

**BAB II**  
**KAJIAN TEORI AKTIVITAS PERGURUAN TINGGI**  
**TERHADAP STRUKTUR RUANG KAWASAN SEKITARNYA**

**2.1. Perguruan Tinggi**

Perguruan tinggi merupakan satuan dari pendidikan yang merupakan pendidikan pada jenjang yang lebih tinggi dari pada pendidikan menengah di jalur pendidikan sekolah. (Undang-Undang NO. 2 tahun 1989 tentang Sistem Pendidikan Nasional).

Menurut kamus Webster's Now World Dictionary (1962), pendidikan adalah proses pengembangan dan latihan yang mencakup aspek pengetahuan (knowledge), keterampilan (skill) dan kepribadian (character), terutama dilakukan dalam suatu bentuk formula pada kegiatan pendidikan mencakup proses dalam menghasilkan dan transfer ilmu pengetahuan yang dilakukan oleh individu atau organisasi belajar (dalam Nanang Fatah, 2004:14).

Fungsi dari pendidikan adalah untuk menyiapkan manusia yang berkualitas, menyiapkan tenaga kerja dan menyiapkan warga negara yang baik (Dwi Siswoyo, dkk. 2007: 83). Tujuan pendidikan nasional berdasarkan Undang-Undang No 20 Tahun 2003 pasal 3 adalah:

"Untuk berkembangnya potensi peserta didik agar menjadi manusia yang beriman dan bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, berakhlak mulia, sehat, berilmu, cakap, kreatif, mandiri dan menjadi warga negara yang demokratis serta bertanggungjawab".

Berdasarkan dari pengertian diatas, fungsi dan tujuan pendidikan, pendidikan dapat diartikan sebagai proses penyiapan SDM untuk berkembang dan berlatih menjadi manusia berkualitas yang memiliki pengetahuan, keterampilan dan serta kepribadian untuk menjadi manusia yang beriman dan bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, berakhlak mulia, sehat,

berpengetahuan, berketerampilan, cakap, kreatif, mandiri, dan bertanggung jawab untuk menjadi tenaga kerja dan warga yang baik. Proses pendidikan membutuhkan sumber daya manusia yang mampu mentransfer dan membimbing para penerus bangsa. Sumber daya manusia yang dimaksud dalam proses pendidikan adalah guru. Proses untuk menghasilkan guru dilaksanakan di perguruan tinggi.

Pendidikan tinggi merupakan tumpuan akhir seluruh jenjang pendidikan dan sebagai wahana pembentukan sarjana yang memiliki budi pekerti luhur, melangsungkan nilai-nilai kebudayaan, memajukan kehidupan dan membentuk satria pinandita (Harsono, 2008: 22).

Pasal 34 ayat 2 Peraturan Pemerintah No 2 Tahun 1990, menjelaskan bahwa tujuan pendidikan tinggi adalah sebagai berikut:

1. Menyiapkan peserta didik menjadi anggota masyarakat yang memiliki kemampuan akademik dan atau profesional yang dapat menerapkan, mengembangkan atau menciptakan ilmu pengetahuan, teknologi dan atau kesenian.
2. Mengembangkan dan menyebarluaskan ilmu pengetahuan, teknologi dan atau kesenian serta mengupayakan penggunaannya untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat dan memperkaya kebudayaan nasional (dalam Sudiyono, 2004: 2).

Perguruan tinggi memiliki tiga fungsi utama, yaitu:

- a) Pengembangan sumber daya manusia (human resource development)
- b) Pengembangan sains dan teknologi
- c) Sebagai agen perubahan sosial (Mohammad Ali, 2009: 177)

Penyelenggara Perguruan Tinggi adalah Departemen, Departemen Lain atau pimpinan lembaga pemerintah, atau Badan

Perguruan Tinggi Swasta bagi perguruan tinggi yang diselenggarakan oleh masyarakat. Sehingga dari penyelenggaranya perguruan tinggi dapat dibedakan menjadi 3 bentuk yaitu Perguruan Tinggi Negeri (PTN) adalah perguruan tinggi yang penyelenggaraannya dilakukan oleh negara (pemerintah). Perguruan Tinggi Kedinasan (PTK) yaitu perguruan tinggi yang diselenggarakan oleh Menteri lain atau pimpinan Lembaga Pemerintah Non Departemen (LPND). Sedangkan Perguruan Tinggi Swasta (PTS) adalah perguruan tinggi yang diselenggarakan oleh BP-PTS (Kepmen. P dan K Nomor 1 0686/U/1991 tentang Pedoman Penclirian Perguruan Tinggi).

