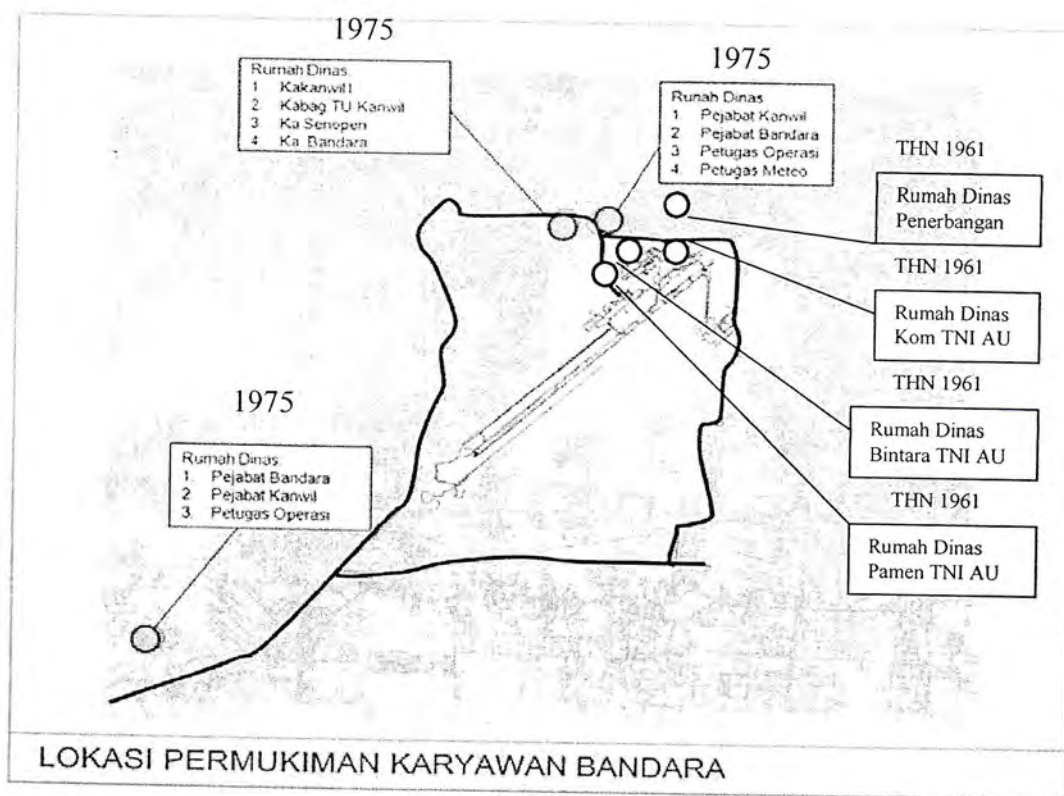
Pada tahun 1872 lokasi Bandar Udara Polonia adalah merupakan lahan Perkebunan orang Polandia bernama *BARON MICHAELSKY*, kemudian dia menamakan daerah itu dengan nama Polandia, sebuah nama di daerah kelahirannya.

Pada tahun 1928 lapangan terbang Polonia dibuka secara resmi ditandai dengan mendaratnya enam pesawat udara milik KNILM, anak Perusahaan KLM, pada landasan yang masih darurat, berupa tanah yang dikeraskan. Lihat gambar 4.1



Gambar: 4.1 Bandar Udara Polonia pada tahun 1928  
Sumber: Angkasa Pura Bandar Udara Polonia Medan tahun 2009

Pada tahun 1960 berdasarkan keputusan bersama Departemen Pertahanan dan Keamanan, Departemen Perhubungan dan Departemen Keuangan, pengelolaan Pelabuhan Udara Polonia menjadi hak pengelolaan bersama antara Pangkalan Udara AURI dan Pelabuhan Udara Sipil. Pada tahun 1961 mulailah dibangun perumahan Dinas TNI AU yang berlokasi diantara beberapa lokasi dan pada tahun 1975 dibangun Perumahan Karyawan Bandar Udara seperti terlihat pada gambar 4.2.



Gambar: 4.2 Lokasi Perumahan TNI AU tahun 1961 dan ` Karyawan Bandar Udara pada tahun 1975

Sumber: Angkasa Pura Bandar Udara Polonia Medan tahun 2009

#### 4.1.2 Gambaran Umum Kota Medan

Kota Medan memiliki 26.510 Hektar (265,10 km<sup>2</sup>) dan secara geografis terletak pada 3° 30" - 3° 43" Lintang Utara dan 98° 35' - 98° 44' Bujur Timur. Untuk itu topografi kota Medan cenderung miring ke Utara dan berada pada ketinggian 2,5 – 37,5 meter diatas permukaan laut. Secara administratif, wilayah kota Medan hampir secara keseluruhan berbatasan dengan daerah kabupaten Deli Serdang, yaitu sebelah Barat, Selatan dan Timur, sepanjang wilayah Utaranya berbatasan langsung dengan Selat Malaka. Wilayah kota Medan terdiri dari 21 kecamatan dan 151 kelurahan.

Menurut hasil Statistik 2006, penduduk kota Medan 2.067.288 jiwa. Jumlah penduduk yang paling besar adalah di kecamatan Medan Deli sebesar 145.714 jiwa dan penduduk terendah pada kecamatan Medan Baru sebesar 43.524 jiwa. Kecamatan yang terluas di kota Medan adalah kecamatan Medan Labuhan dengan luas 45,20 km<sup>2</sup> sedangkan wilayah terkecil terdapat pada kecamatan Medan Area yaitu seluas 3,9 km

#### 4.2 Tinjauan Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan adalah di tiga Kecamatan antara lain Kecamatan Medan Polonia, Kecamatan Suka Damai dan Kecamatan Sari Rejo. Yang merupakan tiga diantara 21 Kecamatan yang ada di kota Medan. Secara administratif dari tiga Kecamatan ini:

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Medan Petisah
- b. Sebelah Selatan : Kecamatan Medan Johor
- c. Sebelah Barat : Kecamatan Medan Baru
- d. Sebelah Timur : Kecamatan Medan Maimun

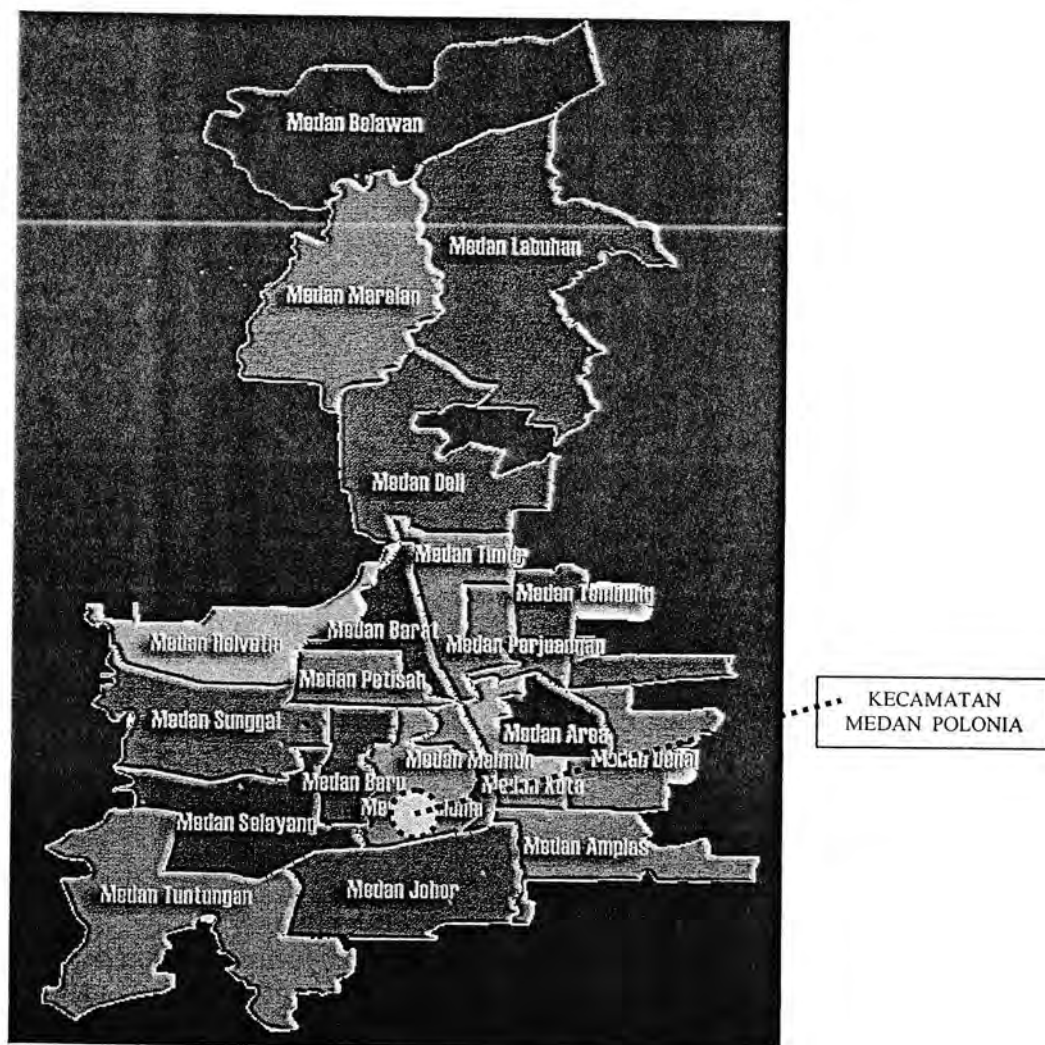
Tabel 4.1 Distribusi penduduk dan luas wilayah per-kecamatan di kota Medan

No	Kecamatan	Penduduk (jiwa)	Luas wilayah (km <sup>2</sup> )
1	Medan Tuntungan	68.983	14,90
2	Medan Johor	113.593	15,00
3	Medan Amplas	111.771	13,84
4	Medan Denai	137.690	8,86
5	Medan Area	107.558	3,90
6	Medan Kota	82.982	5,40
7	Medan Maimun	48.958	3,98
8	Medan Polonia	52.034	8,28
9	Medan Baru	43.524	4,94
10	Medan Selayang	48.208	19,80
11	Medan Sunggal	108.496	15,70
12	Medan Helvetia	142.187	11,60
13	Medan Petisah	67.057	4,50
14	Medan Barat	77.867	6,60
15	Medan Timur	112.108	7,60
16	Medan Perjuangan	103.759	4,40
17	Medan Tembung	139.065	6,80
18	Medan Deli	145.714	17,60
19	Medan Labuhan	104.829	45,20
20	Medan Marelan	121.716	36,20
21	Medan Belawan	94.735	10,00
T o t a l		2.067.288	265,10

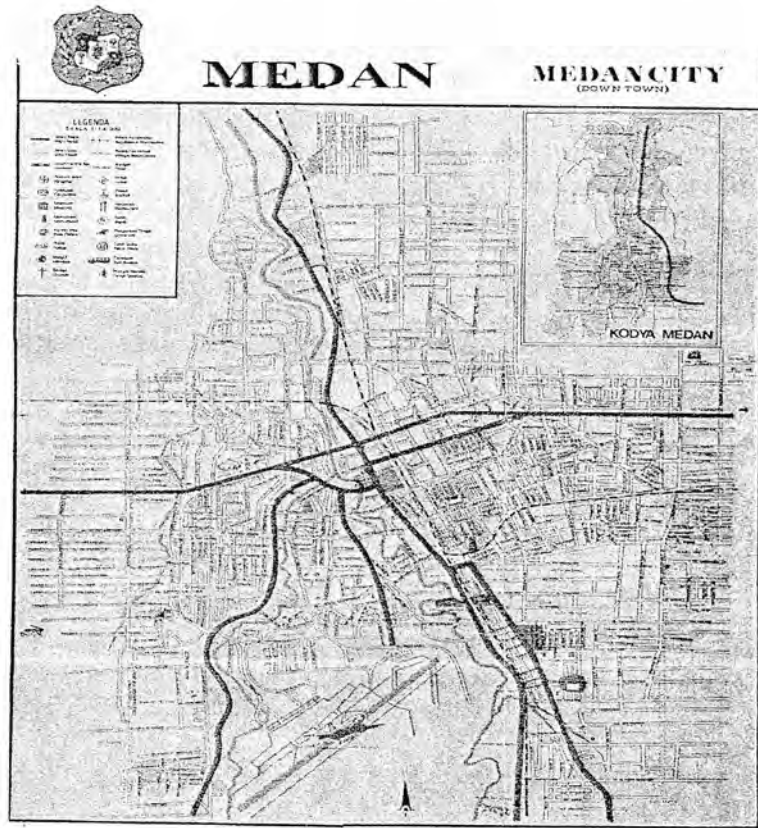
Sumber: Medan Dalam Angka, Tahun 2008



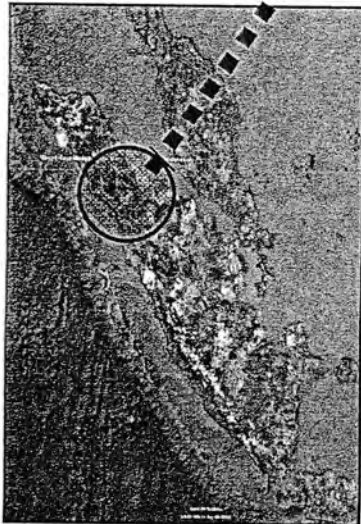
Letak geografis Kecamatan Medan Polonia adalah  $03^{\circ}-32'-12''$  Lintang Utara dan  $98^{\circ}-47'-36''$  Bujur Timur dengan ketinggian 9 meter diatas permukaan laut. Jumlah Kelurahan di Kecamatan Medan Polonia adalah 6 (enam) Kelurahan. Seperti terlihat pada gambar 4.3 pembagian masing-masing kecamatan yang terdapat di kecamatan kota Medan dan salah satu kecamatan yang di teliti adalah Kecamatan Medan Polonia.



Gambar: 4.3 Peta Kecamatan kota Medan  
Sumber: Dinas Tata Kota Medan 2009

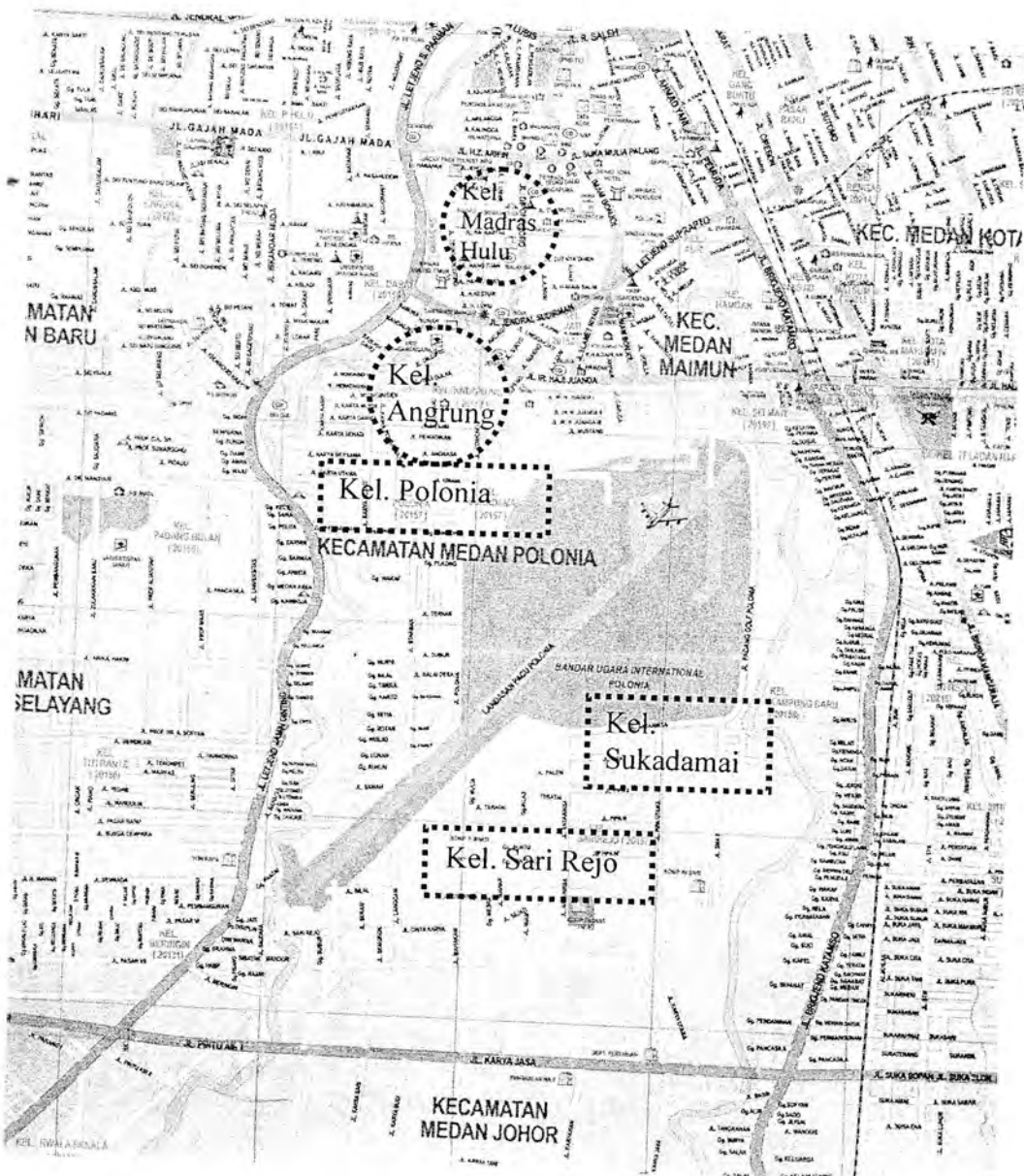


Peta Kota Medan 2006



Peta Pulau Sumatra

Gambar: 4.4 Peta Pulau Sumatra dan Peta Kota Medan 2006  
 Sumber: Dinas Tata Kota Medan 2009

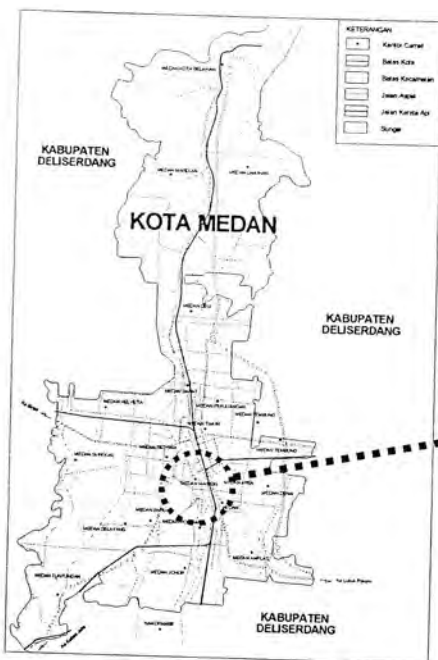


Gambar: 4.5 Peta Kecamatan Medan Polonia Tahun 2011  
 Sumber: Dokumentasi Pribadi 2011

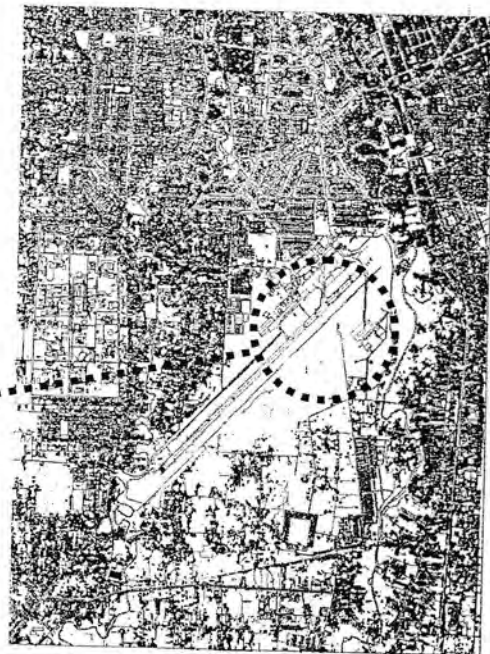
Tabel: 4.2 Jumlah penduduk, Luas Kelurahan, Kepadatan penduduk per km dirinci menurut Kelurahan di Kecamatan Medan Polonia Tahun 2008

No	Kelurahan	Jumlah Penduduk	Luas Wilayah	Kepadatan Penduduk Per Km <sup>2</sup>
1.	Sari Rejo	23.825	2	11.913
2.	Suka Damai	4.766	3,52	1.354
3.	Polonia	17.184	1,57	10.945
4.	Anggrung	2.817	0,3	9.390
5.	Madras Hulu	4.358	0,66	6.603
Jumlah		52.950	8,05	6.578

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Medan 2010



Gambar: 4.6 Peta Kota Medan  
Sumber: Dinas Tata Kota Medan



Gambar: 4.7 Peta Kecamatan Medan Polonia  
Sumber: Angkasa Pura Bandar Udara Polonia

Tabel: 4.3 Luas Wilayah dirinci per Kelurahan di Kecamatan Medan Polonia 2008

No	Kelurahan	Luas (Km <sup>2</sup> )	Persentase Terhadap Luas Kecamatan
1.	Sari Rejo	2,46	27,40%
2.	Suka Damai	3,62	40,20%
3.	Polonia	1,77	19,60%
4.	Anggrung	0,40	4,40%
5.	Madras Hulu	0,76	8,40%
Jumlah		9,01	100,00%

Sumber: Kantor Camat Medan Polonia Tahun 2008

Tabel: 4.4 Banyaknya Lingkungan, RW, RT, dan Blok sensus dirinci menurut Kelurahan di Kecamatan Medan Poloia Tahun 2008

No	Kelurahan	Lingkungan	RW	RT	Blok Sensus
1.	Sari Rejo	9	0	0	44
2.	Suka Damai	6	0	0	15
3.	Polonia	13	0	0	42
4.	Anggrung	8	0	0	7
5.	Madras Hulu	10	0	0	11
Jumlah		46	0	0	119

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Medan Tahun 2009

Di kecamatan Medan Polonia terdapat 5 (lima) Kelurahan yaitu, Kelurahan Sari Rejo, Kelurahan Suka Damai, Kelurahan Polonia, Kelurahan Anggrung, Kelurahan Madras Hulu. Dan di masing-masing Kelurahan tidak ada RW dan RT hanya yang terdapat adalah lingkungan dan blok saja. Dapat kita lihat seperti yang terdapat pada tabel 4.4 diatas ini, banyak lingkungan adalah sebanyak 46 lingkungan di 5 (lima) Kelurahan, sedangkan blok adalah sebanyak 119 sesuai dengan sensus Kelurahan.

