

ANALISIS DAMPAK PEMBANGUNAN PASAR SENTRAL TERHADAP GUNA LAHAN PEMUKIMAN DI DISTRIK MIMIKA BARU KABUPATEN MIMIKA

Junaed¹, Risky Novan Ngutra², Thobby Wakarwamu³

¹⁾ Mahasiswa Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Cenderawasih

³⁾ Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Cenderawasih

Alamat Korespondensi

e-mail: thobby_wakarwamu@yahoo.com

ABSTRAK

Kebijakan Pemerintah Daerah dalam membangun Pasar Sentral di jalan Hasanuddin Distrik Mimika Baru Kabupaten Mimika yang terintegrasi dengan terminal menyebabkan meningkatnya aktivitas disekitar wilayah Pasar Sentral yang secara langsung mengubah para pelaku ekonomi pasar seperti pedagang/penjual, supir angkot, ojek dan penyedia jasa lainnya untuk memusatkan segala kegiatan dan tempat tinggal di area sekitar Pasar. Untuk itu penelitian ini memberikan gambaran bagaimana menganalisis dampak pembangunan pasar sentral terhadap guna lahan dan menganalisis pola spasial guna lahan di kelurahan Pasar Sentral untuk mengatasi kendala utama, yakni kemungkinan lahan dipergunakan sebagaimana peruntukannya. Untuk mengetahui perkembangan dan guna lahan pemukiman digunakan data sekunder berupa peta dengan teknik overlay. Pendekatan dalam penelitian menggunakan rasionalistik dengan jenis deskriptif kualitatif. Kecenderungan pola guna lahan pemukiman dan faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhannya.

Kata Kunci: Dampak, Pembangunan Pasar, Guna Lahan, Pemukiman

1. PENDAHULUAN

Menurut Pepres No. 112/2007, penempatan pasar tradisional harus berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota, termasuk Peraturan Zonasinya. Penentuan lokasi pasar tradisional ini juga diperkuat dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri No. 20/2012 yang secara garis besar memuat pentingnya zonasi pasar

disesuaikan dengan jarak pemukiman, sehingga fungsi pasar tradisional untuk kegiatan ekonomi berdekatan dengan kegiatan masyarakat. Selain itu, menurut PP No. 20/2012 ini, lokasi pasar harus didukung fasilitas termasuk transportasi yang dapat dijangkau wilayah kabupaten/kota dan kecamatan. Lokasi Pasar Sentral kota Timika terletak di Kelurahan Pasar Sentral Distrik Mimika Baru Kabupaten Mimika.

Terbangunnya Pasar Sentral ini telah mempengaruhi perubahan fisik yang ada disekitarnya, di mana saat ini lokasi pasar Sentral yang jarak kurang lebih 4 km dari lokasi Pasar Swadaya, yang ditempatkan ke arah barat kota Timika telah menyebabkan peningkatan pertumbuhan kota kearah barat yakni menuju daerah Pasar Sentral dan sekitarnya. Wilayah Pasar Sentral Distrik Mimika Baru dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Wilayah Pasar Sentral Distrik Mimika Baru (Sumber: BAPEDA Kabupaten Mimika tahun 2015, Peta Rencana Pola Ruang Kawasan Kota Timika)

Pusat kegiatan yang beroperasi di dalam kawasan tertentu berpengaruh terhadap perkembangan wilayah dan daya dukung lain, termasuk kegiatan pendukung lainnya. Dengan penetapan lokasi yang tepat, misalnya di wilayah pinggiran, pasar tradisional akan memberikan pembangunan yang merata (Asaff, 2015).

Hal ini sesuai dengan pandangan Weber tentang aglomerasi. Menurut pandangan ini, perdagangan berada pada area dengan luas yang sempit. Hal ini memberikan peluang untuk usaha kecil

terlibat dan tumbuh di sekitaran perusahaan besar tersebut. Sehingga keuntungan ekonomis dapat dinikmati bersama Industri-industri pendukung (*auxiliary*) yang berspesialisasi pada mesin dan jasa yang dibutuhkan oleh industri-industri besar itu cenderung mengambil tempat sedekat mungkin dengan perusahaan-perusahaan besar tersebut untuk memperoleh keuntungan oleh penghematan skala (*economic of scale*). Aglomerasi terbagi menjadi dua karakteristik. Pertama, aglomerasi primer; industri dalam aglomerasi ini merupakan bentuk baru dan berbeda jauh dengan industri sebelumnya. Kedua, aglomerasi sekunder; merupakan industri baru yang aktifitasnya melayani industri lama.