### **2.1.1 Aktivitas Perguruan Tinggi**

Aktivitas perguruan tinggi akan menyebabkan lokasi dimana perguruan tinggi tersebut berada serta lingkungan sekitarnya akan terpengaruh. Aktivitas yang diwadahi pada lokasi dimaksud akhirnya akan mempunyai dampak yang sangat menentukan terhadap bentuk dan penggunaan lahan. Aktivitas dalam perguruan tinggi dapat dibedakan antara aktivitas akademis dan aktivitas non akademis serta aktivitas mahasiswa.

Aktivitas akademis berupa kegiatan pendidikan dalam tingkatan perguruan tinggi. Aktivitas dalam perguruan tinggi dapat digolongkan menjadi 3 yaitu aktivitas pendidikan, aktivitas penelitian serta pengabdian pada masyarakat, yang biasa disebut dengan sebutan "Tri Dharma Perguruan Tinggi". Sedangkan aktivitas non akademis adalah aktivitas-aktivitas yang diselenggarakan baik oleh mahasiswa maupun pengelola perguruan tinggi yang bersifat non akademis. Aktivitas ini biasanya berupa kegiatan-kegiatan kemahasiswaan yang berupa kegiatan olah raga, keterampilan, kepemudaan dan sebagainya. (Bahan Penataran P4, 1995).

#### **2.1.1.1 Aktivitas Akademik**

Beberapa jenis aktivitas akademik menurut Barthos, 1992 adalah kemampuan yang dapat diukur secara pasti karena ilmu pengetahuannya itu sendiri bersifat pasti dan dapat di uji kebenarannya. Ukurannya bisa berupa nilai ataupun yang seringkali disebut dengan prestasi akademik. Aktivitas akademis dalam perguruan tinggi dikelompokkan menjadi tiga yaitu Pendidikan, Penelitian dan PKM.

#### **2.1.1.2 Aktivitas Non-Akademik**

Aktivitas non-akademik atau lebih di kenal sebagai kegiatan ekstra kurikuler merupakan kegiatan yang dilaksanakan di luar jam pelajaran reguler, dengan tujuan memperdalam dan memperluas pengetahuan dan keterampilan siswa, serta menyalurkan bakat dan minat dalam rangka pembinaan manusia seutuhnya baik secara organisasi atau individu. Beberapa kegiatan Ekstrakurikuler yang dikembangkan di Perguruan Tinggi, antara lain sebagai berikut :

- Basket
- Sepak Bola atau Futsal
- Takwondo
- Band
- Modern Dance
- Tari Tradisional
- Paduan Suara
- Melukis
- Membatik
- Dll

#### **▪ Aktivitas Mahasiswa**

Disamping kedua aktivitas diatas dalam penelitian ini aktivitas mahasiswa merupakan hal lain yang perlu dlbahas. Mahasiswa merupakan komponen terbesar dalam sebuah kampus perguruan tinggi. Sebagai komponen terbesar maka peran mahasiswa dalam perubahan kawasan sekitar kampus menjadi

sangat dominan. Untuk itu dalam peneliffian ini aktivitas mahasiswa merupakan salah satu yang akan dibahas.

Menurut (Sudjana, N. 1989) Selain mengikuti aktivitas akademis dan non akademis yang diadakan oleh perguruan tinggi, mahasiswa juga melakukan aktivitasnya sendiri. Aktivitas mahasiswa yang berpengaruh pada perkembangan kawasan di sekitar kampus perguruan tinggi tentu aktivitas yang dilakukan di kawasan itu sendiri. Aktivitas ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu aktivitas bertempat tinggal serta aktivitas penunjang, seperti berbelanja, makan dan sebagainya.

Berdasarkan penelitian Gunnar Olsson, maka perjalanan ke sekolah adalah kegiatan yang sensitif terhadap jarak, sedangkan perjalanan ke tempat rekreasi kurang sensitif terhadap jarak. Maksudnya adalah bahwa orang cenderung memilih sekolah yang berdekatan dengan rumahnya, sedangkan dalam memilih obyek wisata maka faktor jarak kurang begitu berpengaruh. Dari penelitian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa mahasiswa akan cenderung memilih tempat tinggal di daerah sekitar kampus perguruan tinggi. Dengan demikian akan terjadi proses migrasi temporer pada kawasan sekitar perguruan tinggi. Adanya migrasi inilah yang akan mempengaruhi perkembangan kawasan sekitarnya.