Tabel 4.5 Jumlah Penduduk menurut jenis Kelamin dirinci menurut Kelurahan di Kecamatan Medan Polonia Tahun 2008

No.	Kelurahan	Jenis Kelamin		Jumlah
		Laki-laki	Perempuan	
1.	Sari Rejo	12.220	11.605	23.825
2.	Suka Damai	2.211	2.556	4.766
3.	Polonia	8.301	8.883	17.184
4.	Anggrung	1.350	1.460	2.817
5.	Madras Hulu	2.063	2.295	4.358
Jumlah		26.144	26.806	52.950

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Medan Tahun 2008

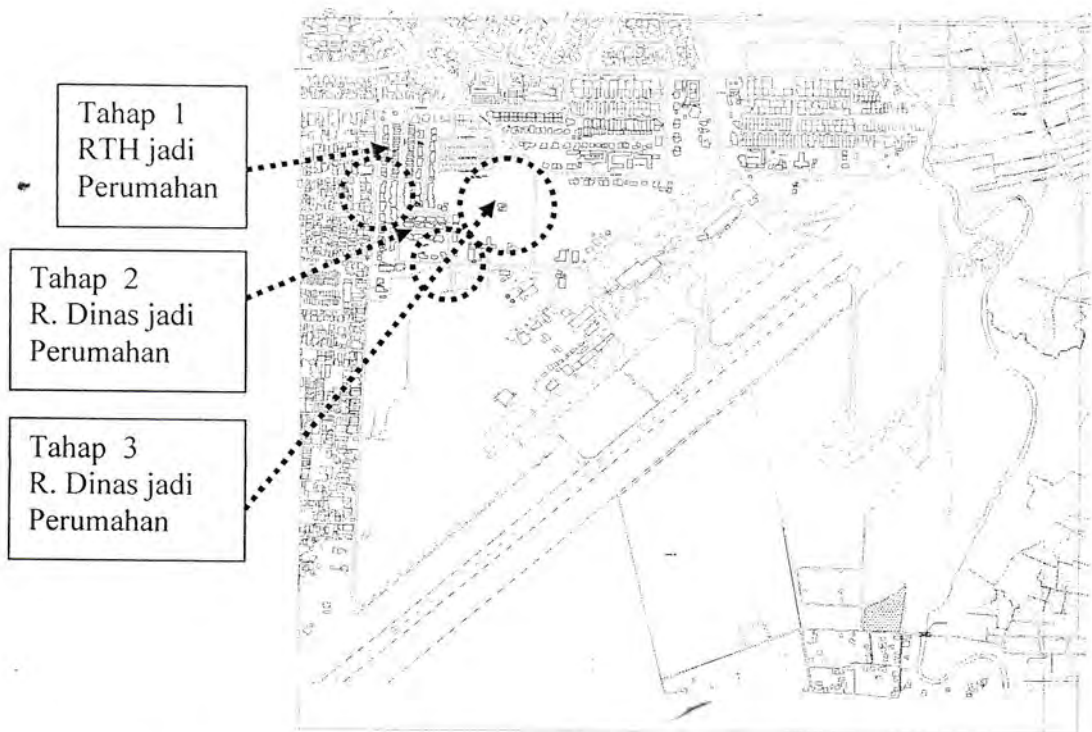
Jumlah penduduk laki-laki dan perempuan pada Kecamatan Medan Polonia berjumlah 52.950 orang, dalam angka ini dapat kita lihat bahwa jumlah perempuan lebih banyak dari jumlah laki laki. Jumlah laki-laki adalah 26.144 orang sedangkan perempuan mencapai 26.806 orang, Jadi perempuan lebih banyak 662 orang.

#### 4.3 Kondisi Lokasi Penelitian

Tempat Penelitian dilakukan di tiga Kelurahan yaitu, Kelurahan Polonia, Kelurahan Suka Damai dan Kelurahan Sari Rejo. Kecamatan Medan Polonia jumlah penduduknya 45.776 jiwa yang terdiri dari 9.759 Rumah Tangga dengan rincian Laki-laki sebanyak 22.732 jiwa dan Perempuan sebanyak 23.044 jiwa (sumber: Badan Pusat Statistik Tahun 2008).

Secara administratif dari tiga Kelurahan tersebut berbatasan dengan:

- a. Sebelah Utara : Kelurahan Petisah
- b. Sebelah Selatan : Kelurahan Pangkalan Massyur
- c. Sebelah Barat : Kelurahan Padang Bulan
- d. Sebelah Timur : Kelurahan Hamdan



Gambar: 4.8 Kajian Lokasi sekitar Bandar Udara Polonia Tahun 1996  
 Sumber: Angka Pura Bandar Udara Polonia Tahun 2005

#### 4.4 Sejarah Terbentuknya Lokasi Penelitian

Dipinggiran Bandar Udara Polonia Medan terdapat Perumahan Dinas TNI Angkatan Udara dan Ruang Terbuka Hijau RTH, juga Rumah Dinas Penerbangan di jaman Orde Baru sekitar tahun 1980 sudah di rencanakan Pemerintah tentang perpindahan Lokasi Bandar Udara tersebut ke lokasi yang telah ditentukan yaitu di Kabupaten Deli Sedang Kualanamu persis di Kecamatan Beringin.

Sebelum perpindahan Lokasi Bandar Udara ini berlangsung, para pengembang sudah mulai membangun perumahan Elit yang memakai Lokasi Perumahan Penerbangan yang berlokasi di belakang Sekolah SLTA & SMA Angka. Milik TNI Angkatan Udara Medan.

Lokasi Bandar Udara Polonia Medan akhir-akhir ini semakin maraknya muncul wajah baru Perumahan yang Elit, yang selalu memulai membangun dari pinggiran Lokasi. Dalam arti Pengembang berusaha untuk mendapatkan lokasi Bandar Udara Polonia ini menjadi Lokasi Perumahan bagi orang yang mempunyai penghasilan besar karena rata-rata Type Bangunan yang berlantai 3 (tiga) dimana Harga Bangunan relatif mahal. Bagi konsumen lokasi tersebut sangat menarik kerna dekat dengan semua kegiata perkotaan dan disamping itu orag juga bangga dapat Hunian rumah tingggalnya dekat dengan pusat kota. Dan juga para konsumen sangatlah mersa bangga kare mereka tinggal di perumahan Elit, dengan adanya pertumbuhan Perumaha di lokasi bandar Udara Polonia Medan, lokasi Bandar Udara semakin tertutup oleh pembangunan perumahan tersebut karena bangunannya cukup tinggi dan memakai pagar beton yang sangat tinggi pula. Dari pandangan mata pagar tesebut tidak bersahabat dengan orang luar karean tertutup.

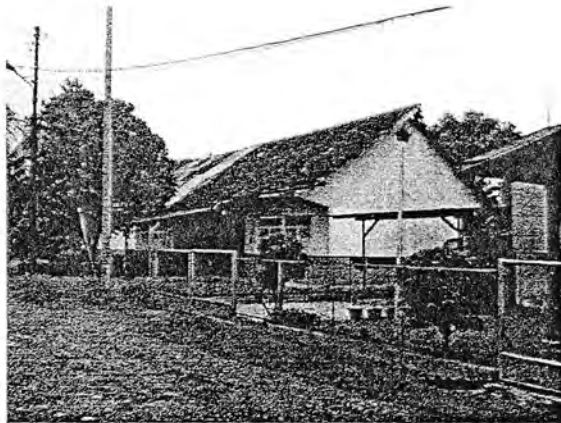
#### **4.5 Kondisi Rumah Dinas**

Pada tahap awal perubahan tata guna lahan yang terjadi di wilayah lokasi Bandar Udara Polonia adalah lokasi Rumah Dinas Angkatan Udara yang berada pada pintu masuk antara Jalan Walter Mongon Sidi dengan Jalan Suondo, Jalan Suondo adalah Jalan besar yang terdapat pada lokasi Asrama Angkatan Udara yang mana pada tahap awal perubahan tata guna lahan yang pertama adalah pada lokasi ini.

Seperti terlihat pada gambar di bawah ini kondisi Rumah Dinas sebelum terjadi perubahan yang dimulai pada tahun 2006 masih kelihatan dalam keadan sempurna



atau masih di pungsikan oleh TNI angkatan Udara, lihat Gambar berikut ini pada Gambar 4.4



Gambar: 4.9 Kondisi Rumah Dinas TNI Angkatan Udara pada Tahun 2006  
Sumber: Dokumentasi pribadi Tahun 2010

Rumah Dinas ini diperkirakan telah berusia  $\pm$  50 tahun yang dihuni oleh TNI Angkatan Udara yang masih aktif.

#### 4.6 Sarana Perhubungan

TNI Angkatan Udara tidak jauh dari Asrama ke tempat bekerja dimana Kantor TNI Angkatan Udara berada di lokasi dekat dengan Bandar Udara Polonia dan jalan utama yang menghubungkan antara Asrama dengan Kantor adalah Jalan Suondo dengan lebar 4 meter yang terus melewati lokasi Bandar Udara Polonia, menuju ke kantor TNI Angkatan Udara.

Disekitar pinggiran ke arah selatan terdapat permukiman penduduk dan dimana permukiman tersebut sebagian menempati juga lokasi dari Bandar Udara Polonia yang hadir secara spontan dan menggarap lahan milik Bandar Udara tersebut.

##### 4.6.1 Keadaan Penduduk

Masalah kependudukan merupakan isu yang terdapat dalam suatu daerah/kota atau wilayah walau penduduk merupakan salah satu modal dasar

pembangunan, namun bila tidak diimbangi dengan kemampuan dan ketrampilan yang memadai, maka akan menimbulkan kendala dalam proses pembangunan itu sendiri, jumlah penduduk di tiga Kelurahan yaitu Kelurahan Polonia, Suka Damai dan Sari Rejo, berjumlah 45.775 jiwa dengan jumlah rumah 10.023 buah.

Penelitian ini dilakukan dengan cara menyebarkan kuisioner dengan jumlah 100 sampel dengan cara acak sederhana. Dimulai dengan lokasi Perumahan TNI – AU sampai ke lokasi Perkembangan Perumahan yang sudah di huni oleh penghuni baru, dari Perumahan yang mayoritas dihuni oleh keturunan orang Tionghoa/Cina. Adapun Perumahan ini di bangun adalah harganya cukup mahal, dan melebihi milliaran rupiah jadi yang mampu beli kebanyakan orang Tionghoa/Cina saja.

#### 4.6.2 Penduduk berdasarkan mata pencaharian

Tabel 4.6 Jumlah Penduduk berdasarkan mata pencaharian tahun 2006

No.	Mata Pencaharian	Jumlah Penduduk	Persentasi
1.	PNS dan ABRI	1.293	8,880%
2.	Industri	12	0, 820%
3.	Pertanian	517	3,520%
4.	Lainnya	12.862	87,599%
Jumlah		14.684	100,000%

Sumber: BPS Kota Medan 2010

Mata pencaharian adalah sumber utama dalam menunjang kebutuhan hidup sehari-hari. Untuk melihat mata pencaharian penduduk di tiga kelurahan, yaitu Kelurahan Polonia, Kelurahan Suka Damai dan Kelurahan Sari Rejo, terdapat pada tabel 4.5 di atas.

Pada tabel di atas dapat kita simpulkan bahwa mayoritas mata pencaharian masyarakat di tiga Kelurahan tersebut, adalah disektor informal yaitu, PNS, ABRI dan Swasta lainnya. Sedangkan pendatang baru yang menempati perumahan yang sedang berkembang di lokasi sekitar Bandar Udara Polonia ini adalah sebahagian besar bekerja dibagian Industri.

Pada perumahan yang sedang berkembang di pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia adalah kebanyakan di huni oleh keturunan Tionghoa/Cina yang datang dari beberapa kota di Indonesia. Dan matapencaharian mereka adalah di bagian Perdagangan dan Industri, sebahagian kecil mereka juga ada yang bekerja di dalam di dalam dunia Pendidikan dan swasta lainnya.

#### 4.6.3 Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Pendidikan merupakan sarana untuk mengembangkan kemampuan dan kepribadian, baik secara formal, non formal, maupun informal. Dengan pendidikan yang dimiliki, diharapkan seseorang dapat menunjang kepribadiannya kelak secara mandiri sehingga tidak menjadi beban bagi orang lain.

Tabel 4.7 Jumlah sekolah berdasarkan tingkat pendidikan tahun 2010

No.	Tingkat Pendidikan	Negeri	Swasta	Jumlah
1.	TK	0	12	12
2.	SD	9	9	18
3.	SLTP	0	5	5
4.	SLTA	1	4	5
5.	D3	0	0	0
6.	S1	0	0	0
7.	S2	0	0	0
	Jumlah	10	30	40

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Medan Tahun 2010

Dilihat dari Tabel di atas bahwa Pendidikan pada tiga Kelurahan yaitu Kelurahan Polonia, Kelurahan Suka Damai dan Kelurahan Sari Rejo, adalah dari Pendidikan TK, SD, SLTP dan SLTA yang masih ada. Sedangkan untuk perguruan tinggi D3, S1 dan S2 belum ada, seperti sekolah TK masih di kelola oleh swasta sebanyak 12 sekolah dan belum ada Negerinya. SD Negeri sebanyak 9 dan swasta sebanyak 9 juga. SLTP masih dikelola oleh swasta, negerinya belum ada. Akan tetapi sekolah lanjutan Atas/SMA swasta belum ada masih SMU Negeri 2 yang masih ada, yaitu masih satu SMU Negeri 2 saja, yang terletak di Kelurahan Sari Rejo.

#### 4.6.4 Penduduk Berdasarkan Agama

Ditinjau dari segi Agama yang dianut penduduk dari Kelurahan Polonia, Suka Damai dan Sari Rejo, dapat dilihat dari tabel 4.9

Tabel: 4.8 Jumlah Agama berdasarkan jumlah jiwa tahun 2010

No	Agama	Jumlah (jiwa)	Persentasi %
1.	Islam	31.682	69,484 %
2.	Katolik	1.587	3,476 %
3.	Protestan	6.162	13,514 %
4.	Hindu	2.067	4,533 %
5.	Budha	4.098	8,987 %
	Jumlah	45.596	100,000 %

Sumber: Badan Pusat Statistik kota Medan tahun 2010

Kalau dilihat dari tabel diatas, pada umumnya agama yang di anut dari tiga Kelurahan, yaitu Kelurahan Polonia, Kelurahan Suka Damai dan Kelurahan Sari Rejo adalah Agama Islam yaitu sebanyak 69,484%, sedangkan agama Kristen terdapat

6.12 jiwa paling banyak kedua dari tiga kelurahan tersebut dan urutan ke tiga adalah agama Budha dan agama Hindu nomor empat, dan yang paling sedikit adalah agama Kristen Katolik yaitu hanya 1.587 jiwa.

Adapun angka yang paling banyak ditiga Kelurahan tersebut, adalah agama Islam karena penghuni pertama pada daerah itu adalah menganut agama islam. dan setelah itu barulah mulai berdatangan kristen Protestan dan kristen Katolik. Akan tetapi seperti agama Budha adalah urutan ke tiga setelah Kristen Protestan, dan agama Budha cepat berkembang yang mayoritas adalah orang Tionghoa/Cina.

#### 4.6.5 Sarana dan Prasarana

Sarana dan Prasarana merupakan hal yang penting unntuk mencapai tujuan suatu program atau kegiatan pembangunan untuk mendukung tugas pelayanan kepada masyarakat, maka Kelurahan Polonia, Suka damai dan Sari Rejo tersedia hanya berbagai Sarana dan Prasarana seperti Pendidikan, Rumah Ibadah, dan sebagainya, dapat kita lihat seperti tabel dibawah ini.

Tabel: 4.9 Sarana Pendidikan Formal Tahun 2010

No.	Sarana Pendidikan	Negeri	Swasta	Jumlah
1.	TK	0	12	12
2.	SD	9	9	18
3.	SLTP	0	5	5
4.	SLTA	1	4	5
	Jumlah	10	30	40

Sumber: Badan Pusat Statistik kota Medan tahun 2010

Pendidikan formal pada tiga Kelurahan yaitu Kelurahan Polonia, Kelurahan Suka Damai dan Kelurahan Sari Rejo, sekolah TK Negeri tidak ada swasta 12.

sekolah SD berjumlah 18 yaitu 9 Negeri dan 9 swasta. Dan SLTP Negeri Tidak ada, SLTP swasta 5, pendidikan SLTA Negeri 1 dan swasta 4.

Tabel: 4.10 Sarana Ibadah Tahun 2010

N <sup>o</sup> .	Sarana Ibadah	Kelurahan Polonia	Kelurahan S. Damai	Kelurahan Sari Rejo	Jumlah
1.	Mesjid	6	5	8	19
2.	Langgar/Musola	3	4	2	9
3.	Gereja	7	0	3	10
4.	Kuil	0	0	0	0
5.	Klenteng	10	0	2	12

Sumber: Badan Pusat Statistik kota Medan tahun 2010

Didalam kehidupan manusia, untuk menjadikan manusia itu saling kasih mengasihi dan hormat menghormati dan saling harga menghargai serta saling pengertian satu sama lain, adalah pentingnya ada Agama menurut kepercayaan masing- masing. Seperti yang disebutkan dalam tabel diatas ini, ada lima macam Sarana Ibadah. Seperti di tiga Kelurahan yaitu; Kelurahan Polonia, Kelurahan Suka Damai dan Kelurahan Sari Rejo, yaitu: a. Mesjid b. Langgar/Musola c. Gereja d. Kuil e. Klenteng.

Diantara Lima Sarana Ibadah ini hanya Kuil yang tidak ada, dan yang paling banyak adalah Mesjid yang berjumlah 19 unit. sarana Ibadah lainnya seperti Langgar/Musola 9unit, Gereja 10 unit, Gereja 10 unit, dan Klenteng 12 unit. Sebelum terjadi perubahan Tata Guna Lahan pada lokasi pinggiran lokasi Bandar udara Polonia, sarana Ibadah ini sudah ada dan sampai sekarang ini.

Perlu kita ketahui dalam hidup ber Agama, manusia dapat menahan diri dari godaan-godaan iblis yang selalu mempengaruhi sifat-sifat manusia menjadi tidak percaya diri dengan apa yang telah dilakukan manusia terhadap kehidupan nya.

Dalam hal ini kita harus betul- betul memiliki Iman percaya diri yang kuat dalam menerima tantangan hidup yang semakin lama semakin banyak cobaan yang kita hadapi sehari-hari. Dan untuk itu mari kita saling menghargai sesama teman, dan mempercayai adanya Tuhan pencipta Alam yang selalu memantau manusia itu dalam kehidupan sehari-hari baik dalam pekerjaan, pendidikan dan pekerjaan lainnya.