Pasar adalah salah satu dari infrastruktur ekonomi tempat berlangsungnya kegiatan jual-beli barang dan jasa antara penjual dan pembeli dengan menggunakan alat pembayaran yang sah yaitu uang. Aktivitas utama yang terjadi di pasar tidak bisa dilepaskan dari tawar-menawar dan aktivitas para pedagang dan pekerja yang terlibat di pasar. Dalam teori ekonomi, pasar diartikan sebagai pusat pertemuan dan interaksi pedagang dengan konsumen.

Hal inilah membuat pertimbangan pasar harus dekat dengan pemukiman warga. Namun, perkembangan kebutuhan manusia memunculkan laju pemukiman baru turut merambah ke tempat lain. Dalam artian ini, pemukiman dapat dilihat dari sudut pandang kuantitas dan kualitas. Dari sudut pandang kuantitas, pemukiman perubahan pemukiman berkaitan dengan perubahan pemukiman ke dalam bentuk baru di suatu tempat dalam waktu tertentu. perubahan ini biasanya dalam

bentuk perpindahan ataupun perubahan lebih besar pada aspek ekonomi dan sosial. Sementara dari perspektif kualitas, pemukiman baru diidentifikasi dengan perubahan arsitektur fisik tempat tinggal dan lingkungannya.

Selain itu, perkembangan pemukiman menyebabkan banyaknya alih fungsi lahan. Lahan diartikan sebagai tataran fisik yang mencakup iklim, dan segala benda yang ada di lahan tersebut, termasuk kehidupan manusia di atasnya (Sintalana 1989 dalam I Gede Sugiyanta 2006).

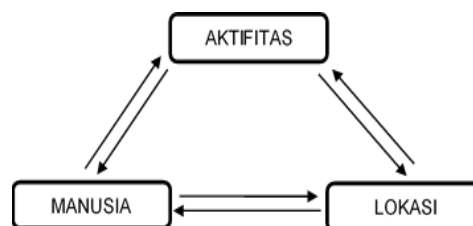
Berdasarkan aspek biofisi, Rappaport (1969) menjelaskan bahwa karakteristik yang memengaruhi lingkungan adalah faktor sosial, budaya, agama, dan aspek ekonomi. semua komponen ini menentukan spasial pemukiman di suatu tempat. Lebih lanjut menurut Rapoport (1977), faktor aktifitas interaksi sosial manusia menyebabkan terjadinya perubahan lingkungan. Sehingga realitas biofisik pemukiman berkaitan dengan kegiatan sosial.

Perkembangan penduduk di perkotaan dengan demikian berkaitan erat dengan kebutuhan lahan untuk pemukiman. Menurut Zahnd, 1999 (dalam Hamzah, 2010) dinamika perkotaan sarat dengan ekologi politik, ekonomi dan budaya.

Pesatnya laju perkembangan penduduk yang beriringan dengan kebutuhan lahan menyebabkan maraknya perubahan biofisik lahan perkotaan. Dampak lingkungan yang terganggu memerlukan intervensi kebijakan yang tepat. Dampak buruk lingkungan pemukiman di perkotaan tidak hanya

persoalan biofisik, tetapi juga persoalan konflik kepentingan (Khadiyanto, 2005).

Catanese (1986) kemudian mengelompokkan bahwa faktor sumber daya manusia, kegiatan sosial, dan zonasi merupakan tiga hal yang mestinya termuat dalam rencana tata kelola lahan. Siklus ketiganya dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Siklus Perubahan Penggunaan Lahan (Sumber: Catanese, dalam Tatag Wibiseno, 2002)

Sehubungan dengan penyebaran penduduk dalam kajian penelitian ini selaras dengan pendapat branch dalam Yoelianto (2005) yang menyatakan bahwa pemukiman penduduk perkotaan dengan pedesaan secara geografis berada pada areal yang datar, meskipun dengan karakteristik atau pola yang tidak seragam. Selain itu, hal penting yang perlu menjadi perhatian adalah *zoning, utilities, technical factors, locations, aesthetics, community, city services, dan costs* (James C. Snyder; Anthony J. Catanese, 1985).