## **2.2. Pengertian Sruktur Ruang**

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat dan ruang laut serta ruang udara, termasuk rusang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan serta meliharan kelangsungan hidupnya. Menurut Kus Hadinoto, 1970 struktur ruang adalah susunan pusat pusat permukiman, sistem jaringan serta sistem prasarana maupun sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan social ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki

hubungan fungsional. Semua hal itu berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi yang secara hirarki berhubungan fungsional. Tata ruang merupakan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik yang direncanakan ataupun tidak. Wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk roda lingkungan alam, lingkungan sosial, dan lingkungan buatan yang secara hirarkis dan struktural berhubungan satu dengan yang lainnya membentuk tata ruang.

Struktur ruang wilayah kota merupakan gambaran sistem pusat pelayanan kegiatan internal kota dan jaringan infrastruktur kota sampai akhir masa perencanaan, yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah kota dan melayani fungsi kegiatan yang ada/direncanakan dalam wilayah kota pada skala kota, yang merupakan satu kesatuan dari sistem regional, provinsi, nasional bahkan internasional. Rencana struktur ruang kota mencakup: rencana pengembangan pusat pelayanan kegiatan kota, dan rencana sistem prasarana kota. Rencana pengembangan pusat pelayanan kegiatan kota menggambarkan lokasi pusat-pusat pelayanan kegiatan kota, hirarkinya, cakupan/skala layanannya, serta dominasi fungsi kegiatan yang diarahkan pada pusat pelayanan kegiatan tersebut. Sedangkan rencana sistem prasarana kota mencakup sistem prasarana yang mengintegrasikan kota dalam lingkup yang lebih luas maupun mengintegrasikan bagian wilayah kota serta memberikan layanan bagi fungsi kegiatan yang ada/direncanakan dalam wilayah kota, sehingga kota dapat menjalankan perannya sesuai dengan tujuan penataan ruang kota yang ditetapkan.

Menurut Nia K. Pontoh & Iwan Setiawan (2008), unsur pembentuk struktur tata ruang kota terdiri dari pusat kegiatan, kawasan fungsional, dan jaringan jalan. Kota atau kawasan perkotaan pada dasarnya dapat dipandang sebagai suatu sistem spasial, yang secara internal

mempunyai unsur-unsur yang menjadi pembentuknya serta keterkaitannya satu sama lain. Kota sebagai suatu sistem/tata ruang merupakan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak, yang mencirikan kawasan dengan kegiatan utama bukan pertanian. Wujud struktural pemanfaatan ruang kota adalah unsur-unsur pembentuk kawasan perkotaan secara hierarkis dan struktural berhubungan satu dengan yang lainnya membentuk tata ruang kota. Wujud struktural pemanfaatan ruang kota di antaranya meliputi hierarki pusat pelayanan kegiatan perkotaan, seperti pusat kota, pusat bagian wilayah kota, dan pusat lingkungan; yang ditunjang dengan sistem prasarana jalan seperti jalan arteri, kolektor, dan lokal.

Selain pusat-pusat pelayanan kegiatan perkotaan dan kawasan fungsional perkotaan, unsur pembentuk struktur tata ruang kota adalah sistem prasarana dan sarana. Prasarana perkotaan adalah kelengkapan dasar fisik yang memungkinkan kawasan permukiman perkotaan dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Jenis prasarana: Transportasi, Air bersih, Air limbah, Drainase, Persampahan, Listrik, dan Telekomunikasi. Sarana perkotaan adalah kelengkapan kawasan permukiman perkotaan yaitu: Pendidikan, Kesehatan, Peribadatan, Pemerintahan dan Pelayanan umum, Perdagangan dan Industri, dan sarana olahraga serta ruang terbuka hijau.

Menurut Doxiadis (1968), permukiman atau perkotaan merupakan totalitas lingkungan yang terbentuk oleh 5 unsur:

### 2.2.1. Teori Struktur Ruang

Teori-teori yang melandasi struktur ruang kota yang paling dikenal yaitu:

1. Teori Konsentris (Burgess, 1925) yang menyatakan bahwa Daerah Pusat Kota (DPK) atau Central Business District (CBD) adalah pusat kota yang letaknya tepat di tengah kota dan berbentuk bundar yang merupakan pusat kehidupan sosial, ekonomi, budaya dan politik, serta merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tinggi dalam suatu kota.