## BAB V

### PEMBAHASAN DAN ANALISA

#### 5.1 Karakteristik Responden

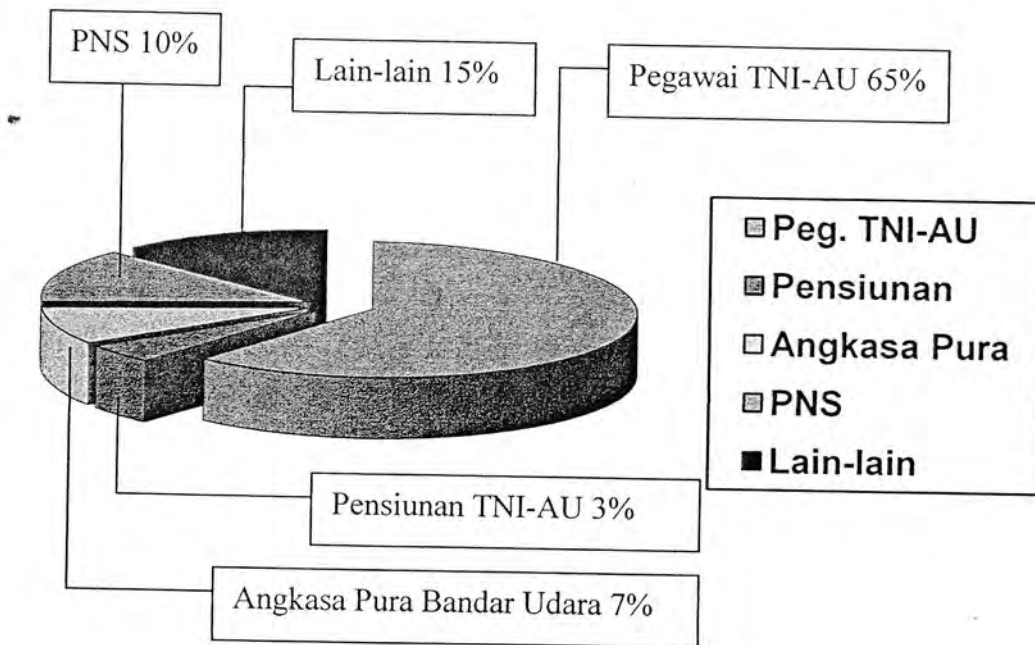
Seperti yang telah dijelaskan pada bab 3 bahwa rumah yang dapat dijadikan sampel penelitian dan sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan adalah, perumahan TNI-AU yang berusia lebih dari 50 tahun dan perumahan yang baru dibangun awal tahun 2006 sampai dengan tahun 2011.

#### Pekerjaan

Jenis pekerjaan yang diuraikan dalam kuisisioner terdiri dari pegawai negeri sipil, pegawai swasta Angkasa Pura masyarakat setempat dan lain-lain. Dari hasil kuisisioner, dominasi pekerjaan responden adalah sebagai pensiunan AURI 3% kemudian di ikuti pegawai negeri sipil sebanyak 5%, pegawai TNI-AU 65% pegawai Angkasa Pura 7% dan lain-lain 15%. Berikut dapat dilihat pada perumahan yang baru dibangun hanya sekitar 15% saja, itupun sangat sulit untuk diambil keterangan dari mereka karena rata-rata keturunan orang tionghoa/cina. Jadi untuk lebih mudah mengadakan kuesioner adalah kebanyakan penduduk lama disana. Karena merekalah yang paling banyak mengetahui sejarah dari pada lokasi sekitar pinggiran Bandar Udara Polonia Medan, dan kebetulan perumahan TNI-AU sangat dekat dengan Bandar Udara Polonia Medan. Berikut dapat dilihat pada diagram di bawah ini.



## DIAGRAM PEKERJAAN RESPONDEN



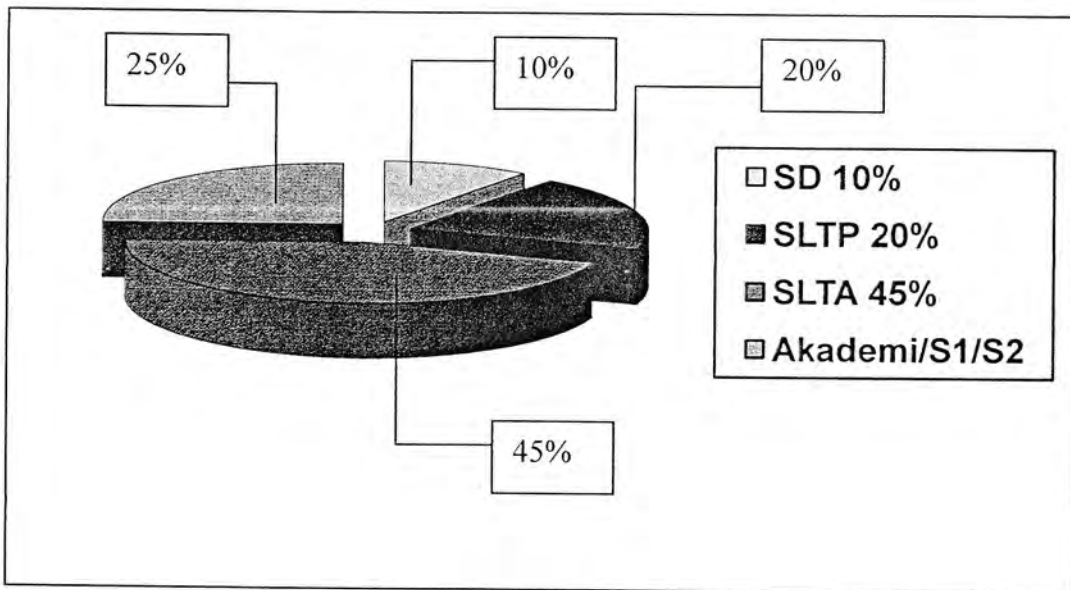
Gambar: 5.1 Karakteristik Responden menurut perubahan tata guna lahan  
Sumber: Data penelitian Lapangan tahun 2009

Berdasarkan gambar diagram diatas penduduk yang bermukim di pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia Medan kebanyakan pegawai TNI-AU yang masih aktif yang jumlahnya mencapai 70%, sedangkan pensiunan TNI-AU hanya tinggal 7% dan pegawai Angkasa Pura Bandar Udara Polonia sekitar 10%, adalah tidak menetap karena hanya sedang bertugas saja bisa dijumpai. Penduduk baru dalam perumahan masih sekitar 15% yang menghuni rumah baru, dan mayoritas orang Tionghoa/Cina yang matapencaharian mereka pedagang dan pengusaha.

## 5.2 Karakteristik Latar Belakang Pendidikan responden

Tabel 5.1 Pendidikan responden

Jawaban	Pendidikan	Jumlah Responden (orang)	Persentasi
1.	Sampai SD	10	10%
2.	SLTP	20	20%
3.	SLTA	45	45%
4.	Akademi/S1/S2	25	25%
	Jumlah	100	100%



Gambar: 5.2 Grafik Karakteristik Latar Belakang Pendidikan Responden  
Sumber: Data Penelitian Lapangan tahun 2009

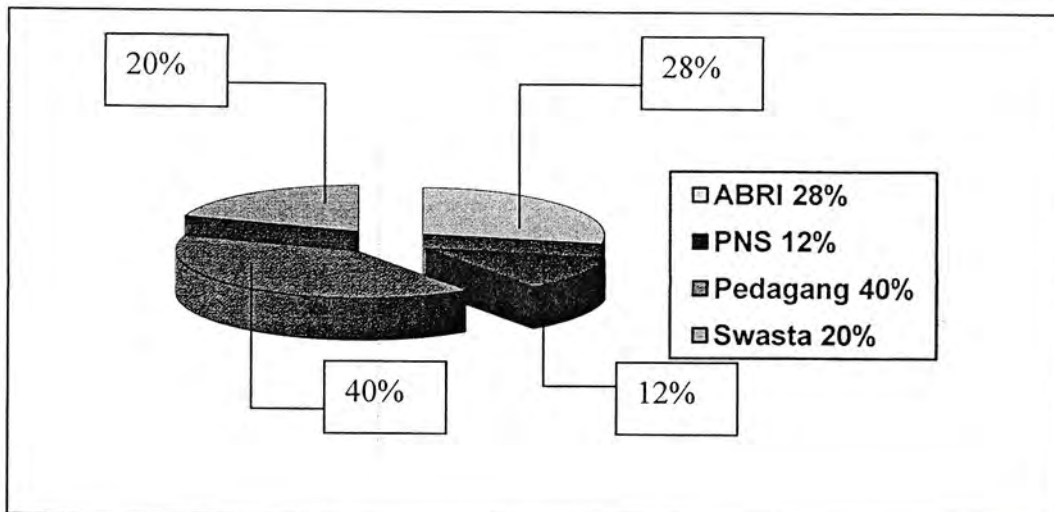
Berdasarkan tabel 5.2 tingkat pendidikan mayoritas Penduduk yang bermukim di 3 (tiga) Kelurahan sekitar Bandar Udara Polonia, yaitu Kelurahan Polonia, Kelurahan Suka Damai dan Kelurahan Sari Rejo, SD. 10%, SLTP. 20%, SLTA. 45%, S1 dan S2. 25%. Jadi paling banyak SLTA dan S1/S2.

### 5.3 Karakteristik Jenis Pekerjaan Kepala rumah tangga Responden

Tabel: 5.2 Jenis Pekerjaan Kepala rumah tangga

Jawaban	Jenis Pekerjaan	Jumlah Responden (orang)	Persentase (%)
1.	ABRI	28	28,00%
2.	Pegawai Negeri Sipil	12	12,00%
3.	Pedagang	40	40,00%
4.	Swasta	20	20,00%
Jumlah		100	100,00%

Berdasarkan tabel 5.3 jenis pekerjaa responden dominan lebih banyak pekerja di bidang perdagangan yaitu sebanyak 40%, ABRI 28% swasta lainnya sebanyak 20% dan yang paling sedikit adalah pegawai Negeri Sipil yaitu sebanyak 12%. Apalagi penghuni yang tinggal di perumahan yang baru rata-rata dihuni oleh keturunan orangg Tionghoa/Cina, pekerjaannya berdagang dan pengusaha.



Gambar: 5.3 Karakteristik Responden menurut pekerjaan

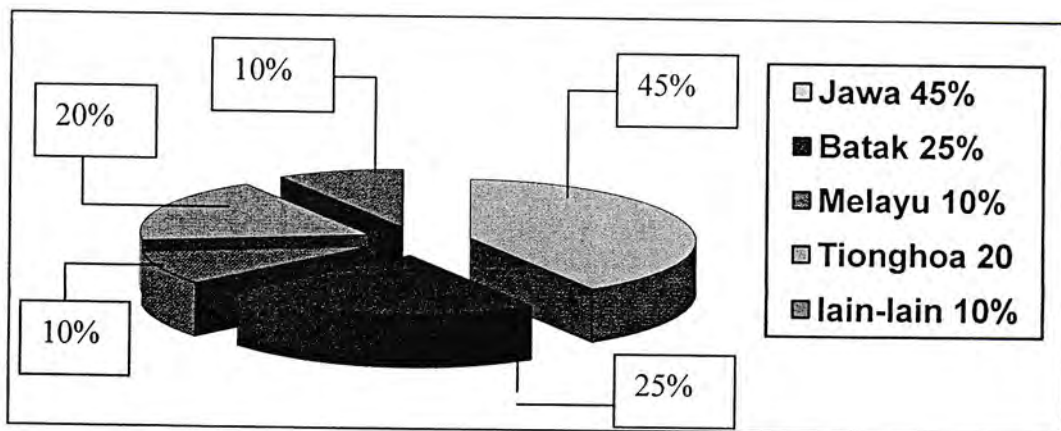
Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

#### 5.4 Karakteristik Suku Responden

Tabel: 5.4. Suku Kepala Rumah tangga

Jawaban	Suku Kepala Keluarga	Jumlah Responden (orang)	Persentase (%)
1.	Jawa	45	45,00%
2.	Batak	25	25,00%
3.	Melayu	10	10,00%
4.	Tionghoa/Cina	20	20,00%
5.	Lain-lain	10	10,00%
Jumlah		100	100,00%

Berdasarkan pada tabel 5.4. menunjukkan bahwa yang bermukim di sekitar pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia Medan, yang paling banyak adalah suku Jawa sebanyak 45%, kemudian suku Batak sebanyak 25% dan orang Tionghoa/Cina 20% sedangkan suku melayu hanya 10%, termasuk suku lainnya sekitar 10% juga. Pada perumahan yang baru mayoritas adalah orang Tionghoa/Cina, diakibatkan harga rumah tersebut sangat mahal/diatas satu miliaran rupiah.



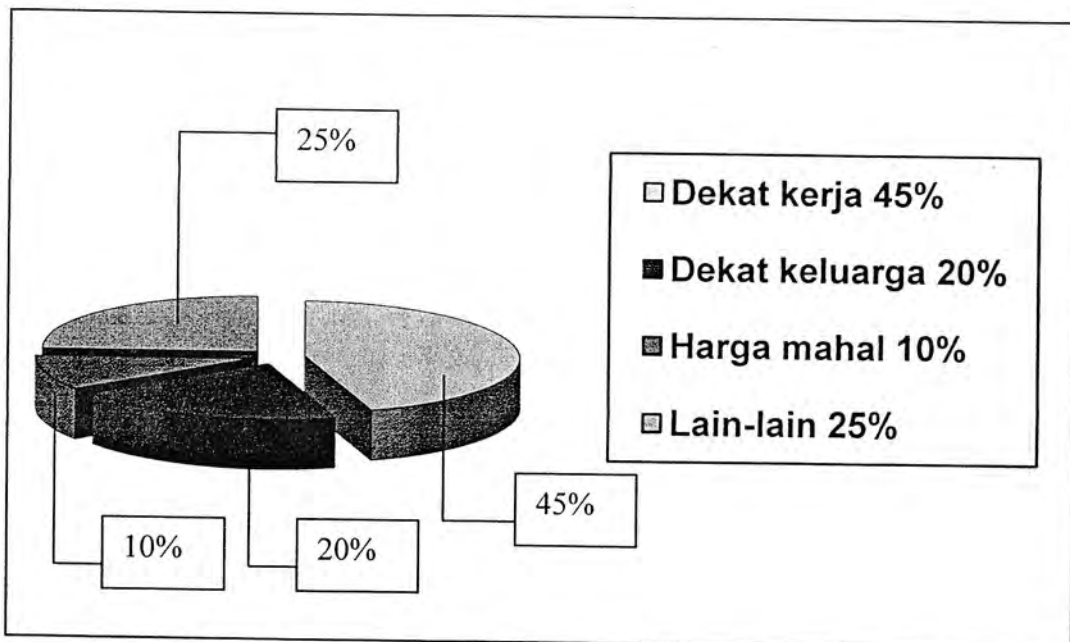
Gambar: 5.4 Karakteristik Responden menurut suku kepala rumah tangga  
Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

### 5.5 Karakteristik Lokasi Bermukim Responden

Tabel: 5.4 Lokasi bermukim responden

Jawaban	Penyediaan lokasi Bermukim	Jumlah Responden (orang)	Persentase (%)
1.	Dekat dengan lokasi pekerjaan	45	45,00%
2.	Dekat dengan keluarga	20	20,00%
3.	Harga mahal	10	10,00%
4.	Lain-lain	25	25,00%
Jumlah		100	100,00%

Berdasarkan pada tabel 5.5. menunjukkan bahwa yang bermukim disekitar Lokasi Bandar Udara Polonia adalah TNI-AU yang masih aktif dan pensiunan TNI-AU, yang dekat dengan tempat kerja di lingkungan lokasi Bandar Udara Polonia yang datang dari berbagai Pulau di Indonesia dan Medan sendiri.



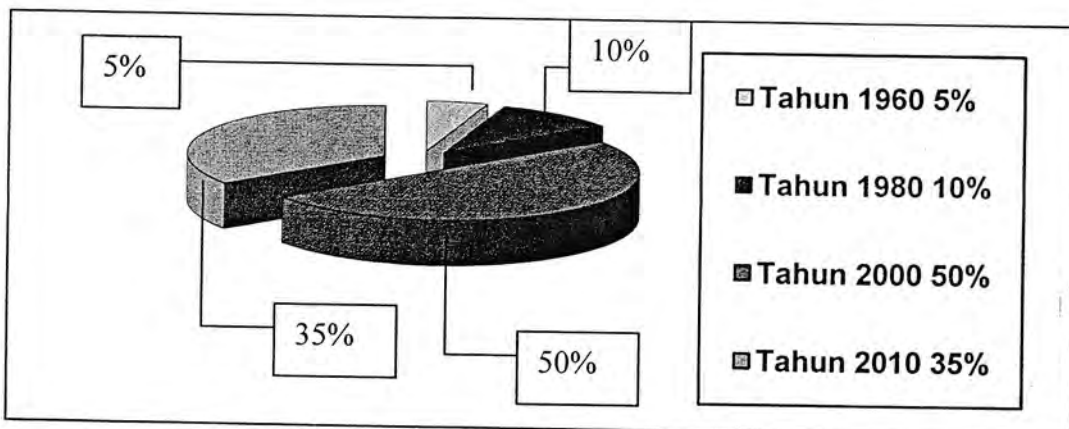
Gambar: 5.5 Karakteristik Responden menurut lokasi bermukim  
 Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

## 5.6 Karakteristik siklus kehidupan Responden

Tabel: 5.5 Tahun menetap kepala keluarga Responden disekitar bandar udara Polonia

Jawaban	Tahun menetap Di Perumahan TNI-AU Dan Perumahan umum	Jumlah Responden (%)	Persentase (%)
1.	Tahun 1960	5	5,00%
2.	Tahun 1980	10	10,00%
3.	Tahun 2000	50	50,00%
4.	Tahun 2010	35	35,00%
Jumlah		100	100,00%

Berdasarkan tabel 5.6. menunjukkan bahwa paling lama tinggal di perumahan TNI-AU sebanyak 5%, ini menunjukkan bahwa responden sejak tahun 1960 masih aktif sebagai TNI-AU, dan kemudian responden pensiun dari TNI-AU dan menetap tinggal di perumahan tersebut, sedangkan yang lainnya pindah ke rumah pribadi sendiri dan sebahagian aktif ada juga pindah ke tempat lain. Itu adalah karena perpindahan tempat kerja ke berbagai tempat/di mutasikan.



Gambar: 5.6 Karakteristik tahun menetap Responden

Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

Menurut wawancara peneliti dengan responden dilapangan, perumahan

TNI-AU adalah bahwa yang tinggal diperumahan TNI-AU anggota /pegawai yang masih aktif, dan sifatnya tidak tetap karena selalu ada perpindahan di suatu waktu dikarenakan perpindahan tugas TNI-AU ke berbagai daerah di wilayah Indonesia. Sedangkan Pegawai yang sudah pensiun harus meninggalkan rumah dinas, akan tetapi kenyataannya masih ada pensiunan yang masih tinggal di asrama itu menurut responden hanya menunggu kesempatan punya rumah sendiri.



Gambar: 5.7 Pintu masuk asrama TNI-AU Pada Tahun 1960 sampai tahun 2011  
Sumber: Data penelitian Lapangan tahun 2009



Gambar: 5.8 Rumah Dinas TNI-AU pada tahun 1960 sampai tahun 2011 untuk Bati dan Capa  
Sumber: Data penelitian Lapangan tahun 2009



Gambar: 5.9 Rumah Dinas TNI-AU pada Tahun 1970 sampai tahun 2011 untuk Bintara  
Sumber: Data penelitian Lapangan tahun 2009



Gambar: 5.10 Rumah Dinas TNI-AU pada tahun Tahun 1975 sampai tahun 2011, untuk Pamen  
Sumber: Data penelitian Lapangan tahun 2009



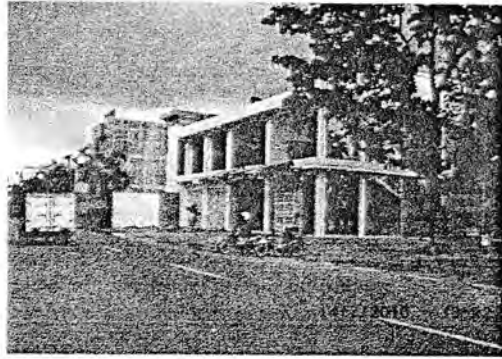
Gambar: 5.11 munculnya Perumahan I di Depan Perumahan TNI-U tahun 2006  
Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009



Gambar: 5.12 Perumahan II dibangun di lokasi RTH dari Perumahan TNI-AU. 2007  
Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009



Gambar: 5.13 Perumahan III dibangun dilokasi Rumah Dinas Penerbangan tahun 2008  
Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009



Gambar: 5.14 Perumahan IV dibangun dilokasi Sekolah SMP dan SMA Angkasa tahun 2009  
Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009



Gambar: 5.15 Perumahan V dibangun dilokasi Rumah Dinas Perwira Tinggi tahun 2009  
Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009



Gambar: 5.16 Perumahan VI dibangun di lokasi Pinggiran Sungai Deli pada tahun 2010/2011  
Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2010

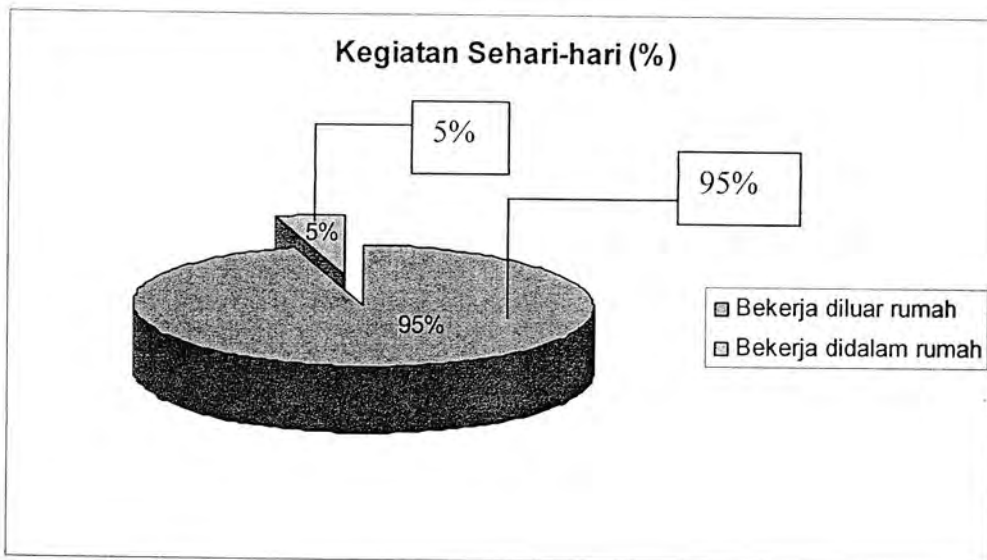


### 5.7 Karakteristik Kegiatan Sehari-hari Responden

Tabel: 5.6 Kegiatan sehari-hari responden

Jawaban	Kegiatan sehari-hari	Jumlah responden (orang)	Persentase (%)
1.	Bekerja diluar rumah	95	95,00%
2.	Bekerja didalam rumah	5	5,00%
Jumlah		100	100,00%

Kegiatan sehari-hari responden yang menghuni Rumah Dinas TNI-AU dan Perumahan yang baru, adalah bekerja diluar rumah sebanyak 95% sedangkan 5% sebahagian bekerja didalam rumah. Biasanya yang 5% adalah kaum Ibu sedangkan kaum Ibu lainnya sudah banyak bekerja diluar rumah, seperti jaman sekarang ini Kaum Ibu sudah banyak bekerja dikatoran dan berdagang, dan pekerjaan lainnya.