3. METODOLOGI PENELITIAN

Lokasi yang diteliti adalah Pasar Sentral yang berada dalam wilayah Kelurahan Pasar Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika. Pengumpulan data dilakukan dengan metode pengumpulan data primer dan sekunder.

Data primer, yaitu data yang diperoleh peneliti langsung dari individual atau kelompok masyarakat melalui

kuesioner, wawancara dan observasi. Data sekunder, yaitu sistem pengumpulan data dengan mempelajari berbagai literatur dan karya ilmiah serta dokumen-dokumen resmi yang didapatkan dari berbagai instansi yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas contohnya data peta dan kondisi mimika dari Bappeda, data populasi dan data infrastruktur dari PDRB dan buku Mimika Dalam Angka.

Pengolahan data dilakukan dengan teknik deskriptif, dengan memberikan gambaran terhadap data yang telah dikumpulkan, kemudian sajikan, dan ditarik kesimpulan darinya.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembangunan pemukiman penduduk di Kabupaten Mimika telah ditandai dengan dilaksanakannya program transmigrasi pada 1986. Tepatnya pada 16 November tahun tersebut, pemukiman terpusat pada istilah Satuan Permukiman (SP), dengan warga negara sejumlah 156 jiwa. Kelak pemukiman ini menjadi Desa Kamoro Jaya. Selama program transmigrasi berjalan, pemukiman semakin meluas, SP yang sebelumnya hanya pada satu areal berkembang menjadi 13 SP. Hingga 1999, masyarakat semakin bertambah mencapai 15.794 jiwa. Kemudian untuk pengelolaan yang tepat dilakukan pembagian jumlah penduduk, 80 persen berasal dari luar daerah dan 20 persen berasal dari daerah setempat. Meski demikian, dua SP tidak menjadi tercakup dalam pembagian penduduk ini, yakni SP 8 Kaugapu dan SP 12 Utikini. Suku Kamoro bermukim di SP Kaugapu, sedangkan Suku Dani, Damal, Moni, dan Mee atau Ekari bermukim di SP Utikini.

Bentuk pembangunan pemukiman Kabupaten Mimika dapat dilihat pada Gambar 3.



Gambar 3. Pemukiman dan Perumahan di Kabupaten Mimika (Sumber: Mimika Dalam Angka 2018)

Kelurahan Pasar Sentral adalah salah satu dari 14 Kampung/Kelurahan yang berada di Distrik Mimika Baru, terdiri dari 21 RT dengan luas wilayah 30.000 Ha. Wilayah Kelurahan Pasar Sentral bila ditinjau dari kondisi topografis adalah dataran yang terdiri dari lahan pertanian, hutan primer dan hutan sekunder. Sebagian besar Kelurahan Pasar Sentral merupakan lahan pertanian kering, yang oleh penduduknya memanfaatkan lahan ini untuk menanam seperti sayur-mayur, jagung, umbi-umbian dan tanaman jangka pendek lainnya.

Kondisi permukiman penduduk yang ada di Kelurahan Pasar Sentral sangat beragam. Dari hasil observasi yang dilakukan berdasarkan kondisi bangunannya terdiri dari atas rumah permanen dan rumah tidak permanen. Rumah permanen secara umum berada di lahan-lahan dekat jalan utama sedangkan rumah tidak permanen berada di lahan-lahan dekat pertanian. Dilihat dari aspek komersial, banyak tersebar rumah yang dijadikan atau dibangun untuk tujuan komersial (rumah sewa), selain itu juga

banyak tersebar rumah tidak komersial (rumah yang tidak disewakan). Kondisi bangunan rumah di Kelurahan Pasar Sentral, seperti yang terlihat pada Gambar 4.