Daerah Pusat Kota (DPK) atau Central Business District (CBD) tersebut terbagi atas dua bagian, yaitu: pertama, bagian paling inti atau RBD (Retail Business District dengan kegiatan dominan pertokoan, perkantoran dan jasa; kedua, bagian di luarnya atau WBD (Wholesale Business District) yang ditempati oleh bangunan dengan peruntukan kegiatan ekonomi skala besar, seperti pasar, pergudangan (warehouse), dan gedung penyimpanan barang supaya tahan lama (storage buildings).

2. Teori Sektoral (Hoyt,1939) menyatakan bahwa Daerah Pusat Kota (DPK) atau Central Business District (CBD) memiliki pengertian yang sama dengan yang diungkapkan oleh Teori Konsentris.



2. Teori Pusat Berganda (Harris dan Ullman,1945) menyatakan bahwa Daerah Pusat Kota (DPK) atau Central Business District (CBD) adalah pusat kota yang letaknya relatif di tengah-tengah sel-sel lainnya dan berfungsi sebagai salah satu "growing points". Zona ini menampung sebagian besar kegiatan kota, berupa pusat fasilitas transportasi dan di dalamnya terdapat distrik spesialisasi pelayanan, seperti "retailing" distrik khusus perbankan, teater dan lain-lain (Yunus, 2000:49). Namun, ada perbedaan dengan dua teori yang disebutkan di atas, yaitu bahwa pada Teori Pusat Berganda terdapat banyak Daerah Pusat Kota (DPK) atau Central Business District (CBD) dan letaknya tidak persis di tengah kota dan tidak selalu berbentuk bundar.



Teori lainnya yang mendasari struktur ruang kota adalah Teori Ketinggian Bangunan; Teori Konsektoral; dan Teori Historis. Dikaitkan dengan perkembangan Daerah Pusat Kota (DPK) atau *Central Business District* (CBD), maka berikut ini adalah penjelasan masing-masing teori mengenai pandangannya terhadap Daerah Pusat Kota (DPK) atau *Central Business District* (CBD):

Teori Ketinggian Bangunan (Bergel, 1955). Teori ini menyatakan bahwa perkembangan struktur kota dapat dilihat dari variabel ketinggian bangunan. Daerah Pusat Kota (DPK) atau *Central Business District* (CBD) secara garis besar merupakan daerah dengan harga lahan yang tinggi, aksesibilitas sangat tinggi dan ada kecenderungan membangun struktur perkotaan secara vertikal. Dalam hal ini, maka di Daerah Pusat Kota (DPK) atau *Central Business District* (CBD) paling sesuai dengan kegiatan perdagangan (*retail activities*), karena semakin tinggi aksesibilitas suatu ruang maka ruang tersebut akan ditempati oleh fungsi yang paling kuat ekonominya.

Teori Konsektoral (Griffin dan Ford, 1980). Teori Konsektoral dilandasi oleh struktur ruang kota di

Amerika Latin. Dalam teori ini disebutkan bahwa Daerah Pusat Kota (DPK) atau Central Business District (CBD) merupakan tempat utama dari perdagangan, hiburan dan lapangan pekerjaan. Di daerah ini terjadi proses perubahan yang cepat sehingga mengancam nilai historis dari daerah tersebut. Pada daerah-daerah yang berbatasan dengan Daerah Pusat Kota (DPK) atau Central Business District (CBD) di kota-kota Amerika Latin masih banyak tempat yang digunakan untuk kegiatan ekonomi, antara lain pasar lokal, daerah-daerah pertokoan untuk golongan ekonomi lemah dan sebagian lain dipergunakan untuk tempat tinggal sementara para imigran.

Teori Historis (Alonso, 1964). Daerah Pusat Kota (DPK) atau Central Business District (CBD) dalam teori ini merupakan pusat segala fasilitas kota dan merupakan daerah dengan daya tarik tersendiri dan aksesibilitas yang tinggi.

Jadi, dari teori-teori tersebut di atas dapat diambil kesimpulan bahwa Daerah Pusat Kota (DPK) atau Central Business District (CBD) merupakan pusat segala aktivitas kota dan lokasi yang strategis untuk kegiatan perdagangan skala kota.