Gambar: 5.17 Karakteristik sehari-hari responden

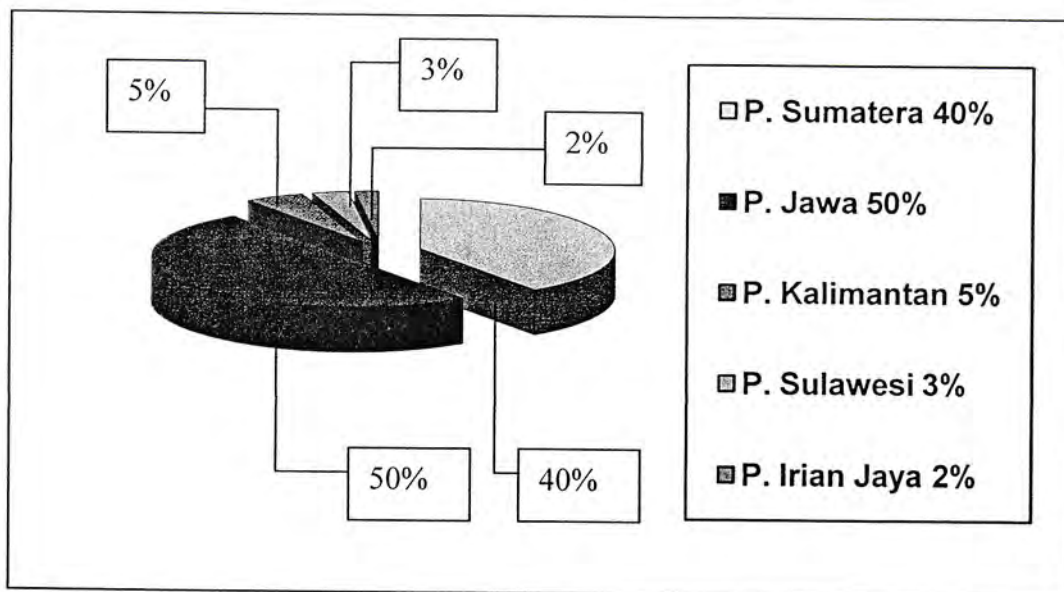
Sumber: Data penelitian Lapangan tahun 2009

### 5.8 Karakteristik Asal Kepala Keluarga Responden

Tabel: 5.7 Asal kepala keluarga

Jawaban	Asal kepala keluarga Di Pinggiran Lokasi Bandar Udara Polnia Medan	Jumlah Responden (orang)	Persentase
1.	Pulau Sumatera	40	40,00%
2.	Pulau Jawa	50	50,00%
3.	Pulau Kalimantan	5	5,00%
4.	Pulau Sulawesi	3	3,00%
5.	Pulau Irian Jaya	2	2,00%
Jumlah		100	100,00%

Berdasarkan tabel diatas, bahwa penduduk yang menghuni Rumah Dinas TNI-AU dan Perumahan baru untuk umum adalah kebanyakan berasal dari Pulau Jawa yang jumlahnya 50% dan dari Pulau Sumatera sebanyak 40%, dari Pulau Kalimantan 5%, Pulau Sulawesi 3% dan Pulau Irian Jaya 2%.



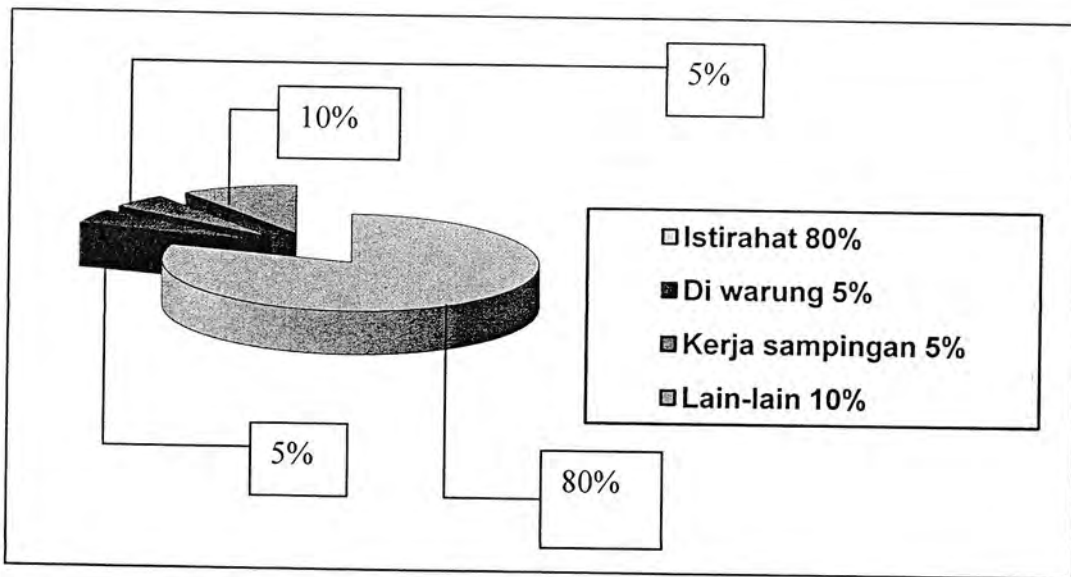
Gambar: 5.18 Karakteristi asal kepala keluarga  
Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

### 5.9 Karakteristik Sehabis Bekerja Responden

Tabel: 5.8 Kegiatan sehabis bekerja

Jawaban	Kegiatan Sehabis bekerja	Jumlah responden (orang)	Persentase (%)
1.	Istirahat di rumah	80	80,00%
2.	Di warung	5	5,00%
3.	Bekerja sampingan	5	5,00%
4.	Dan lain-lain	10	10,00%
Jumlah		100	100,00%

Pada tabel 5.9 diatas, menunjukkan bahwa pegawai TNI-AU sepulang dari kantor kebanyakan istirahat dirumah sekitar 80%, dan di warung jarang pernah ada. Hanya sebagian kecil yang menyempatkan waktunya bekerja sampingan pada usaha lain atau beberapa pengusaha swasta. Sedangkan penghuni baru pada perumahan baru sepulang kerja kebanyakan istirahat di rumah dan di hiburan dan restoran.



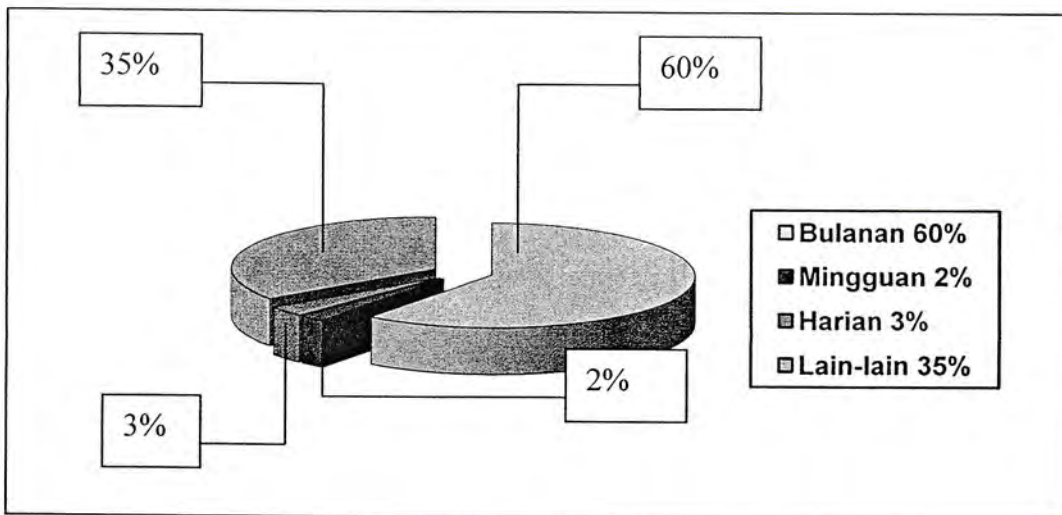
Gambar: 5.19 Karakteristik kegiatan sehabis bekerja Responden  
 Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

### 5.10 Karakteristik Jenis dan Sifat Penghasilan Responden

Tabel: 5.10 Jenis dan sifat penghasilan responden  
Sifat penghasilan tetap dan tidak tetap

Jawaban	Jenis Penghasilan	Jumlah Responden (orang)	Persentase (%)
1.	Bulanan	60	60,00%
2.	Mingguan	2	2,00%
3.	Harian	3	3,00%
4.	Dan lain-lain	35	35,00%
Jumlah		100	100,00%

Dari tabel 5.10 di atas dapat dilihat sifat penghasilan responden adalah, mempunyai jenis penghasilan tetap yang mayoritas 60%. Jadi dapat disimpulkan bahwa pekerjaan yang dikerjakan responden adalah, penghasilan tetap dari Negara. Sedangkan yang tidak tetap lainnya adalah penghuni perumahan yang baru/masyarakat biasa yang bermukim pada perumahan non TNI-AU.



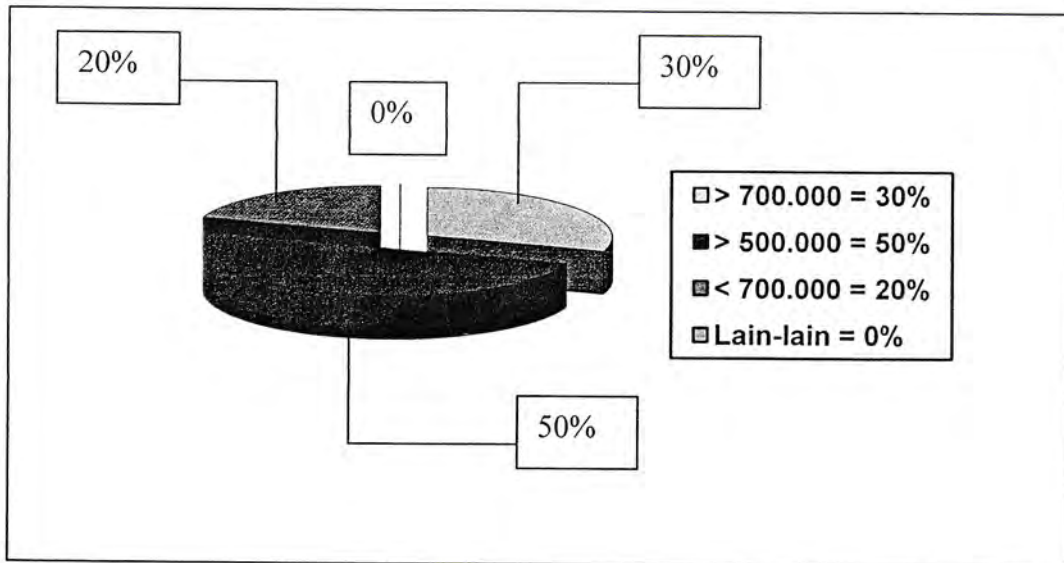
Gambar: 5.20 Karakteristik Penghasilan Responden  
Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

### 5.11 Karakteristik Jumlah Pengeluaran Perminggu Responden

Tabel: 5.10 Jumlah pengeluaran satu minggu

Jawaban	Jumlah pengeluaran Satu minggu	Jumlah responden (orang)	Persentase (%)
1.	> 700.000 (tujuh ratus ribu)	30	30,00%
2.	> 500.000 (limaratus ribu)	50	50,00%
3.	< 500.000 (limaratus ribu)	20	20,00%
4.	Lain-lain	0	0,00%
Jumlah		100	100,00%

Dari tabel 5.11 dapat kita lihat bahwa pegawai TNI-AU pengeluaran satu minggunya sekitar 700.000, adalah sebanyak 30% sedangkan penghuni baru pada perumahan masyarakat umum pendapatan satu minggu adalah di atas dari Rp. 700.000. adalah sekitar 50%, sedangkan yang paling rendah pengeluaran satu minggu adalah Rp. 500.000.



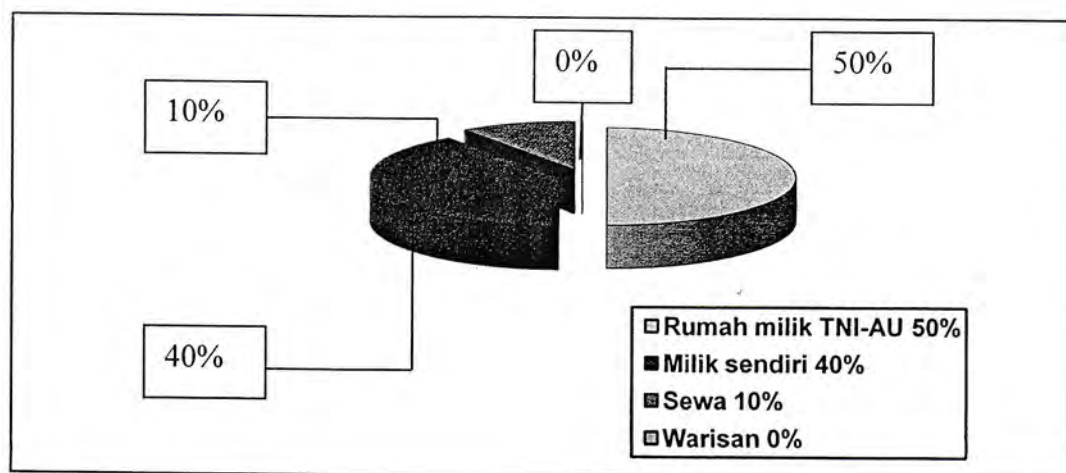
Gambar: 5.21 Karakteristik Jumlah Pengeluaran Perminggu Responden  
Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

## 5.12 Karakteristik Status Kepemilikan Rumah Responden

Tabel: 5.11 Status kepemilikan rumah

Jawaban	Status kepemilikan rumah	Jumlah responden (orang)	Persentase (%)
1.	Rumah milik TNI-AU	50	50,00%
2.	Milik sendiri	40	40,00%
3.	Sewa	10	10,00%
4.	Warisan	0	0,00%
Jumlah		100	100,00%

Dari tabel 5.12. dapat kita lihat bahwa rumah yang ditempati oleh responden adalah 50% rumah dinas TNI-AU, dan 40% adalah penghuni rumah baru yang bermukim pada perumahan masyarakat umum yang dibangun di sekitar pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia setelah perubahan tata guna lahan pada pinggiran lokasi Bandar Udara Plonia. Sebagian pada perumahan baru ada juga yang menyewakannya sebelum ditempatinya sendiri, dan itu hanya 10% saja. Sedangkan rumah warisan tidak ada dilokasi tersebut.



Gambar: 5.22 Karakteristik Kepemilikan rumah Responden

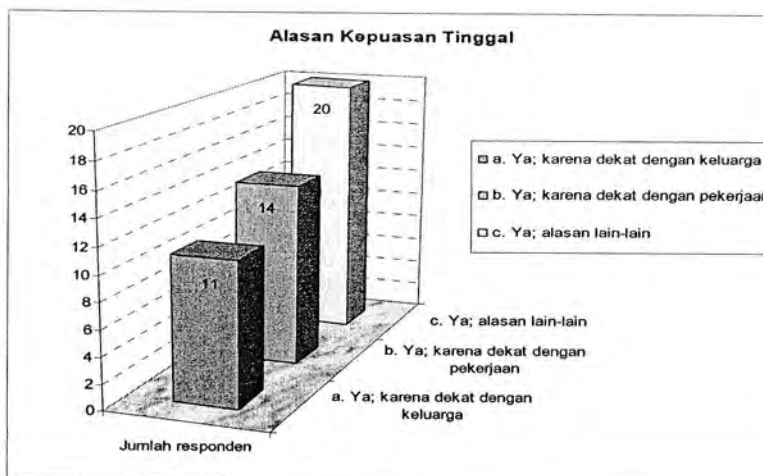
Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

### 5.13 Karakteristik Alasan kepuasan tinggal Responden

Tabel: 5.13 Alasan kepuasan tinggal Responden

Jawaban	Kalau ya	Jumlah responden (orang)	Persentase (%)
1. Ya Karena	Dekat dengan keluarga	11	11,00%
2. Ya Karena	Dekat dengan pekerjaan	14	14,00%
3. Ya Karena	Alasan lain-lain	20	20,00%
Jumlah		45	45,00%

Kalau dilihat dari tabel 5.13 alasan tinggal Rumah Dinas sangatlah puas karena segala prasarana lingkungan cukup baik, dan segala sesuatu yang berhubungan dengan pemakaian air dan listrik semuanya gratis. Disamping itu para pegawai yang tinggal di Rumah Dinas ada kesempatan menabung. Dan pada perumahan yang baru yang di huni oleh masyarakat umum alasan puas dekat dengan pusat kota.



Gambar: 5.23 Alasan kepuasan tinggal

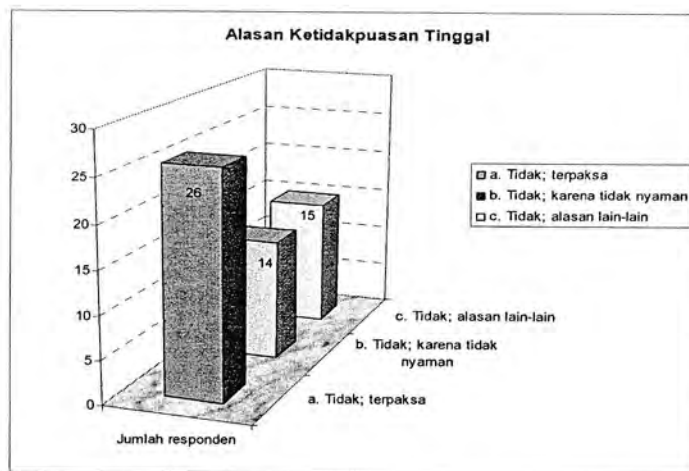
Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

### 5.14 Karakteristik Alasan ketidakpuasan Responden

Tabel: 5.14 Alasan ketidakpuasan tinggal Responden

Jawaban	Kalau tidak	Jumlah responden (orang)	Persentase (%)
1. Tidak Karena	Terpaksa	26	26,00%
2. Tidak Karena	Tidak nyaman	14	14,00%
3. Tidak Karena	Alasan lain-lain	15	15,00%
Jumlah		55	55,00%

Dalam kehidupan puas dan tidak puas adalah relatif, tergantung dari penilaian orang masing-masing. Menurut responden mengapa memilih tinggal di Rumah Dinas, adalah karena sangat sulit untuk memperoleh rumah, harga untuk membangun rumah harus punya uang yang banyak. Dan sebahagian tidak suka tinggal di Rumah Dinas karena ukuran rumah terlalu kecil. Dan tinggal di perumahan umum tidak puas karena ukuran ruangnya tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh penghuni dan faktor lain.