Gambar 4. Gambaran Umum Kondisi Rumah Penduduk Di Kelurahan Pasar Sentral (Sumber: Hasil Observasi, 2019)

Fasilitas pelayanan kesehatan yang telah tersedia di Kelurahan Pasar Sentral saat ini berupa puskesmas, klinik pengobatan dan Apotik. Tenaga kesehatan seperti dokter, perawat, dan bidan terlatih merupakan dukungan sumber daya manusia untuk pengelolaan fasilitas-fasilitas pelayanan kesehatan tersebut. Kerukunan antar umat beragama di Kelurahan Pasar Sentral yang tetap terjaga selama ini untuk kehidupan masyarakat yang harmonis. Dari hasil observasi yang dilakukan terdapat fasilitas ibadah yang terbangun terdiri dari beberapa unit masjid/mushollah dan beberapa unit gereja di Kelurahan Pasar Sentral. Sarana umum seperti pasar tradisonal, terminal angkutan umum, pusat perbelanjaan (super market & mini market), pelayanan perbankan (Bank BRI) serta stasiun pengisian bahan bakar minyak yang terbangun di wilayah Kelurahan Pasar Sentral.

Tingginya aktivitas di sekitar Pasar Sentral sangat dipengaruhi oleh populasi penduduk yang terus meningkat. Meningkatnya populasi penduduk

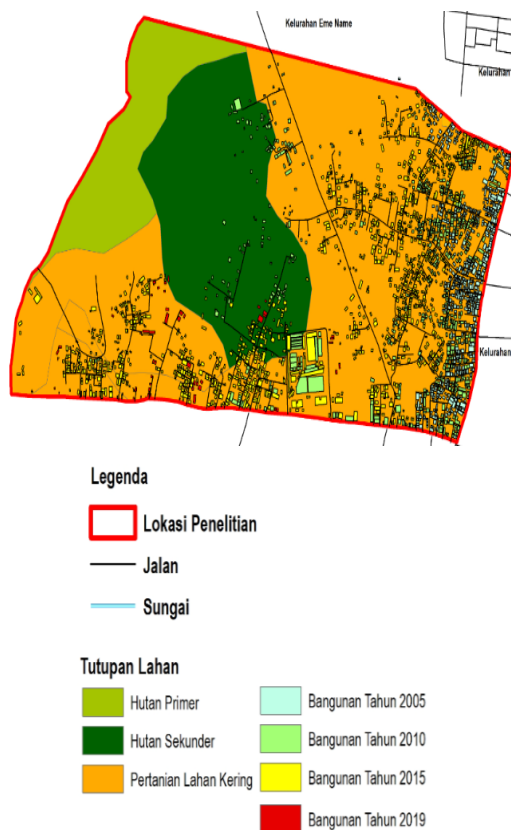
dipengaruhi pertumbuhan secara alami dan mobilisasi masyarakat yang masuk ke wilayah ini. Kegiatan-kegiatan penduduk seperti ekonomi, industri, rumah tinggal pada dasarnya berpengaruh terhadap tata kelola dan fungsi lahan.

Analisis lokasi guna lahan permukiman di wilayah Kelurahan Pasar Sentral dilakukan dengan identifikasi pembangunan secara informal yakni meningkatnya pembangunan rumah yang dibangun perorangan maupun keluarga dengan mengikuti aturan tertentu dan menjadikan pemukiman yang acak. Bahwa guna lahan pemukiman di Kelurahan Pasar Sentral terus menerus mengalami peningkatan sehingga memengaruhi potensi alih fungsi lahan secara alamiah.

Sementara untuk identifikasi guna lahan permukiman dilakukan dengan pengolahan data sekunder pada peta dengan teknik overlay. Overlay yang digunakan adalah peta tahun 2005 yang disesuaikan dengan peta tahun 2019, sehingga kawasan hunian serta pola pemukiman dapat diidentifikasi dengan akurat. Hasil overlay menunjukkan bahwa lahan permukiman menyebar mengikuti jaringan jalan raya.