### **2.2.2. Bentuk dan Model Struktur Ruang**

Bentuk struktur ruang kota apabila ditinjau dari pusat pelayanan (retail) terbagi menjadi tiga, yaitu (Sinulingga, 2005:103-105):

#### ❖ Monocentric city

Monocentric city adalah kota yang belum berkembang pesat, jumlah penduduknya belum banyak, dan hanya mempunyai satu pusat pelayanan yang sekaligus berfungsi sebagai CBD (Central Business District).

#### ❖ Polycentric city

Perkembangan kota mengakibatkan pelayanan oleh satu pusat pelayanan tidak efisien lagi. Kota-kota yang

bertambah besar membutuhkan lebih dari satu pusat pelayanan yang jumlahnya tergantung pada jumlah penduduk kota. Fungsi pelayanan CBD diambil alih oleh pusat pelayanan baru yang dinamakan sub pusat kota (regional centre) atau pusat bagian wilayah kota. Sementara itu, CBD secara berangsur-angsur berubah dari pusat pelayanan retail (eceran) menjadi kompleks kegiatan perkantoran komersial yang daya jangkauan pelayanannya dapat mencakup bukan wilayah kota saja, tetapi wilayah sekeliling kota yang disebut juga wilayah pengaruh kota.

CBD dan beberapa sub pusat kota atau pusat bagian wilayah kota (regional centre) akan membentuk kota menjadi polycentric city atau cenderung seperti multiple nuclei city yang terdiri dari:

- a) CBD, yaitu pusat kota lama yang telah menjadi kompleks perkantoran.
- b) Inner suburb (kawasan sekeliling CBD), yaitu bagian kota yang tadinya dilayani oleh CBD waktu kota belum berkembang dan setelah berkembang sebagian masih dilayani oleh CBD tetapi sebagian lagi dilayani oleh sub pusat kota
- c) Sub pusat kota, yaitu pusat pelayanan yang kemudian tumbuh sesuai perkembangan kota
- d) Outer suburb (pinggiran kota), yaitu bagian yang merupakan perluasan wilayah kegiatan kota dan dilayani sepenuhnya oleh sub pusat kota.
- e) Urban fringe (kawasan perbatasan kota), yaitu pinggiran kota yang secara berangsur-angsur tidak menunjukkan bentuk kota lagi, melainkan mengarah ke bentuk pedesaan (rural area).

#### ❖ Kota metropolitan

Kota metropolitan adalah kota besar yang dikelilingi oleh kota-kota satelit yang terpisah cukup jauh

dengan urban fringedari kota tersebut, tetapi semuanya membentuk satu kesatuan sistem dalam pelayanan penduduk wilayah metropolitan, adapun model struktur ruang apabila dilihat berdasarkan pusat -pusat pelayanannya diantaranya :

1) Mono centered

Terdiri dari satu pusat dan beberapa sub pusat yang tidak saling terhubung antara sub pusat yang satu dengan sub pusat yang lain.

2) Multi nodal

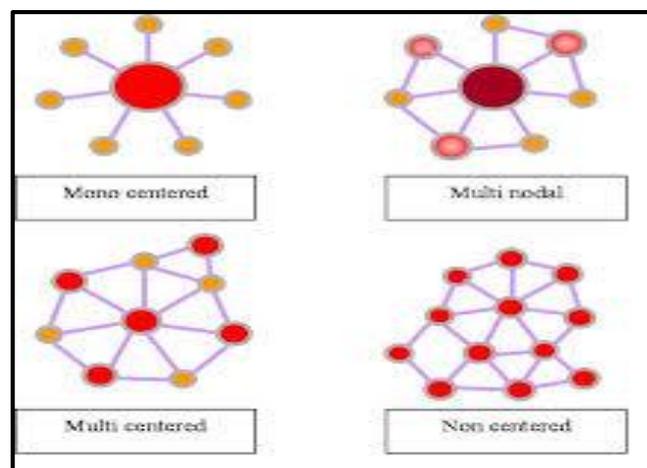
Terdiri dari satu pusat dan beberapa sub pusat dan sub sub pusat yang saling terhubung satu sama lain. Sub sub pusat selain terhubung langsung dengan sub pusat juga terhubung langsung dengan pusat.

3) Multi centered

Terdiri dari beberapa pusat dan sub pusat yang saling terhubung satu sama lainnya.

4) Non centered

Pada model ini tidak terdapat node sebagai pusat maupun sub pusat. Semua node memiliki hirarki yang sama dan saling terhubung antara yang satu dengan yang lainnya.