Gambar: 5.24 Alasan tidak puas  
 Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

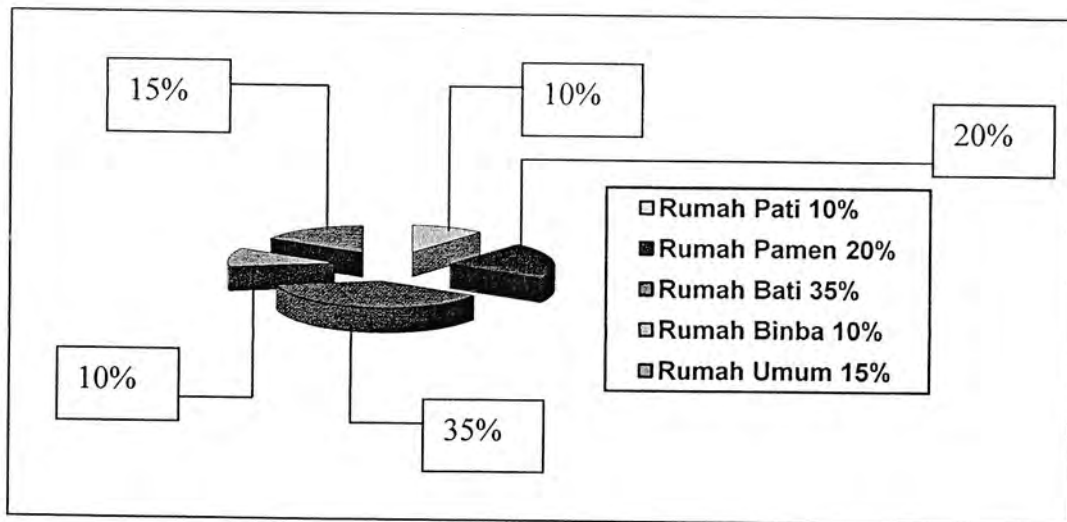


### 5.15 Karakteristik Bentuk Rumah Responden

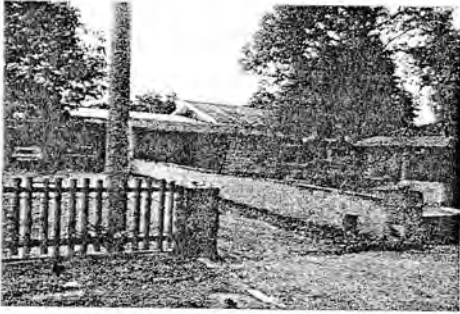
Tabel: 5.15 Type bentuk rumah

Jawaban	Type/bentuk rumah	Jumlah responden (orang)	Persentase (%)
1.	Rumah Komandan/Pati	10	10,00%
2.	Rumah Pamen	20	20,00%
3.	Rumah Bati	35	35,00%
4.	Rumah Binba	10	10,00%
5.	Rumah masyarakat umum/perumahan	15	15,00%
Jumlah		100	100,00%

Berdasarkan tabel 5.15. menunjukkan bahwa perumahan Bintara Tinggi/Bati menunjukkan bahwa lebih banyak di bandingkan dengan Rumah Dinas lainnya yaitu sebanyak 35%, sedangkan rumah dinas Komandan/Pati hanya sekitar 10% dan rumah dinas Pamen 20%, Bintara bawahan 10%, dan di perumahan baru/masyarakat umum sebanyak 15%.



Gambar: 5.25 Karakteristik bentuk rumah Responden  
Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009



Gambar: 5.26 Rumah Dinas Pati  
(Perwira Tinggi)/Rumah Komandan  
TNI-AU  
Sumber: Penelitian Tahun 2009



Gambar: 5.27 Rumah Dinas Pame  
(Perwira Menengah)/Rumah Dinas  
TNI-AU berpangkat Kapten sampai Mayor  
Sumber: Penelitian Tahun 2009



Gambar: 5.28 Rumah Dinas Bati  
(Bintara Tinggi)/Rumah TNI-AU  
Pangkat Peltu sampai Lettu  
Sumber: Penelitian tahun 2009



Gambar: 5.29 Rumah Dinas Binba  
(Bintara Bawahen)/Rumah TNI-AU  
Berpangkat Serda sampai Serma  
Sumber: Penelitian tahun 2009



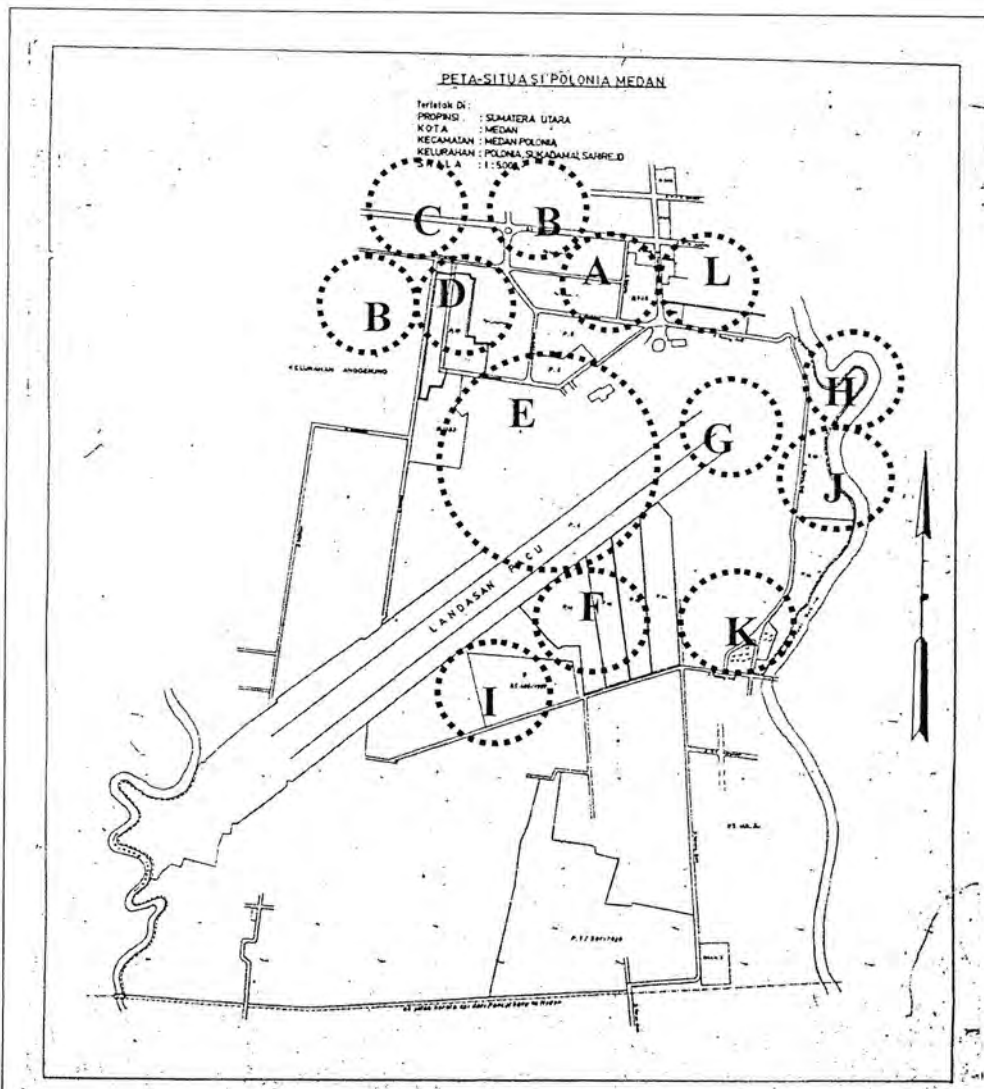
Gambar: 5.30 Perumahan Baru  
Bagi masyarakat umum  
Sumber: Penelitian tahun 2009



Gambar: 5.31 Perumahan Baru  
Bagi masyarakat umum  
Sumber: Penelitian tahun 2009

Pada saat ini perubahan Tata Guna Lahan yang terjadi pada lokasi Bandar Udara Polonia Medan, akan berpengaruh pada lokasi Rumah Dinas TNI-AU karena posisi rumah dinas berada pada pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia karena semua lokasi yang dimiliki TNI-AU beserta Lapangan Terbang akan berubah menjadi Perumahan dan tempat pusat bisnis nantiya. Dapat kita lihat pada lembar berikut ini pada awal Perubahan Tata Guna Lahan yang terjadi.

### 5.16 Peta Situasi Polonia Medan

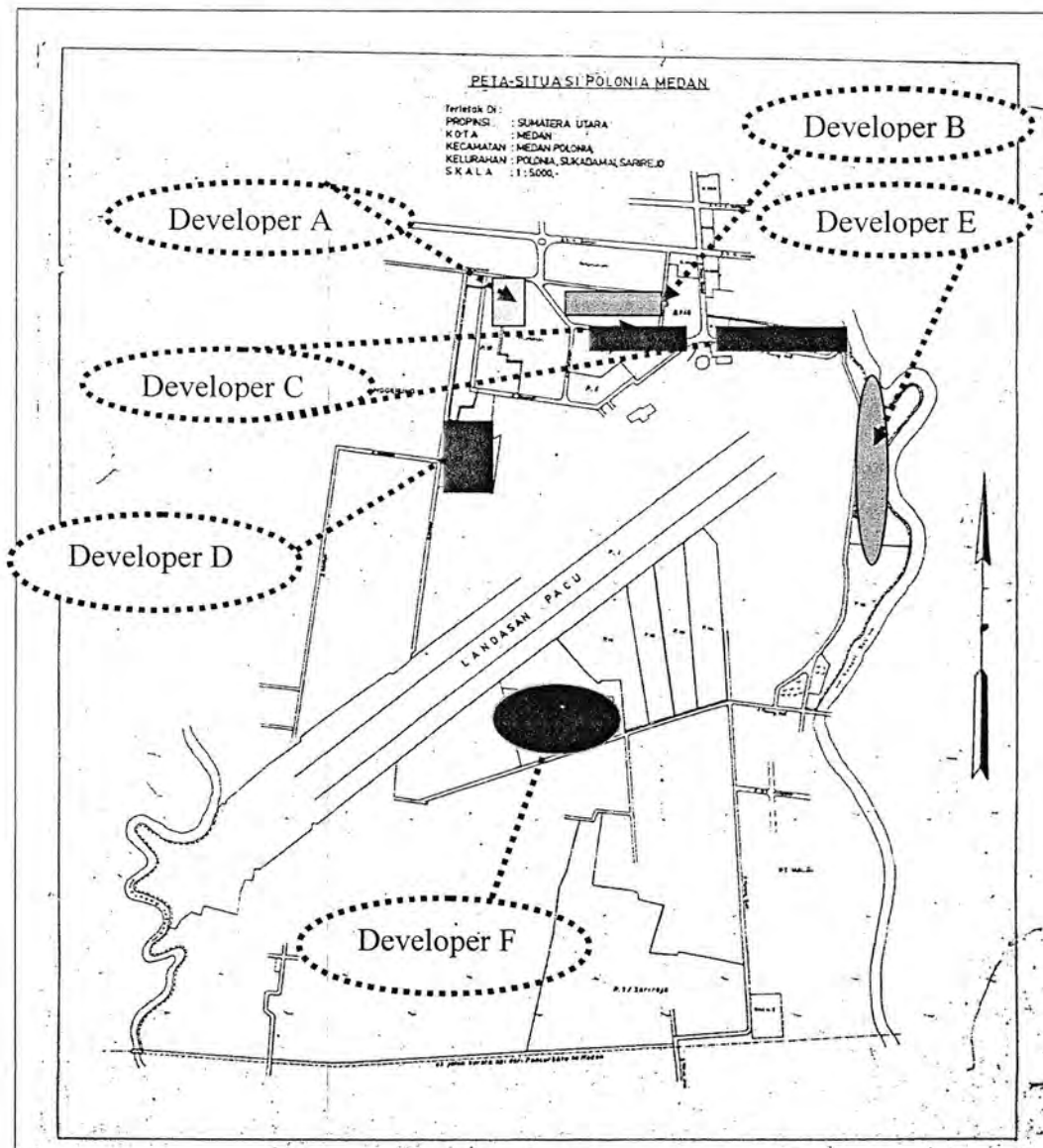


Gambar: 5.32 Lay out Bandar Udara Polonia Medan Tahun 2006  
Sumber: Badan Pertanahan Nasional kota Medan Tahun 2009

## LEGENDA

- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. A: Komplek Komandan TNI-AU | 7. G: Lapangan Terbang TNI-AU |
| 2. B: Komplek Pamen TNI-AU    | 8. H: RTH. Tepi Sungai        |
| 3. C: Komplek Bati TNI-AU     | 9. I: Lapangan Golf           |
| 4. D: Komplek Binba TNI-AU    | 10. J: Kantor TNI-AU          |
| 5. E: Bandar Udara Polonia    | 11. K: Makam TNI-AU           |
| 6. F: Perkantoran TNI-AU      | 12. L: Krantina Bandar Udara  |

### 5.17 Perubahan tata guna lahan pada Lokasi Bandar Udara Polonia Medan



Gambar: 5.33 Perubahan Tata Guna Lahan yang terjadi pada Lokasi Bandar Udara Polonia Medan

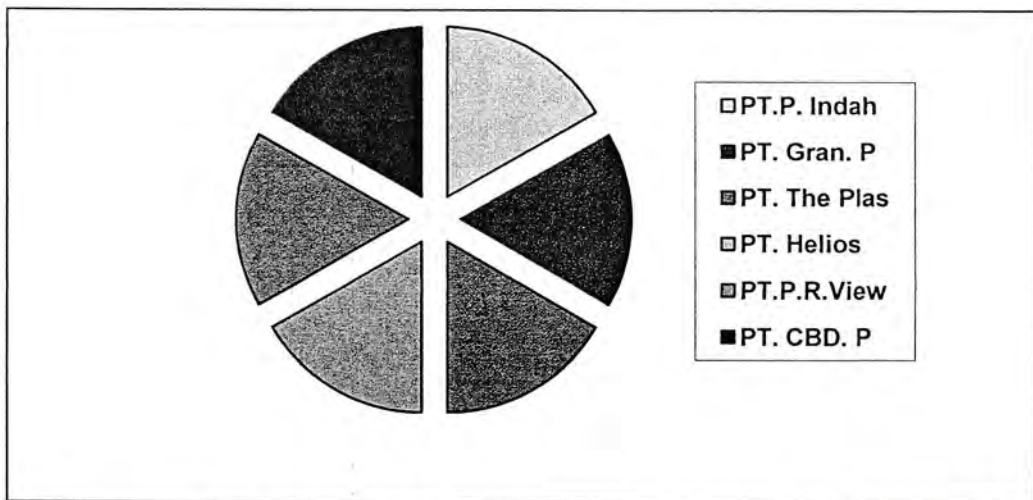
Sumber: Data penelitian lapangan Tahun 2010

Developer A memulai pembangunan awal tahun 2006, Developer B memulai tahun 2007, Developer C memulai tahun 2008, Developer D memulai tahun 2009 Developer E memulai tahun 2010 dan Developer F awal September 2010.

Tabel: 5.16 Data Developer dalam Pembangunan Perumahan di lokasi Bandar Udara Polonia Medan yang memulai dari pinggiran lokasi

No.	Nama Developer	Tahun Mulai Membangun	Jumlah Unit Bangunan	Izin Membangun Bangunan	Fisik Bangunan Tahun 2011 (%)
1.	A. PT. Polonia Indah	2006	90	Resmi	100,00%
2.	B. PT. Grand Polonia	2007	164	Resmi	100,00%
3.	C. PT. The Palase	2008	234	Resmi	100,00%
4.	D. PT. Helios	2009	153	Resmi	100,00%
5.	E. PT. Polonia River view	2010	158	Tidak resmi	40,00%
6.	F. PT. CBD Polonia	2011	600	Resmi	25,00%

Sumber: Data Penelitian Lapangan tahun 2010



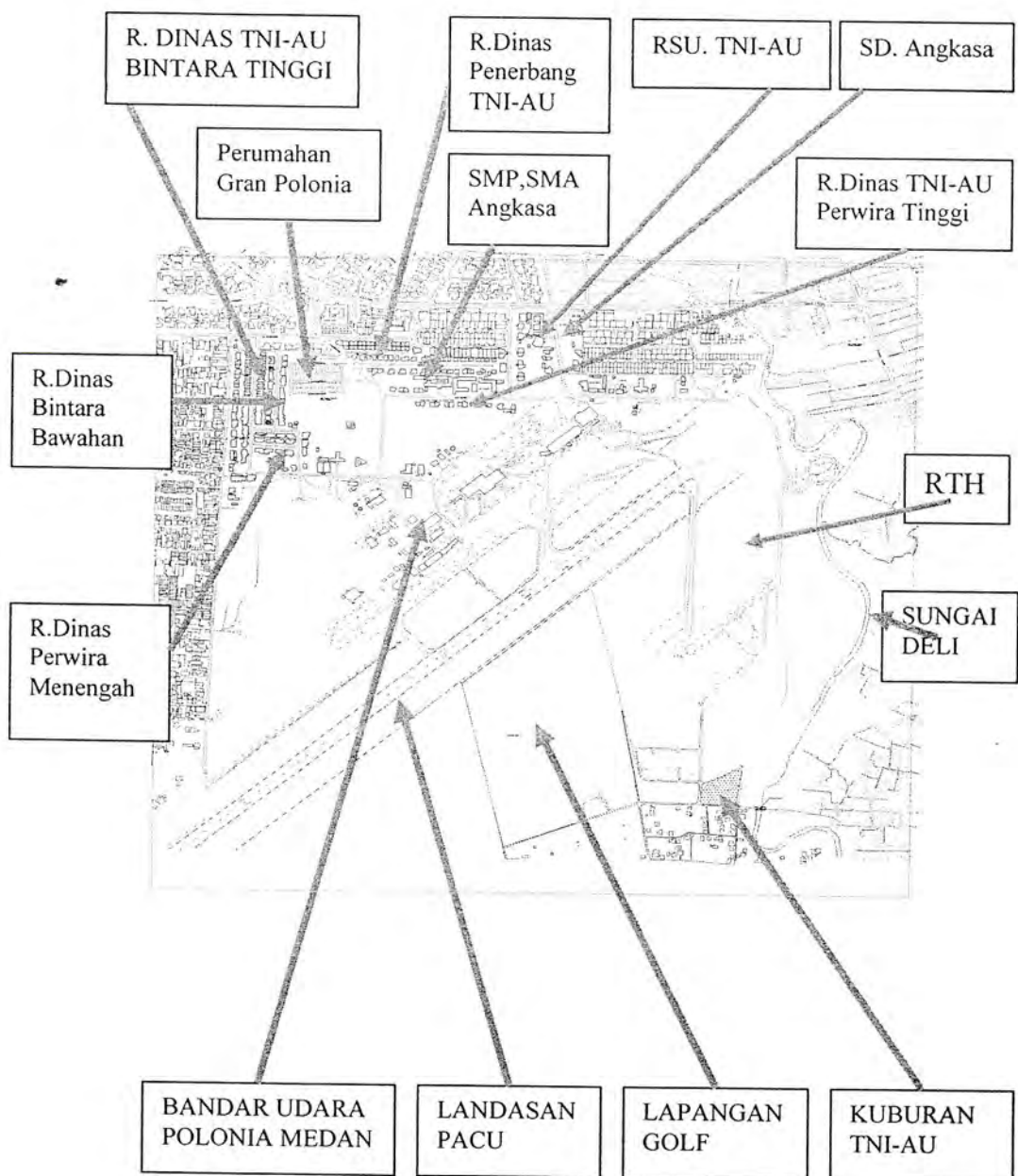
Gambar: 5.34 Karakteristik Developer dalam pembangunan perumahan  
Sumber: Data penelitian lapangan tahun 2009

Dilihat pada tabel 5.16 diatas sampai pada saat ini, ada 3 (tiga) developer yang masih melanjutkan pembangunannya yaitu 70%, 40% dan 25%.

Dari tabel 5.16 Dapat kita lihat bahwa diantara 6 (enam) Developer ada 3(tiga) Developer yang masih terus melanjutkan pembangunannya, yaitu Developer PT. Helios, Developer PT. Polonia River View dan Developer PT. CBD Polnia yang memulai masa pembangunan diawal September tahun 2010. Dan dapat kita lihat beberapa lokasi pada bagian pinggiran dari daerah Bandar Udara Polonia telah terjadi perubahan Tata Guna Lahan besar besaran, pada awalnya adalah terjadi pada daerah perumahan Dinas TNI-AU yang berlokasi di jln. Mongonsi yaitu paling depan mau masuk ke perumahan tersebut, yang dimulai di tahun 2006 dan bentuk perumahan adalah rumah elit bagi masyarakat umum yang bernilai miliaran rupiah yang bisa terjangkau oleh orang tertentu saja.

Perubahan Tata Guna Lahan berikutnya terjadi pada lokasi RTH yang berlokasi di Jln. Garuda dekat perumahan Penerbangan pada tahun 2007 dan menyusul pula perubahan pada rumah Dinas Penerbangan tersebut yang mengakibatkan rumah dinas tersebut mengalami perpindahan lokasi ketempat lain, dimana perubahan Tata Guna Lahan yang dialami perumahan dinas Penerbangan bersamaan dengan perubahan Tata Guna Lahan pada jln. Mongonsidi dengan tahun yang bersamaan. Dan ini terus berlanjut lagi di beberapa lokasi pada pinggiran Bandar Udara Polonia Medan yang selalu dimulai dari pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia tersebut.