Dari hasil analisis guna lahan permukiman dipahami bahwa di Kelurahan Pasar Sentral kebutuhan hunian akan terus meningkat dari tahun ke tahun. Sebagaimana hasil overlay 2005-2019 menunjukkan pemukiman-pemukiman yang terbangun sampai dengan tahun 2005 ditandai oleh warna biru muda, pemukiman-pemukiman yang terbangun sampai dengan tahun 2010 ditandai oleh warna hijau muda dan pemukiman-pemukiman yang terbangun sampai dengan tahun 2015 ditandai oleh warna

kuning serta Pemukiman-pemukiman yang terbangun sampai dengan tahun 2019 ditandai oleh warna merah. Pada periode tahun 2015 – 2019 aktivitas guna lahan pemukiman tidak terjadi peningkatan pertumbuhan yang besar dibanding pada periode tahun 2010 – 2015, seperti yang terlihat pada Gambar 5.



Gambar 5. Overlay Peta Kawasan Terbangun Kelurahan Pasar Sentral Tahun 2005 sampai dengan Tahun 2019 (Sumber: Hasil Analisis [ArcGIS 10.3], 2019)

Dari hasil analisis pada tahun 2005 sampai tahun 2019 terjadi peningkatan aktivitas guna lahan pemukiman dengan memanfaatkan lahan pertanian kering dan hutan sekunder. Dari data diperoleh besar luas terpakai untuk guna lahan pemukiman dari tahun 2005 sampai

dengan tahun 2019 sebesar 50.12 ha dari total luas lahan Kelurahan Pasar Sentral sebesar 412 ha atau 12.17% luas guna lahan untuk pemukiman yang terpakai. Sehingga masih banyak luas lahan yang tersedia yakni sebesar 361.88 ha atau 87.83%.

Seiring dengan peningkatan panjang jalan dari tahun ke tahun yang berdampak pada struktur kawasan dan aktivitas guna lahan di Kelurahan Pasar Sentral dengan memanfaatkan lahan pertanian kering dan hutan sekunder. Dari hasil analisis terjadi lonjakan yang sangat signifikan terbentuk jaringan jalan sebesar 8.38 km pada periode tahun 2010 sampai dengan tahun 2015 dibanding periode lainnya. Sampai tahun 2019 panjang jalan yang terbangun adalah 29.82 km.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan beberapa poin mengenai analisis dampak pembangunan pasar sentral terhadap guna lahan pemukiman di Distrik Mimika Baru Kabupaten Mimika, yaitu sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil overlay peta wilayah Kelurahan Pasar Sentral dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2019 dapat diketahui bahwa perkembangan guna lahan permukiman di sekitar Pasar Sentral yang sangat cepat membentuk kawasan pemukiman baru maupun guna lahan pemukiman pada kawasan yang telah terbentuk.
2. Pola spasial kawasan Kelurahan Pasar Sentral yang menunjukkan secara keseluruhan biofisik membentuk penyebaran yang tidak teratur (Sprawl).

6. SARAN

Bentuk keluaran yang diharapkan berupa rekomendasi saran-saran pada hasil penelitian dapat menjadi tuntunan pada bidang ilmu perencanaan wilayah dan Kota adalah sebagai berikut:

1. Perlu adanya sosialisasi dan ketegasan dalam implementasi Tata Ruang kepada masyarakat secara intensif. Hal ini sebagai bentuk tanggung jawab pemerintah dalam mengendalikan pemukiman yang mengganggu fungsi alamiah lahan dan gangguan-gangguan ekologi lainnya.
2. Faktor penting perencanaan adalah pemahaman tata ruang dan pengetahuan ekologis yang mumpuni untuk mengoptimalkan fungsi lingkungan fisik suatu wilayah.
3. Kebijakan pemerintah sering kali datang belakangan, artinya bahwa ketika suatu kawasan terbentuk menjadi kawasan ekonomi, secara otomatis pemerintah menyusun rencana tata ruang yang berorientasi ekonomi. Skema kebijakan ini perlu diimbangi atau bahkan diubah dengan kebijakan yang berpedoman pada kondisi riil di lapangan, sehingga melahirkan kebijakan yang efektif.
4. Dengan hasil analisis pola spasial kawasan ini diharapkan memberi kontribusi penting dalam pengenalan kondisi wilayah terutama di Kelurahan Pasar Sentral.