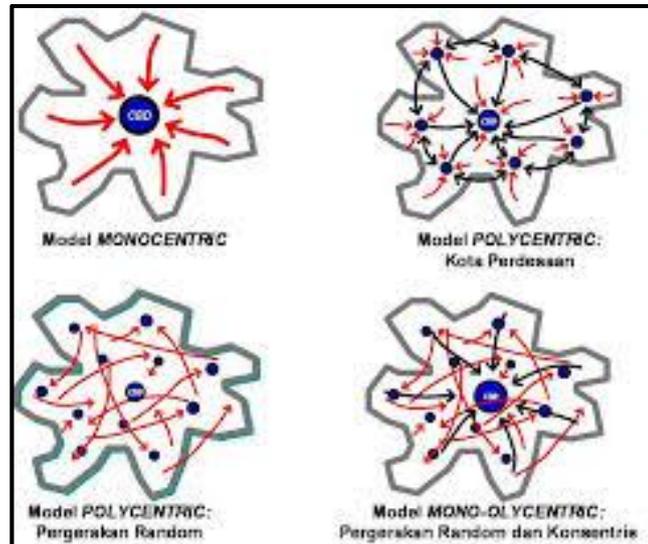


**Gambar 2.1**

**Model Struktur Ruang**

**Sumber : Sinulingga 2005**

Selain itu beberapa penulis juga menggolongkan tipologi struktur ruang sebagai gambar berikut:



**Gambar 2.2**  
**Tipologi Struktur Ruang**  
**Sumber : Wiegen (2005)**

### 2.2.3 Pengertian Pusat dan Sub Pusat Kegiatan

Pusat kota adalah pusat dari segala aktifitas kota antara lain politik, sosial budaya, ekonomi, dan teknologi. Jika dilihat dari fungsinya, pusat kota merupakan tempat sentral yang bertindak sebagai pusat pelayanan bagi daerah-daerah di belakngnya, mensuplainya dengan barang-barang dan jasa-jasa pelayanan, jasa-jasa inidapat disusun menurut urutan menaik dan menuruntergantung pada ambang batas barang permintaan. Pusat kota terbagi dalam dua bagian:

- a. Bagian paling inti (*The Heart of The Area*) disebut RBD (*Retail Business District*) Kegiatan dominan pada bagian ini antara lain department store, smartshop, office building, clubs, hotel, headquarter of economic, civic, political.

- b. Bagian diluarnya disebut WBD (*Whole Business District*) yang ditempati oleh bangunan yang diperuntukkan untuk kegiatan ekonomi dalam jumlah yang besar antara lain pasar dan pergudangan.

Sedangkan menurut Arthur dan Simon (1973), pusat kota adalah pusat keruangan dan administrasi dari wilayahnya yang memiliki beberapa ciri, yaitu

1. Pusat kota merupakan tempat dari generasi ke generasi menyaksikan perubahan-perubahan waktu.
2. Pusat kota merupakan tempat vitalitas kota memperoleh makanan dan energi, dengan tersebarnya pusat-pusat aktivitas seperti pemerintahan, lokasi untuk balai kota, toko-toko besar, dan bioskop.
3. Pusat kota merupakan tempat kemana orang pergi bekerja, tempat ke mana mereka "pergi ke luar".
4. Pusat kota merupakan terminal dari pusat jaringan, jalan kereta api, dan kendaraan umum.
5. Pusat kota merupakan kawasan dimana kita menemukan kegiatan usaha, kantor pemerintahan, pelayanan, gudang dan industri pengolahan, pusat lapangan kerja, wilayah ekonomis metropolitan.
6. Pusat kota merupakan penghasil pajak yang utama, meskipun kecil namun nilai bangunan yang ada di pusat kota merupakan proporsi yang besar dari segala keseluruhan kota, karena pusat kota memiliki prasarana yang diperlukan untuk pertumbuhan ekonomi.
7. Pusat kota merupakan pusat-pusat fungsi administratif dan perdagangan besar, mengandung rangkaian toko-toko eceran, kantor-kantor profesional, perusahaan jasa, gedung bioskop, cabang-cabang bank dan bursa saham. Dalam kota kecil yang swasembada, kawasan ini juga menyediakan fasilitas perdagangan besar mencakup

pusat-pusat administratif dan transportasi yang diperlukan.