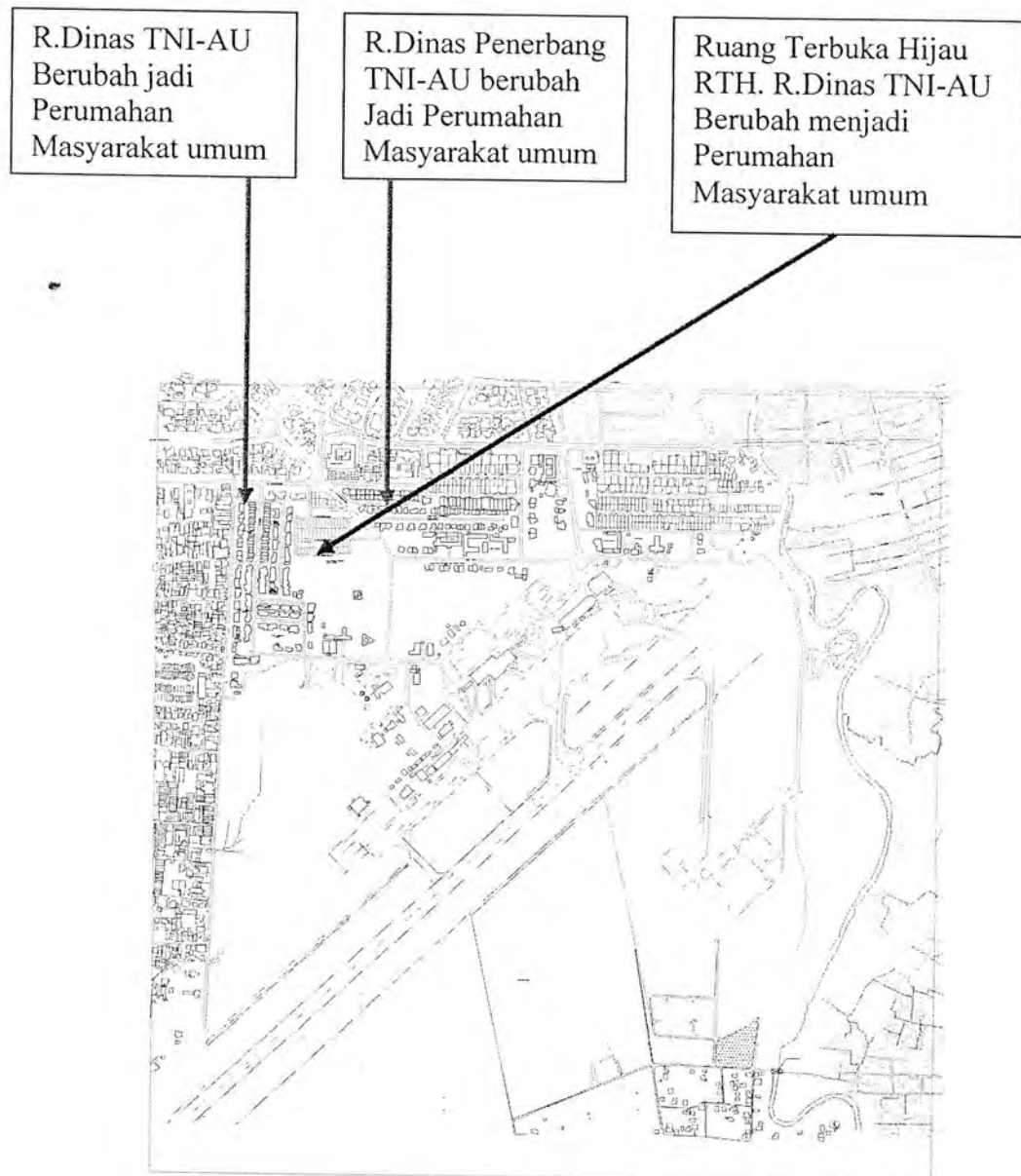
Untuk lebih jelasnya dapat kita lihat bagaimana perubahan Tata Guna Lahan yang terjadi pada pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia saat ini, dari tahun 2006 sampai tahun 2010 daerah-daerah mana saja yang telah terjadi perubahan Tata Guna Lahannya, lihat pada lembaran berikut ini:



Gambar: 5.35 Peta lokasi sekitar Bandar Udara Polonia Medan sebelum Perubahan

Tata guna lahan pada tahun 2005

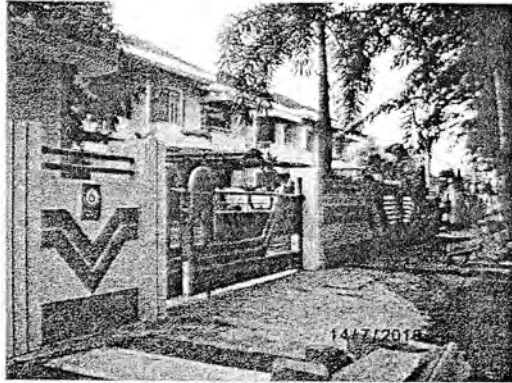
Sumber: Angkasa Pura Bandar Udara Polonia Medan



Gambar: 5.36 Perubahan yang terjadi pada rumah Dinas TNI-AU dan rumah dinas Penerbangan dan Ruang Terbuka Hijau dari Perumahan TNI-AU pada tahap awal perubahan lokasi terjadi pada tahun 2006  
 Sumber : Developer PT. Polonia Indah tahun 2009

Dapat kita lihat pada keterangan gambar 5.32 bahwa Developer membangun Perumahan di 3 (tiga) titik lokasi dari rumah dinas TNI-AU.





Gambar: 5.37 Perumahan yang dibangun pada tahun 2006 yang sebelumnya Rumah Dinas TNI-AU yang terletak diantara Jln. Suondo dan Jln. Walter Mongonsidi

Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009



Gambar: 5.38 Perumahan yang dibangun pada tahun 2006 yang sebelumnya RTH dari Perumahan TNI-AU yang menghadap ke Jln. Perhubunga

Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009



Gambar: 5.39 Perumahan yang dibangun pada tahun 2007 yang sebelumnya Rumah Dinas TNI-AU yang berlokasi di Jln. Garuda

Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009

RTH. Di lokasi Rumah Dinas TNI-AU Perwira Menengah berubah menjadi Perumahan Masyarakat

Lapangan Bola Kaki TNI-AU berubah menjadi Sekolah TK, SD, SLTP dan SMU Angkasa

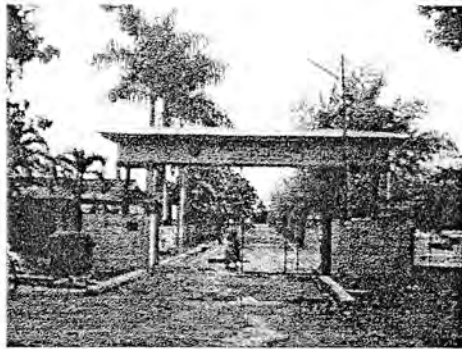
Sekolah SLTP dan SMU Angkasa Berubah menjadi Perumahan Masyarakat Umum



Gambar: 5.40 Perubahan yang terjadi pada lokasi Sekolah SLTP dan SMU Angkasa, Lapangan Bola kaki TNI-AU dan RTH yang terdapat di lokasi Rumah Dinas TNI-AU Perwira Menengah pada tahap pembangunan ke-2 (dua) tahun 2007

Sumber: Developer PT. Helios Medan tahun 2009

Pada tahun 2007 Sekolah SLTP dan SMU pindah kelokasi Lapangan bola kaki TNI-AU dan lokasi eks Sekolah menjadi perumahan masyarakat umum.



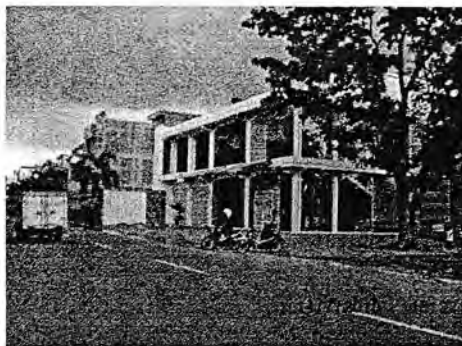
Gambar: 5.41 Gedung Sekolah TK, SD, SLTP dan SMA Angkasa yang dibangun pada tahun 2007 sebelumnya lapangan bola kaki TNI-AU yang menghadap ke Jln. Polonia

Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009



Gambar: 5.42 Ruang Terbuka Hijau, RTH yang terdapat pada Jln. Suondo, depan asrama Perwira Menengah dibangun pada tahun 2007 yang berubah menjadi Perumahan untuk masyarakat umum

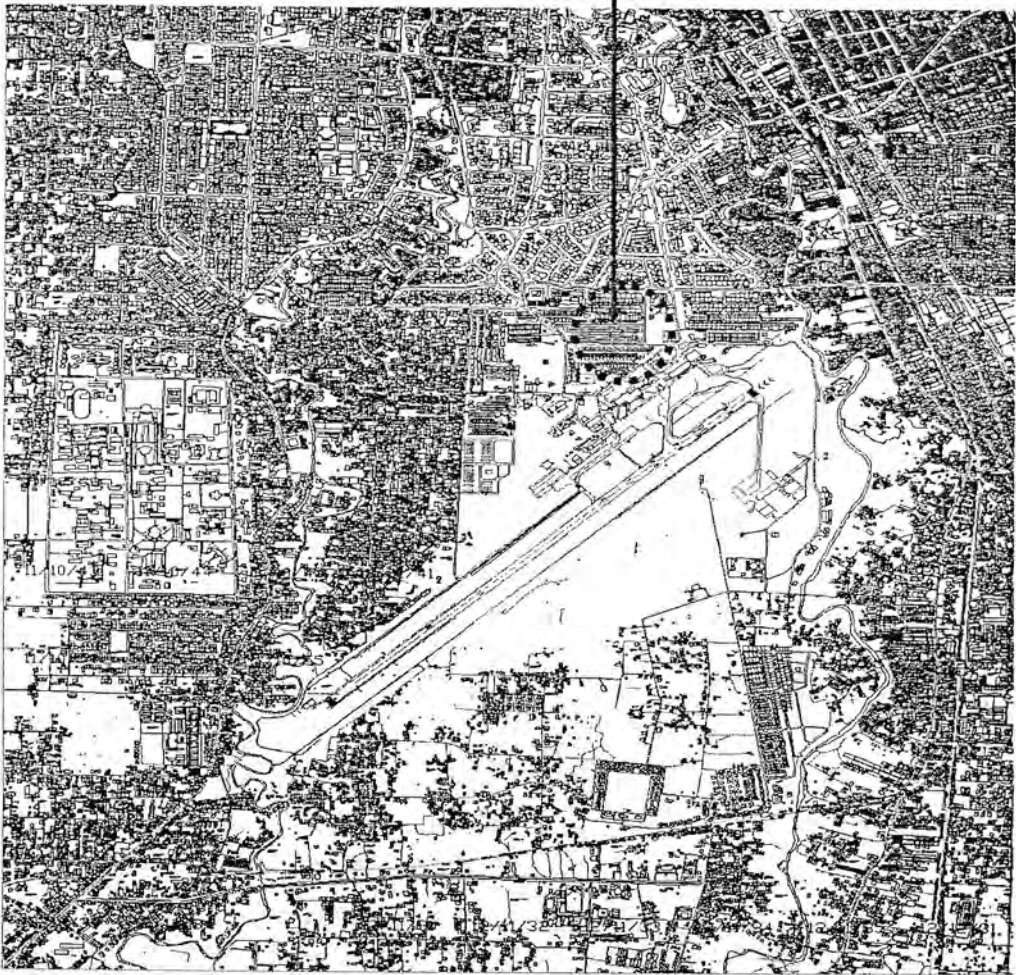
Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009



Gambar: 5.43 Perumahan masyarakat umum yang dibangun tahun 2007 yang sebelumnya eks Sekolah TK, SD, SLTP dan SMA Angkasa yang berada Jln. Mustang

Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009

Rumah Dinas Perwira Tinggi/Komandan TNI-AU  
Yang berubah menjadi Perumahan Masyarakat



Gambar: 5.44 Perubahan lokasi Rumah Dinas Komandan TNI-AU yang berada pada Jln. Mustang di depan Bandar Udara Polonia pada tahap pembangunan ke 3 (tiga) tahun 2008

Sumber: Developer PT. Helios Medan

Pada tahun 2008 perubahan yang terjadi pada rumah Dinas TNI-AU menjadi perumahan Elit yang bertaraf diatas miliaran rupiah di kedua sisi Jln. Mustang terlihat kokoh dan tertutup dengan tembok pagar beton cukup tinggi.



Gambar: 5.45 Tembok gapura perumahan The Palace yang dibangun pada taun 2009 yang terdapat pada Jln. Mustang yang sebelumnya Rumah Dinas TNI-AU, Perwira tinggi/Komandan TNI-AU  
Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009



Gambar: 5.46 Pintu masuk ke Perumahan The Palace  
Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009



Gambar: 5.47 Bentuk Perumahan The Palace yang dibangun tahun 2009 yang menghadap ke Jln. Mustang yang sebelumnya Rumah Didas TNI-AU Perwira tinggi/Komandan TNI-AU  
Sumber: Dokumentasi Pribadi tahun 2009

Krantina Bandar Udara Polonia yang  
Terjadi perubahan menjadi Perumahan  
Masyarakat Umum



Gambar: 5.48 Perubahan lokasi Rumah Dinas Komandan TNI-AU yang berada pada Jln. Mustang di depan Bandar Udara Polonia pada tahap pembangunan ke 3 (tiga) tahun 2008

Sumber: Developer PT. Helios Medan tahun 2009

Pada tahun 2008 perubahan yang terjadi pada rumah Dinas TNI-AU menjadi perumahan Elit yang bertaraf diatas miliaran rupiah di kedua sisi Jln. Mustang terlihat kokoh dan tertutup dengan tembok pagar beton cukup tinggi.



Gambar: 5.49 Perumahan villa polonia yang dibangun pada tahun 2009  
Sumber: Dokumentasi pribadi tahun 2009

Perumahan ini dibangun pada tahun 2009 yang sebelumnya gedung krantina Bandar Udara Polonia Medan yang letaknya berada pada Jln. Lapangan Golf, kalau kita lihat lokasi bangunan ini tidak dapat kita lihat bagai mana bentuk dari bangunannya karena tertutupi pepohonan dan pohon bambu.

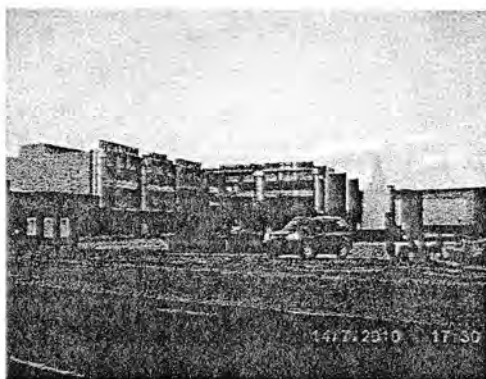
Lokasi pinggiran sungai/hutan pinggir Sungai  
Yang berubah menjadi Perumahan Masyarakat  
Umum



Gambar: 5.50 Perubahan Tata Guna Lahan yang terjadi pada pinggiran sungai yang sebelumnya penghijauan/dihutankan, berubah menjadi perumahan Elit yang dibangun mulai pada tahun 2010

Sumber: Dokumentasi pribadi tahun 2010





Gambar: 5.51 Polonia River View yang dibangun tahun 2010 yang sebelumnya Ruang Terbuka Hijau  
Sumber: Dokumentasi pribadi tahun 2010



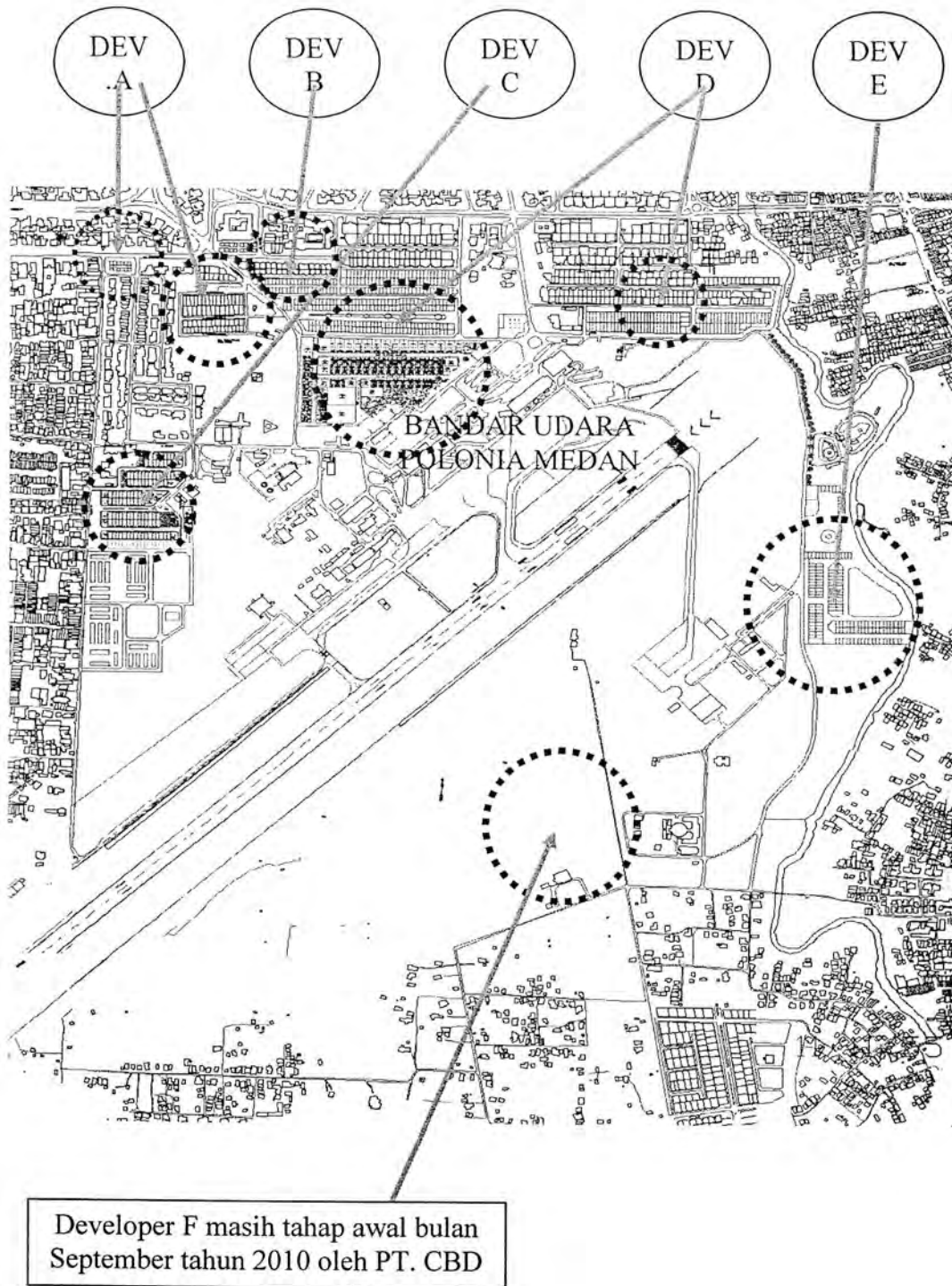
Gambar: 5.52 Bagian belakang Polonia River View yang dekat dengan sungai  
Sumber: Dokumentasi pribadi tahun 2010



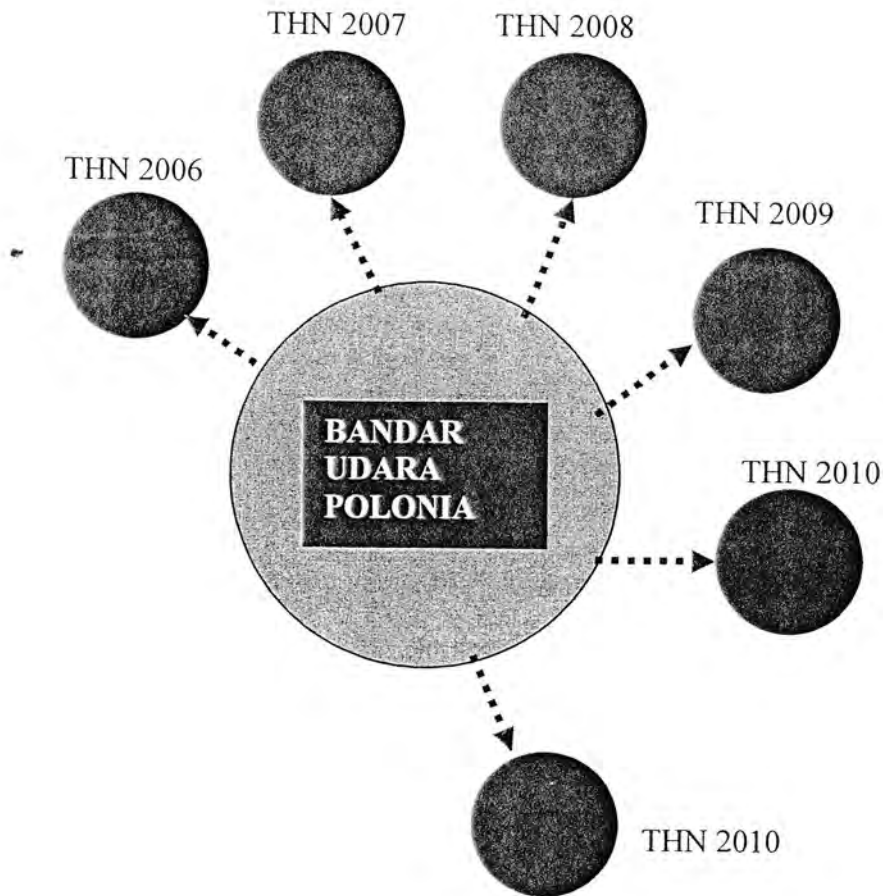
Gambar: 5.53 Rumah yang menghadap ke Jln. Lap.Golf yang dibangun pada Tahun 2010

Sumber: Dokumentasi pribadi tahun 2009

Developer A,B,C,D dan E adalah Developer yang terpilih untuk membangun Perumahan yang ada di Pinggiran Lokasi Bandar Udara Polonia Medan yang di mulai dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2011



Gambar: 5.54 Peta Letak Pembangunan Perumahan oleh Developer tahun 2010  
 Sumber: Angka Pura Bandar Udara Polonia Medan tahun 2010



Perubahan Tata Guna Lahan pada lokasi Bandar Udara Polonia mulai dari tahun 2006 sampai tahun 2010, seperti searah dengan putaran jarum jam yang melingkar mengitari lokasi Lapangan terbang Bandar Udara Polnia dengan adanya perubahan lahan ini akan memberi perubahan yang memacu pembangunan Lapangan Terbang Kuala Namu dalam menyelesaikan pembangunannya.