DAFTAR PUSTAKA

- Arianty N., "Analisis Perbedaan Pasar Modern dan Pasar Tradisional Ditinjau Dari Strategi Tata Letak (Lay Out) dan Kualitas Pelayanan Untuk Meningkatkan Posisi Tawar Pasar Tradisional", Jurnal Manajemen & Bisnis Vol 13 No. 01, ISSN 16937619, April 2013.
- Achmadi Jayaputra 2012. Pusat Penelitian dan Pengembangan Kesejahteraan Sosial, Kementerian Sosial RI. *Dinamika Masyarakat Mimika Dalam Perspektif Ketahanan Sosial*.
- Amar Sopi., 2011. Penelitian. Dampak Relokasi Pasar terhadap Keruangan di sekitarnya Kasus: Pasar muntok Kabupaten Bangka Barat.
- Budihardjo, Eko. 2009. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia..* Bandung: Alumni.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Mimika 2018. *Distrik Mimika Baru Dalam Angka 2018*.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Mimika 2018. *Mimika Regency in Figures, Mimika Baru Dalam Angka 2018*.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Mimika 2018. *Statistik Kesejahteraan Rakyat Kabupaten Mimika 2018*.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Mimika, *BPS-Statistics of Mimika Regency. Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Mimika Menurut Pengeluaran 2013 – 2017*
- Bappeda Kabupaten Mimika. *RPJMD (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah) Kabupaten Mimika 2014 - 2019*
- Ernest, Burgess., 1925. *Concentric zone model). The city. Chicago, Illinois: The University of Chicago Press*.
- Eisenring T.S.S., 2014. *Konstruksi Sosial Arsitektur (Posmodernisme Arsitektur dan Konsumtifisme)*. Fahmis Pustaka Makassar. Fungsi Pasar – Dosen Ekonomi <https://dosenekonomi.com/ilmu->

- ekonomi/publik/fungsi-pasar.
Diakses tgl 28 April 2019.
- Hamzah F. Rachman., 2010. *Kajian Pola Spasial Pertumbuhan Kawasan Perumahan Dan Permukiman Di Kecamatan Limboto Kabupaten Gorontalo Program Pascasarjana*. Tesis Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota. Universitas Diponegoro Semarang.
- Hasbi., 2000. Penelitian. Kajian Pertumbuhan Permukiman Sekitar Pasar Baru di Kota Barabai Kalsel.
- Ida Bagus Ilham Malik, 2016. Dampak Pola Jaringan Jalan Terhadap Tata Guna Lahan (Studi Kasus: Pusat Kota Bandar Lampung)
- Jabal Arfah., 2018. Analisis Perubahan Nilai Lahan Disekitar Kawasan Industri (Kasus: Kawasan Industri Bantaeng/KIBA, Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarankeke). Tesis Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Bosowa Makassar.
- Khoirunnisa. 2012. Teori Lokasi Industri Weber dan Losch. Pembangunan Wilayah Dan Kota. Universitas Diponegoro Semarang.
- Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 15 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mimika Tahun 2011 – 2031.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016, Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Lefebvre H., 2015. *Seri Panduan. MARXISM-E*. Penerjemah A. Arum Candra Jalasutra Yogyakarta.
- Permen PU. No.20 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemanfaatan dan Penggunaan Bagian-bagian Jalan.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.
- Robet, Robertus., 2014. *Ruang Sebagai Produksi Sosial Dalam Henri Lefebvre*. Artikel online <https://caktarno.wordpress.com/2014/09/06/ruang-sebagai-produksi-sosial-dalam-henri-lefebvre>.
- Robet, R., 2014. *Ruang Sebagai Produksi Sosial dalam Henri Levebvre*. Cak Tarno Institut.
- Tarigan R., 2012. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. PT., Bumi Aksara: Jakarta.
- Yoelianto. 2005. Kajian Perkembangan Spasial Kota Purwodadi. Semarang. Perpustakaan MPWK Undip.
- Wikipedia., 1969., *“Christaller’s Central Place Model”*. https://en.wikipedia.org/wiki/Walter_Christaller. Diakses tanggal 2 September 2018.
- Zahnd M., 2006. *Perancangan Kota Secara Terpadu. Kanisius Yogyakarta*. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Undang-Undang No.38 RI Tahun 2004 tentang Jalan.