Sedangkan pengertian subpusat pelayanan kota adalah suatu pusat yang memberikan pelayanan kepada penduduk dan aktivitas sebagian wilayah kota, dimana ia memiliki hirarki, fungsi, skala, serta wilayah pelayanan yang lebih rendah dari pusat kota, tetapi lebih tinggi dari pusat lingkungan.

#### **2.2.4 Faktor-Faktor Timbulnya Pusat Kegiatan**

Faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya suatu pusat-pusat Kegiatan atau pelayanan, yaitu sebagai berikut :

1. Faktor Lokasi

Letak suatu wilayah yang strategis menyebabkan suatu wilayah dapat menjadi suatu pusat pelayanan.

2. Faktor Ketersediaan Sumber Daya

Ketersediaan sumber daya dapat menyebabkan suatu wilayah menjadi pusat pelayanan.

3. Kekuatan Aglomerasi

Kekuatan aglomerasi terjadi karena ada sesuatu yang mendorong kegiatan ekonomis sejenis untuk mengelompok pada suatu lokasi karena adanya suatu keuntungan, yang selanjutnya akan menyebabkan timbulnya pusat-pusat kegiatan.

4. Faktor Investasi Pemerintah

Ketiga faktor diatas menyebabkan timbulnya pusat-pusat pelayanan secara ilmiah, sedangkan faktor investasi pemerintah merupakan sesuatu yang sengaja dibuat (*Artificial*).

### **2.3 Pengertian Lahan dan Guna Lahan**

Menurut Jayadinata dalam bukunya "*Pembangunan Desa Dalam Perencanaan*" (1992), Lahan memiliki arti yakni tanah yang sudah ada peruntukannya yang secara umumnya ada pemiliknya (pribadi atau lembaga). Sedangkan menurut Sugandhy (1999) lahan adalah permukaan dari bumi sebagai tempat berlangsungnya semua aktivitas dari manusia. Lahan adalah sumber daya alam yang sangat terbatas, dimana dalam penggunaannya sangat memerlukan penataan, penyediaan, dan peruntukannya yang dirumuskan dalam rencana dengan maksud demi kelangsungan hidup masyarakat. Lichfield dan Drabkin (1980) membagi pengertian dari lahan menjadi 2 segi, berdasarkan segi geografi fisik lahan adalah tanah yang tetap dalam lingkungannya dan kualitas fisik tanah sangat menentukan pemakaiannya, dan menurut dari segi ekonomi lahan adalah sumber yang alamiah dan nilainya tergantung dari produksi pemakaiannya, lahan adalah suatu komoditi yang memiliki nilai dan biaya. Selanjutnya, definisi guna lahan adalah berarti perencanaan penataan dan penggunaan suatu lahan, dimana dalam pemanfaatan lahan itu juga harus diperhitungkan faktor geografi budaya lainnya (faktor geografi sosial) dan faktor geografi alam beserta relasinya (Jayadinata, 1992). Pemanfaatan lahan adalah merupakan salah satu faktor yang amat penting yang dapat mempengaruhi perkembangan struktur suatu kota. Bentuk dari guna lahan merupakan bentuk paling mendasar dari struktur suatu kota yang mencerminkan struktur ekonomi sosial kota itu sendiri.

Perubahan dari kondisi sosio-ekonomi yang dapat mempengaruhi bentuk atau pola penggunaan lahan perkotaan, serta di sisi lainnya guna lahan menggambarkan lokasi dan konsentrasi pada kegiatan suatu kota, dan pengaruhnya terhadap perkembangan sosial kota mendatang. Menurut Thomas H. Robert dalam Catanese (1996), suatu rencana penggunaan

lahan kota merupakan gambaran kehendak lingkungan masyarakatnya mengenai bagaimana seharusnya ia menata pola guna lahan suatu lingkungan kedepannya, ditentukan juga berbagai jenis pola penggunaan dan intensitas kategori dari penggunaan lahan.

Tingginya pertumbuhan penduduk dan aktivitas kota yang semakin kompleks mengakibatkan permintaan terhadap lahan kota meningkat pula, sementara luas kota tetap dan tidak bertambah (terbatas). Kondisi semacam ini, menimbulkan tingginya kompetisi penggunaan lahan dan tingkat kepadatan penduduk kota bertambah.