Keberadaan lokasi Bandar Udara saat ini penuh dengan keseriusan para Developer meneruskan pembangunan perumahan yang mengikuti pola lingkaran.

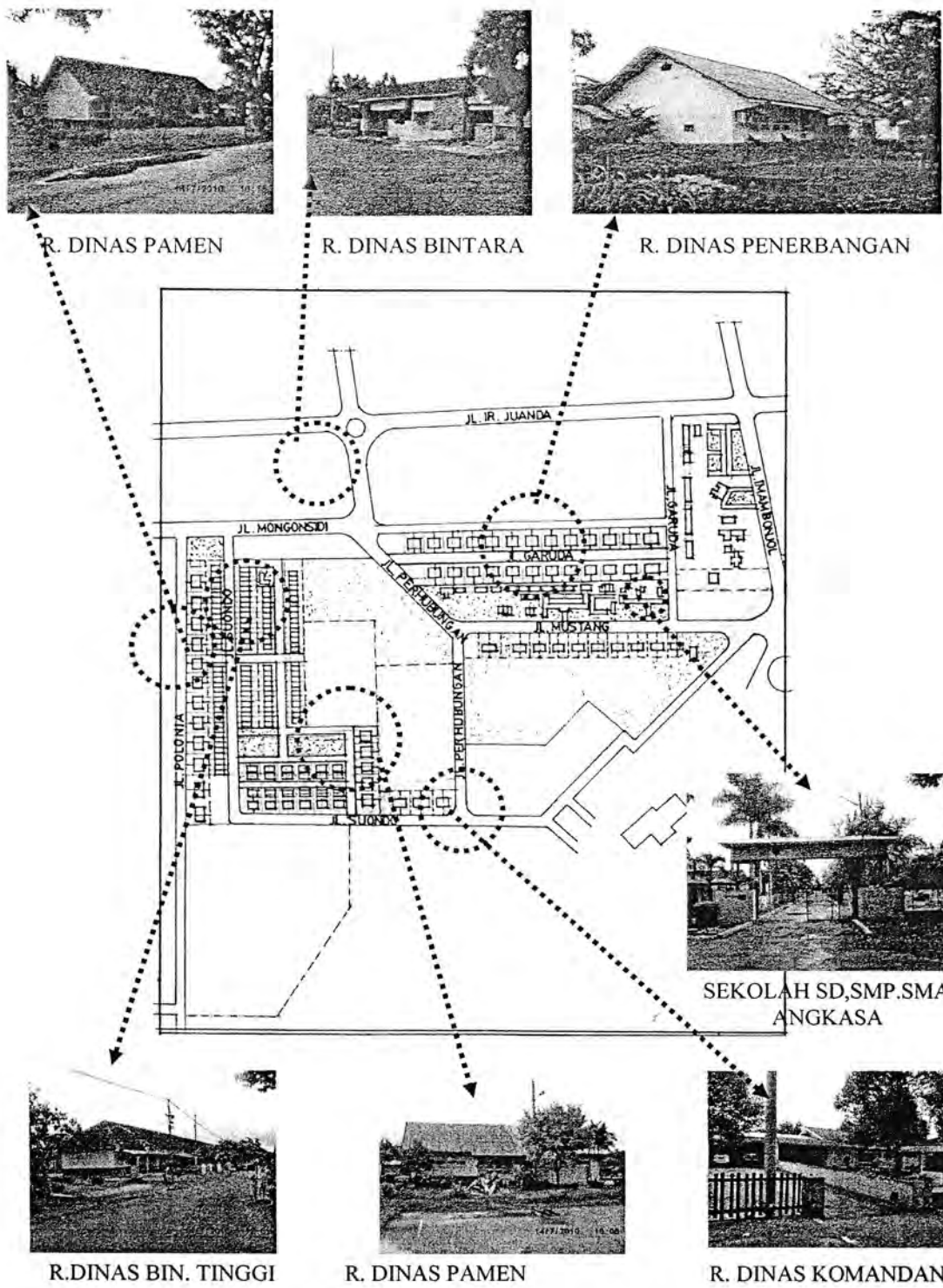
Gambar: 5.61 Pola Perubahan Tata Guna Lahan yang dialami Lokasi pada pinggirannya Bandar Udara Polonia Medan  
 Sumber: Data Analisa Pribadi tahun 2010

Luas tanah TNI AU seluas 591,3 Ha sesuai Peta Situasi No. 12/1991 akan tetapi tidak seluruhnya pakai sertifikat, hanya sekitar seluas 218,89 Ha itupun masih hak pakai saja. Jadi yang dikaji dalam penelitian adalah hanya sebahagian saja yaitu yang mengelilingi lokasi Bandara Polonia saja. Antara lain adalah:

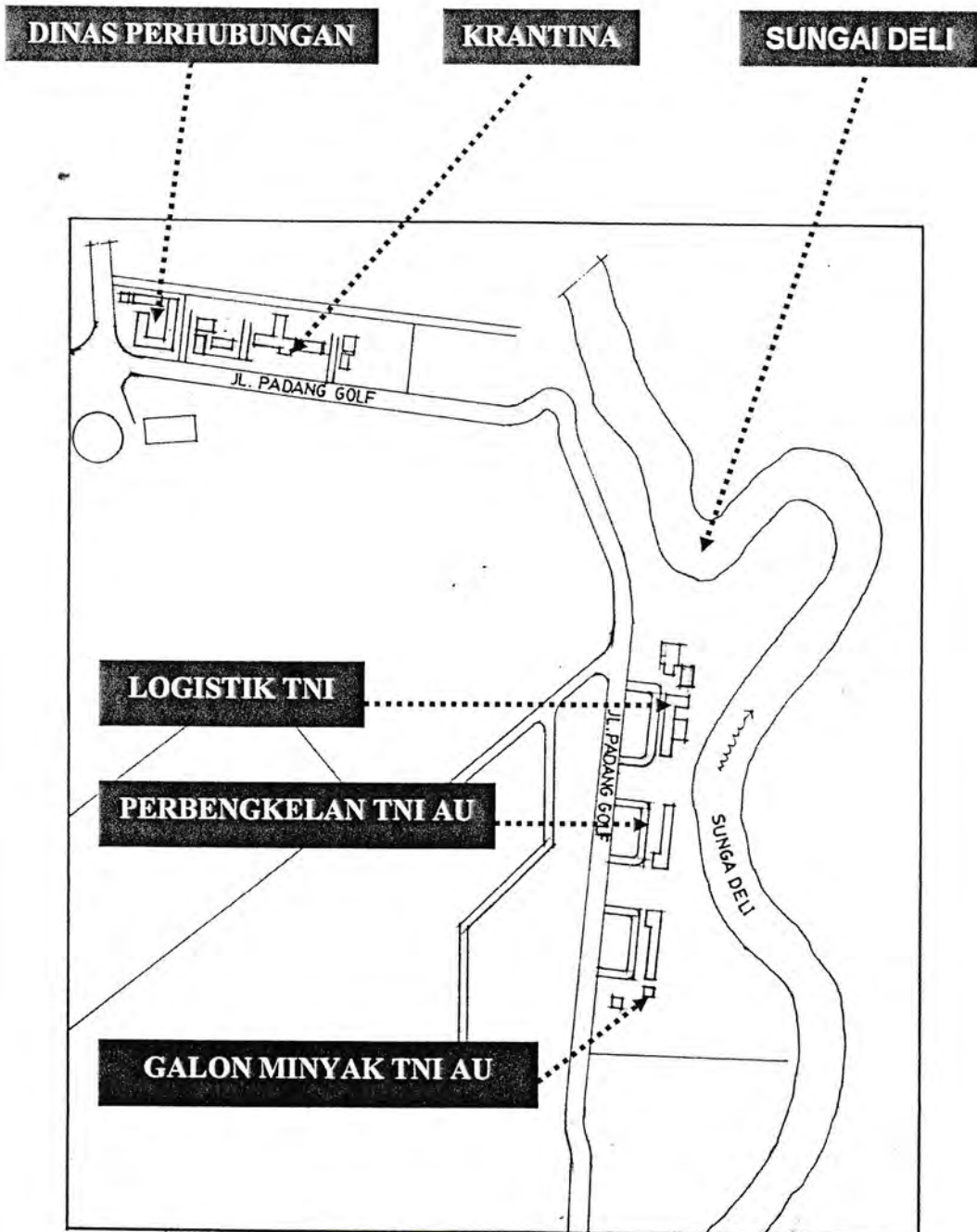
1. Komplek TNI yang terletak di Jl. Suondo seluas 35,25 Ha
2. Komplek Penerbangan yang terletak di Jl. Garuda seluas 8.64 Ha
3. Komplek Komandan TNI AU yang terletak di Jl. Mustang seluas 6,03 Ha
4. Lokasi SD, SMP, SMA Angkasa dan yang lainnya seluas 13,18 Ha

Dari ke empat lokasi tersebut peneliti telah mengamati terjadinya Perubahan Tata Guna Lahan yang sampai saat ini masih terus berjalan. Dalam hal ini peneliti ingin mengetahui seberapa besar Perubahan Tata Guna Lahan yang terjadi pada pinggiran Lokasi Bandar Udara Polonia Medan.

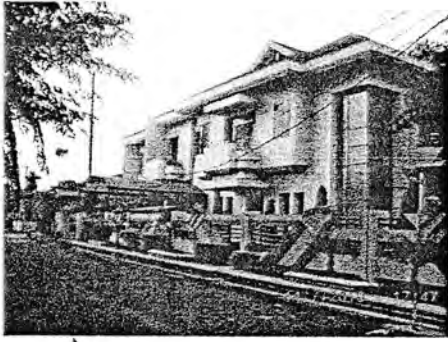
Luas lokasi yang akan diteliti adalah seluas  $35.25 \text{ Ha} + 8.64 \text{ Ha} + 6,18 \text{ Ha} + 13,18 \text{ Ha} = 63,25 \text{ Ha}$  ( $6.032.500 \text{ M}^2$ ) dan pengamatan ini di mulai dari awal terjadinya Perubahan Tata Guna Lahan yang terjadi pada pinggiran Lokasi Bandar Udara Polonia Medan, terhitung dari 5 (lima) tahun mundur kebelakang. Yaitu dari tahun 2006 – 2011 seperti terlihat pada gambar berikut dibawah ini:



Gambar: 5.62 Peta sebelum Perubahan Tata Guna Lahan pada tahun 2006  
 Sumber: Bandar Udara Polonia tahun 210

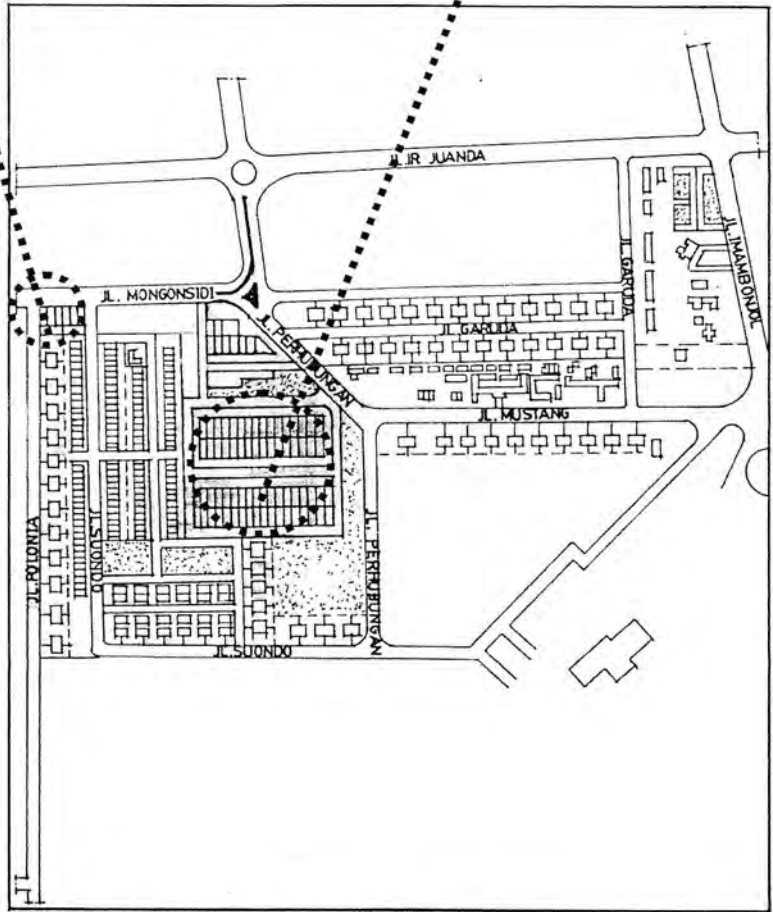


Gambar: 5.63 Peta sebelum Perubahan Tata Guna Lahan pada tahun 2006  
 Sumber: BPN kota Medan tahun 2010

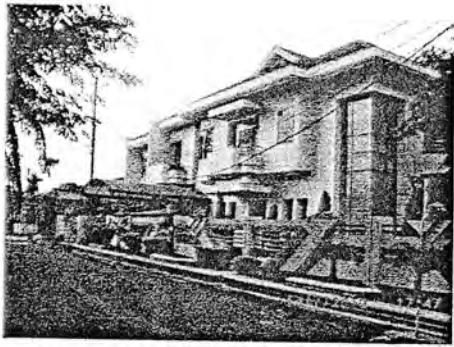


GRAND POLONIA 1

GRAND POLONIA 2



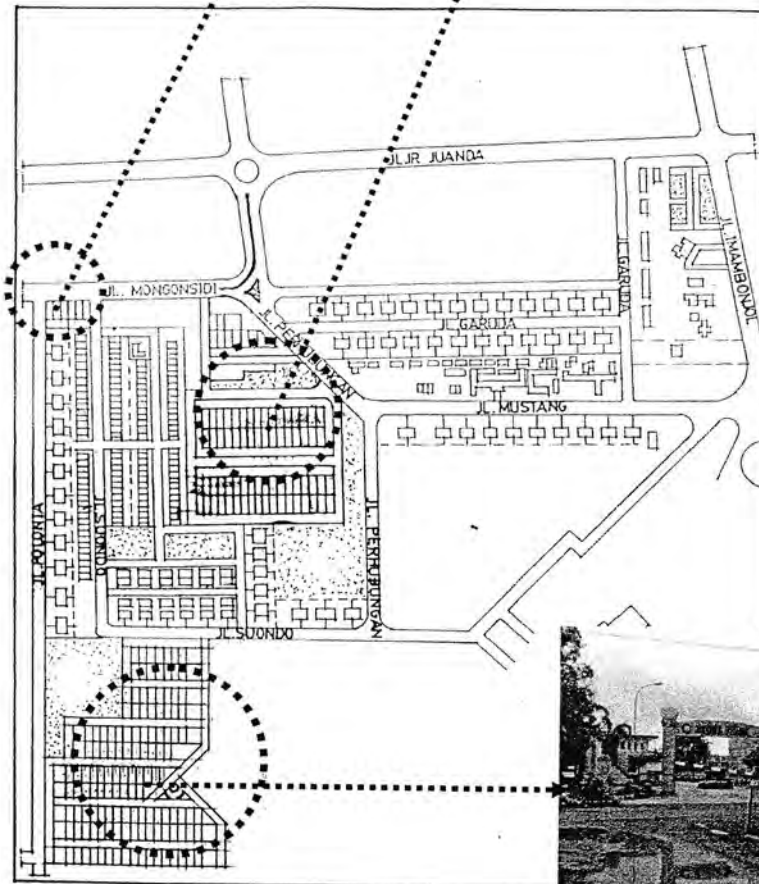
Gambar: 5.64 Peta setelah Perubahan tata Guna Lahan pada tahun 2007  
Sumber: Bandar Udara Polonia tahun 2010



GRAND POLONIA 1. 2007



GRAND POLONIA 2. 2007



VILLA HELIOS 2008

Gambar: 5.65 Peta Perubahan Tata Guna Lahan pada tahun 2008  
Sumber: Bandar Udara Polonia tahun 2010





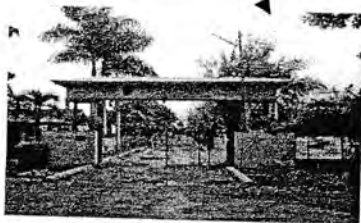
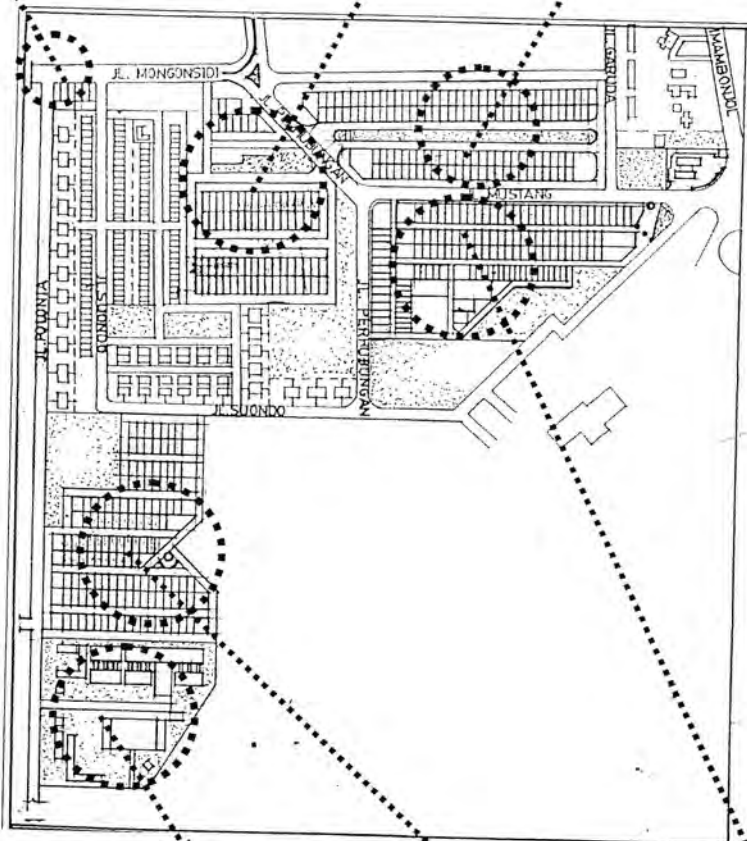
GRAND POLONIA 1. 2007



GRAND POLONIA 2. 2007



GRAND POLONIA 3. 2009



SEKOLAH SD,SMP,SMA 2009



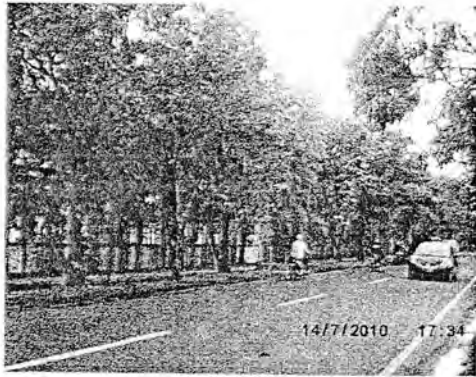
VILLA HELIOS 2008



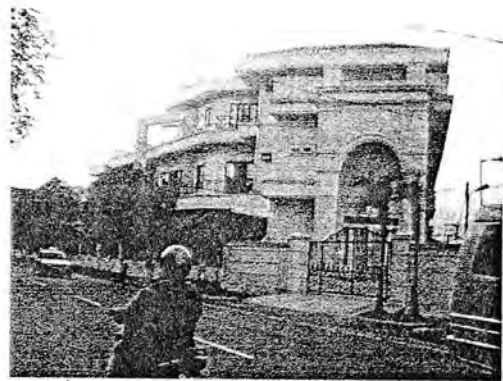
VILLA THE PALACE 2009

Gambar: 5.66 Peta Perubahan Tata Guna lahan pada tahun 2009

Sumber: Bandar Udara Polonia tahun tahun 2010



GRAND POLONIA 4. 2009



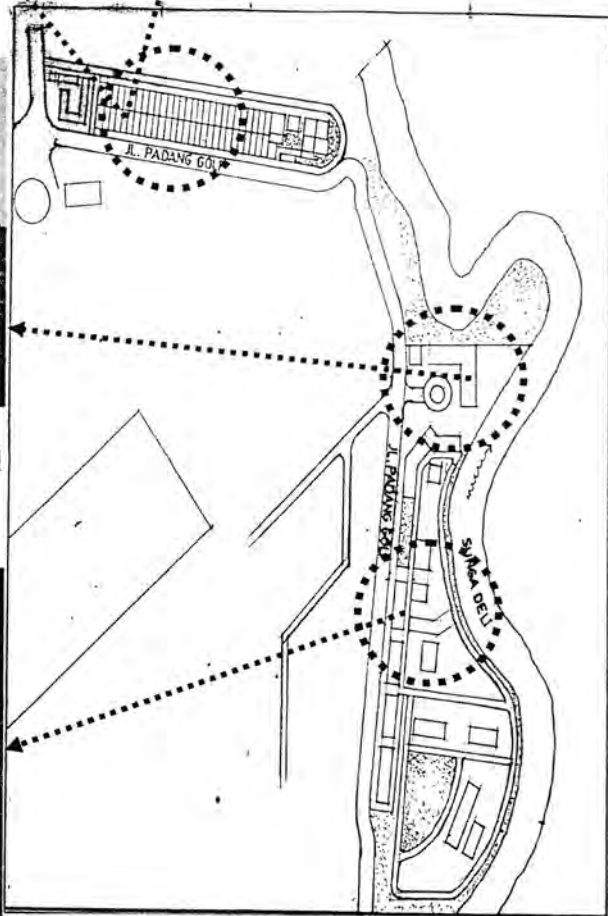
GRAND POLONIA 4. 2009



POLONIA RIVER VIEW 2010/2011



POLONIA RIVER VIEW 2010/2011



Gambar: 5.67 Peta Perubahan tata Guna Lahan pada tahun 2010/1011  
 Sumber: Photo Dokumentasi Pribadi tahun 2010

Pada tahun 2007 telah terjadi Perubahan Tata Guna Lahan pada lokasi Perumahan TNI AU yaitu di antara Jl. Mongonsidi dengan Jl. Suondo bahagian depan dan pada bagian belakang perumahan yang persisnya dibagian belakang adalah yang berhadapan dengan Jl. Perhubungan. Yang mengakibatkan perubahan lokasi perumahan TNI AU menjadi Perumahan untuk umum sekitar 2,25 Ha.

Kemudian pada tahun 2008 menyusul lagi proyek PT. Helios sama dengan perubahan yang dialami Perumahan TNI AU yang berlokasi di Jl. Suondo yang juga membangun perumahan untuk umum yang meakai lahan 4,5 Ha, akan tetapi lahan tersebut sebelumnya adalah ruang terbuka hijau.

Pada tahun 2009 terjadi perubahan Tata Guna Lahan pada lokasi rumah Penerbangan yang menjadi perumahan yang diperuntukkan juga untuk masyarakat umum sebesar 6,03 Ha perubahan tersebut mengakibatkan loasi perumahan penerbangan berpindah ke bagian selatan Lokasi Bandar Udara Polonia.

Pada tahun 2010 terjadi Perubahan Tata Guna Lahan pada Perumahan Komandan TNI AU yang berlokasi di Jl. Mustang dekat dengan Bandar Udara Polonia, sehingga terjadi beberapa tahapan perpindahan pada perumahan TNI AU ketempat yang telah disediakan pada bagian selatan dari lokasi Bandar Udara Polonia. Yang mencapai 13,13 Ha.

Diantara 2010/2011 telah terjadi Perubahan Tata Guna Lahan pada lokasi pinggir Sungai Deli yang sekarang menamakan Perumahan Polonia River View yang ber dere ret mengikuti pinggir Sungai Deli dan Jl. Lapangan Golf hingga pada tahun 2011 masih berlanjt pembangunannya. Yang memakai lahan 8.25 Ha, dapat kita lihat

bahwa lokasi Bandar udara telah banyak perubahan yang mencapai puluhan hektar yang diperuntukkan untuk perumahan yang dijual untuk masyarakat oleh Developer.

Jadi Lokasi Bandar Udara di tahun 2011 telah terjadi Perubahan besar-besaran yang mencapai 34.16 Ha, yang semula sebelum perubahan lokasi mencapai 218,89 Ha. Yang telah berubah menjadi lokasi perumahan masyarakat umum. Dapat kita ketahui Perubahan Tata Guna Lahan yang terjadi pada pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia Medan sampai pada tahun 2011 mencapai 34.16 Ha atau 15,58 %.

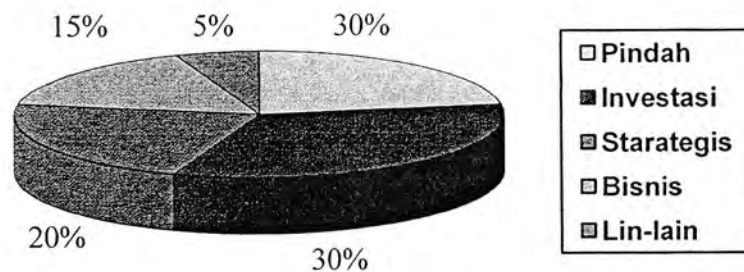
Apa penyebab dari perubahan yang terjadi pada pinggiran lokasi Bandar Udara Polonia tersebut, dan faktor- faktor apa yang membuatnya sehingga terjadi Perubahan Tata Guna Lahan yang sangat besar kita dapat mengetahui lebih dalam lagi dalam lembaran berikut ini.

## ANALISA FAKTOR PENGARUH PERUBAHAN TATA GUNA LAHAN

Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya Perkembangan Penempatan Perumahan di Pinggiran Lokasi Bandar Udara Polonia medan. Alasan penyebab utama adalah:

Alasan/Penyebab Utama,

1. Karena perpindahan Bandar Udara Polonia ke Kuala Namu Lubuk Pakam 30-40%
2. Investasi kedepan 20 – 30%
3. Strategis 20 – 30%
4. Bisnis 10 – 15%
5. Dan lain-lain 5%



Gambar: 5.68 Analisa Faktor Pengaruh Perubahan Tata Guna Lahan Pada Perkembangan Penempatan Perumahan Pada Pinggiran Lokasi Bandar Udara Polonia Medan.

Sumber: Analisa Data Lapangan tahun 2010/2011

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 6.1 Kesimpulan

1. Bila merujuk dari sejarah Lapangan Terbang Bandar Udara Polonia Medan dimana sejak jaman Belanda posisi Lapangan Terbang Bandar Udara Polonia dari Lokasi Perkebunan orang Pollandia, hingga kini disebut menjadi Polonia. yang direncanakan dengan baik serta memiliki keindahan bagi kota dan mementingkan keleestarian lingkungan. Oleh karena itu Lapangan Terbang Bandar Udara Polonia sangat penting untuk dipertahankan, namun sekarang ini sudah terlalu dekat dengan kota dan sudah sering terjadi kecelakaan terhadap Pesawat maka Pemerintah mengambil Kesimpulan untuk memindahkan ke lokasi yang lebih luas dan jauh dengan pusat kota demi keamanan Penerbangan.
2. Kawasan Bandar Udara Polonia Medan suatu saat setelah perpindahan lokasi kekuala Namu, hendaknya pemanfaatan lokasi ini seharusnya pihak Pemerintah perlu memperhatikan penempatan dari pembangunan Perumahan dan bangunan pusat bisnis lainnya betul-betul dapat memberikan suasana yang baik, karena perkembangan kota pasti akan mempengaruhi suasana dalam kota dan menambah indahnya wajah kota. Akan tetapi perlu diperhatikan penempatan bangunan yang berda di tepi sungai, jangan sampai melanggar garis sempadan sungai karena bisa mempengaruhi dampak negtif bagi penghuni rumah karena kita hauru memikirkan disaat terjadi banjir akan terjadi pengikisan dibagian tepi sungai. Jadi untuk itu izin untuk membangun perlu mengikuti peraturan-perturan Pemerintah.

3. Pemerintah Kota seharusnya lebih aktif melibatkan segala elemen masyarakat di dalam melakukan perubahan terhadap Tata Guna Lahan TGL dari suatu kawasan. Dengan terlibatnya partisipasi masyarakat maka kontroversi terhadap pembangunan dapat diminimalisir, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Untuk dapat mengeliminir segala perbedaan yang terjadi sebaiknya pada saat pengembangan dan pembangunan Perumahan pada lokasi Bandar Udara Polonia sebaiknya Pemerintah kota telah melakukan sosialisasi pada masyarakat berkaitan dengan perubahan Tata Guna Lahan TGL disekitar Lokasi Bandar Udar Polonia.
4. Suatu perencanaan yang matang dalam penataan lingkungan akan memberi ekspresi menyenangkan terhadap masyarakat kota bagaimana seharusnya lokasi Bandar Udara dimeanfaatkan dengan sebaik mungkin. Oleh karena itu pola penataan ruang atau kawasan penghijauan dan daerah rekreasi harus memiliki tata atur yang lebih memperhatikan kepentingan masyarakat pada masa yang akan datang. Melihat penempatan perumahan dalam penelitian ini, dapat dikatakan masyarakat mulai memberikan komentar terhadap penempilan bangunan yang tidak ramah terhadap masyarakat, kesannya egois dan tertutup karena tembok yang membatasi antara jalan dengan bangunan menurut masyarakat telah terjadi hutan beton.dalam perkotaan.
5. Akibat kurangnya kordinasi dari Pemerintah Kota terhadap kepentingan masyarakat akan Ruang Terbuka Hijau RTH dan Tata Guna Lahah TGL yang terjadi di lokasi Bandar Udara Polonia Medan, akan memberikan dampak sosial di masyarakat dengan melahirkan persepsi yang berbeda-beda. Hal ini tercermin dalam sikap pro dan kontra terutama terhadap pembangunan di areal lokasai Bandar Udara Polonia. Perubahan itu sendiri memberikan dampak kurang pas di

hati masyarakat, dimana situasi Bandar Udara Polonia telah berdiri Perumahan yang berkelas Elit yang diperuntukkan bagi masyarakat golongan atas saja. Disamping itu karena lingkungan Perumahan tidak bersahabat dengan lingkungan sekitarnya. Hal ini terjadi karena posisi Pemerintah kota Medan dalam menentukan kebijakan pembangunan masih terlalu kuat dan dominan sedangkan posisi masyarakat masih lemah di mata Pemerintah, ini terlihat dari terjadinya pembangunan Perumahan yang mempunyai pagar beton tertutup setinggi tiga meter dan tidak tembus pandang. Tidak mengakomodir partisipasi masyarakat serta kurangnya sosialisasi kepada publik.

## **6.2 Saran**

1. Diharapkan bagi Pemerintah kota agar melaksanakan program perencanaan dan pengembangan Tata Ruang Kota TRK yang terdapat pada beberapa kawasan Kota Medan dapat dicapai dengan baik. Selain itu diharapkan bahwa Penempatan Perumahan dalam lokasi tertentu agar segera mengikuti Peraturan Pemerintah dalam Penempatan Pembangunan Perumahan maupun bangunan lainnya.
2. Untuk mencapai hal tersebut dibutuhkan suatu peran serta masyarakat untuk mengontrol tindakan yang dilakukan Pemerintah Kota Medan dalam menata Pembangunan, karena pada umumnya Perumahan bukanlah untuk tempat persembunyian manusia melainkan harus saling bersosialisasi satu sama lain.
3. Dengan adanya Pengembangan yang teratur di lokasi Perkotaan tentu akan memberikan suasana yang aman dan tidak terjadi komentar-komentar yang membuat masyarakat berpikiran negatif terhadap pengguna Perumahan tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Statistik kota Medan, tahun 2001 “Medan Dalam Angka”, Medan
- Badan Pusat Statistik Sumatera, 2002 “Sumatera Dalam Angka”
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, 2006 “Master Plan Kota Medan 2016 (Penyusunan RTRW Kota Medan)” Peraturan pemerintah
- UUD No.4 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 2003 “Tentang Badan Kebaikaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional
- “Chinese Architecture” oleh G. Lin 1989 Organisasi Ruang (Spatial Organization)
- A.F. Parr 1964-1965 “Pentingnya Perubahan Lingkungan”**
- Amos Rapoport, 1969, *House, Form and Culture*, Prentice Hall**
- John Turner, 1972, *Freedom to Build*.**
- Keputusan Menteri KIMPRASWIL No. 217/ KPT/M 2002. “Tentang Kebijakan dan Strategi Nasional” Perumahan dan Permukiman KSNPP**
- AIRLANGGA UNIVERSITY (2008) “Perumahan merupakan kebutuhan selain Pangan dan Sandang. WWW. Perumahan. Com, 29 Juli 2009.**
- Constantinos Doxiadis, 1968, Ekistick ; An Introdution to the Science of Human Settlement**
- Waterson, R. *The Living House*. Oxford University Pres 1999**
- Waskita, Dewa Nyoman 2005, **PENERAPAN KONSEP TRIHITA KARANA DI BALI**, Journal Permukiman Natak, Vol.3 No.2 hal 62-105
- Antariksa, Dian wicaksono, Harini Subekti. 2008  
**PERKEMBANGAN PERMUKIMAN DAN TIPOLOGI RUMAH TINGGAL- PADA PERUMAHAN KAYAWAN PABRIK GULA PESANTERN BARU 140 KEDIRI**, e- Journal Vol.2. hal. 49-63 Antariksa, Padly Usman Septiana
- PELESTARIAN KAWASAN BERSEJARAH ISTANA TAMAN AIR SOEKASADA KARANG ASEM BALI**, Journal Kawasan Istana

Taman Air Soekasada Karangasem Bali. e-Journal Vol. 2 hal. 140-156

Antariksa, Padly Usman Ika Puspitasari, 2009,

**PELESTARIAN KAWASAN PECINAN KOTA BOGOR**

e-Journal Vol. 2 hal. 65-78.

Antariksa, Padly Usman Ika Puspitasari, 2009

**PELESTARIAN KAWASAN PECINAN KOTA PASURUAN**

e-Journal Vol. 2 hal. 21-32.

Antariksa, Perawati Kesuma Dewi, Surjono, 2008

**PELESTARIAN KAWASAN EKS PUSAT KOTA KOLONIAL  
LAMA SEMARANG**

*e-Journal. Pelestarian Kawasan* Vol. 1 hal 145-156.

Antariksa, Issana Meria Burhan, Cristia Meidiana 2008,

**POLA TATA RUANG PERMUKIMAN TRADISIONAL  
GAMPLONG LUBUK SUKON, KABUPATEN ACEH BESAR**

e-Journal. Pola Tata Ruang Permukiman Vol. 1 hal. 172-189.

Antariksa, Ike Permatasari, Wara Indira Rukmi 2008

**PERMUKIMAN PERDESAAN DI DESA TROWULAN  
KECAMATAN TROWULAN KABUPATEN MOJOKERTO**

e-Journal, Permukiman Perdesaan, Vol. 1 hal.77-93

**Bergel 1955**, memperhatikan Variabel ketinggian bangunan didalam perkotaan  
Hadi Sabari Yunus Struktur Tata Ruang Kota.

**Park 1936**, masyarakat terorganisir kedalam 2 tingkat natural/*biottik level*  
Dan novel/*Cultural level*

**Burgess 1925**, ada lima kegiatan dalam perkotaan yaitu dibagi dalam beberapa  
Zona dalam kegiatan tersebut, Struktur Tata Ruang Kota.

UU, Tata Ruang No. 24 tahun 1992

**MEMBAGI KAWASAN LINDUNG DAN KAWASAN BUDIDAYA**  
Struktur Tata Ruang Kota

Jaya dinata 1986, tingkah laku manusia dan tindakan manusia dalam Tata Guna  
Tanah, **KEBUTUHAN DAN KEINGINAN MANUSIA YANG  
BERLAKU BAIK DALAM KEHIDUPAN SOSIAL MAUPUN  
DALAM KEHIDUPAN EKONOMI.**

Struktur Tata Ruang Kota, oleh Hadi Sabari Yunus.

ARLIP 2006, keberadaan RTH di perkotaan

**RTH DI PERKOTAAN DAPAT BERFUNGSI SECARA EFEKTIF  
BAIK SECARA EKOLOGIS MAUPUN SECARA PLANOLOGIS**

Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum.

LAMPIRAN

JADWAL PELAKSANAAN

URAIAN	Bln	Bln	Bln	Bln	Bln	Bln	Bln	Bln	Bln	Bln	Bln	Bln
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Persiapan												
Pengumpulan Data												
Tabulasi dan Analisa Data												
Penyusunan Laporan												
Hasil dan Seminar												

## REKAPITULASI ANGGARAN PENELITIAN

No	Jenis Pengeluaran	Biaya yang Diusulkan (Rp)
1	Gaji dan upah	1.500.000
2	Bahan habis pakai dan peralatan	2.000.000
3	Perjalanan	750.000
4	Konsumsi Analisis, penulisan laporan	750.000
Jumlah		RP. 5.000.000

### LAMPIRAN 1

No	Komponen	Persentase
1	Pengumpulan Data selama 6 bulan	30%
2	Pembelian kertas menyusun Laporan prin dan copy	40%
3	Beli premium dan makan/minum	15%
4	Menyusun hasil penulisan dan jilid, perbanyak	15%

### LAMPIRAN 2

#### Susunan organisasi tim peneliti dan pembagi tugas

No	Nama	NIDN	Bidang Ilmu	Alokasi Waktu (jam/minggu)	Uraian Tugas
1	Ir. Jan Piter Pasaribu.MT	0118045801	Arsitektur	15jam/minggu	Survei Lapangan K. Camat Kwision
2	Ir. Neneng Y. Barky. MT	0127076501	Arsitektur	10jam/minggu	Survei Lapangan K. Camat Kwision

### **LAMPIRAN 3**

#### **Ketersediaan sarana dan prasarana penelitian**

Sarana dan prasarana dari perguruan tinggi tidak ada disediakan, oleh karena itu, dalam penelitian ini para peneliti menyediakan sendiri sarana dan prasarananya untuk meneliti ke-tempat yang mau dikunjungi/tempat lokasi penelitian yang telah ditentukan oleh peneliti.

Para peneliti telah menyediakan sarana dan prasarana untuk di digunakan dalam penelitian ini, karena kebutuhan data yang akan di ambil bukanlah di satu tempat saja melainkan tempatnya yang saling berjauhan satu sama lain. Seperti data yang dibutuhkan adalah berada di beberapa instansi, seperti Dinas Tata kota, Kantor Kelurahan, kantor Kecamatan, Dinas Statistik, Kantor Wali kota dan Kantor Badan Pertanahan.

Dari masing-masing Instansi inilah para peneliti mengambil data-dat yang diperlukan untuk meneliti keadaan yang sebenarnya di lokasi yang akan mau di teliti. Dan ketua peneliti harus kerjasama dengan tim anggota yang di hunjuk oleh ketua tim peneliti yang dapat membantu dalam melengkapi data yang diinginkan dalam penelitian ini. Dan biodata peneliti yang diperlukan untuk dalam penyusunan proposal penelitian ini dapat dibuat dalam lembaran berikutnya.

## LAPORAN KEGIATAN PERMINGGU

NO	MINGGU KE:	KEGIATAN
1	I	Rapat koordinasi dengan Peneliti anggota untuk menentukan jadwal Observasi ke Kec. Medan Polonia dan apa yang akan di survey
2	II	Observasi ke Kec. Medan Polonia menjumpai Camat Medan Polonia untuk perizinan survey ke masing-masing ke Kelurahan
3	III	Observasi ke masing-masing ke Kelurahan untuk-mendapat kan buku Profil
4	IV	Menyebarkan kuisisioner pada tiap-Kelurahan
5	V	Observasi ke permukiman penduduk tiap-tiap per-Kelurahan
6	VI	Menyebarkan kuisisioner pada pinggiran Kawasan-Bandar Udara Polonia Medan
7	VII	Observasi kawasan pada pinggiran Bandar Udara-Polonia Medan
8	VIII	Observasi kawasan Rumah Dinas TNI-AU
9	IX	Merangkum dan mengumpulkan data Keseluruhan
10	X	Merangkum dan mengumpulkan data keseluruhan
11	XI	Dokumentasi lokasi
12	XII	Dokumentasi lokasi
13	XIII	Analisa Data (jika ada kekurangan)
14	XIV	Analisa Data
15	XV	Pengolahan Data hasil kuisisioner
16	XVI	Pengolahan Data hasil kuisisioner
17	XVII	Data hasil Kuisisioner di SPSS kan
18	XVIII	Hasil Data di dapat di analisa kembali
19	XIX	Pembuatan Laporan
20	XX	Copy dan Penjilidan
21	XXI	Pembuatan Powerpoint
22/23	XXII/XXIII	Persiapan Presentasi