Faktor - faktor yang mempengaruhi pemanfaatan lahan dapat dikelompokkan dalam beberapa aspek (Sistim) (Kaiser. 1995) :

- Sistim aktivitas kota
- Sistim pengembangan lahan
- Sistim lingkungan

Sistim aktivitas dalam suatu kota adalah cara setiap individu dan lembaganya seperti lembaga rumah tangga, lembaga perusahaan, lembaga pemerintah, serta yang lainnya dalam melaksanakan berbagai macam aktivitasnya dalam rangka untuk memenuhi beberapa kebutuhan dari hidupnya dan saling berinteraksi satu dengan lainnya dalam waktu dan ruang.

Sistim pengembangan pada suatu lahan adalah proses konversi dan juga merupakan suatu rekonversi pada lahan untuk proses penyusuaian dalam berbagai manfaat penggunaan lahan dalam skala waktu dan ruang sesuai dengan sistem aktivitas ruangnya. Keterkaitannya dengan lahan perkotaan, sistem ini berpengaruh dalam proses penyediaan lahan kota serta didalam pengembangannya di pengaruhi oleh factor social ekonomi dalam

kota dan penguasa ilmu serta teknologi dalam mengurangi adanya pemanfaatan lahan.

Sistem lingkungan merupakan sistem biotik dan abiotik sebab proses ilmiah yang bertitik tolakkan pada kehidupan makhluk hidup lainnya dan proses fundamental yang ada hubungannya dengan alam. Sistem ini akan menyediakan lokasi bagi kelangsungan dari kehidupan manusia serta habitat lainnya. Sistem lingkungan dalam konsep ini lebih memiliki fungsi sebagai sumber daya yang saling mendukung dari kedua sistem tersebut.

#### **2.4 Keterkaitan Antar Kawasan**

Keterkaitan antara kota satu dengan kota lainnya atau kawasan satu dengan kawasan lainnya pada dasarnya adalah sebagai akibat adanya pergerakan (arus). Ullman berpendapat bahwa gerakan/arus tersebut dapat dibagi menjadi 3 model utama, yaitu (Daldjoeni; 1992):

- a) Migrasi, hal ini jika menyangkut soal manusia.
- b) Komuniikasi, jika menyangkut soal gerakan atau perpindahan gagasan serta informasi.
- c) Transponasi, jika perpindahan menyangkuat materi dan energi.

Ketiga bentuk arus tersebut dapat terjadi apabila memenuhi tiga persyaratan yaitu : komplementalis, transferabilitas dan desain alternatif (intervening opportunities). (Ullman, 1951). Dengan pengertian bahwa suatu interaksi keruangan merupakan suatu permulaan dari usaha menerangkan lokasi dan gejala-gejala, distribusinya (pembagian, sebaran dalam ruang) dan difungsinya (persebaran dan perluasan).

Untuk mengukur hubungan antar wilayah dikenal adanya konsep daya hubung, yaitu ukuran yang menunjukkan kemampuan suatu tempat untuk melakukan hubungannya dengan tempat yang

lain dalam tataruang kegiatan Blundene menganalogikan daya hubung suatu gunalahan sebagai suatu kemampuan perangekutan yang dapat diunjukkan dengana (1) jarak paada geografi, (2) waktu tempuh, atau (3) biaya antara tempat asal dengan tujuana. Sedangkan Tomazinis mengembangkan konsep daya hubungan dan menunjuk tiga unsur daya hubung (akses zone), yaitu (1) sosial, (2) perdagangan dan (3) tenaga kerja/buruh. (Soesilo; 2000). Menurut Rodinelli (1985) terdapat beberapa faktor yang berpengaruh dalam interaksi keruangan antar wilayah, yaitu :

- Keterkaitan administratif, politik dan kelembagaan, misalnya pada struktur pemerintahan, batas administrasi, ataupun sistem anggaran dan biaya pembangunan.
- Keterkaitan fisik, terbentuk integrasi manusia melalui jaringan transportasi baik alami (seperti sungai, lembah, dll) maupun rekayasa (jalan, rel, dll).
- Keterkaitafi pergerakan. penduduk, pola migrasi baik pennenan maupun temporer.
- Keterkaitan ekonomi, berkaitan dengan pemasaran sehingga teljadi aliran komoditas berbagai jenis baha.n"-dan bahan manufaktur, modal dan keterkaitan produksi kedepan dan kebelakang diantara berbagai kegiatan ekonomi.
- Keterkaitan pelayanan sosial, seperti rumah sakit, puskesmas, sekolah, sekolah dan lain-lain.

## 2.11 Matriks Teori

**Tabel II.1**  
**Matriks Teori**

No	Teori	Pengemuka	Uraian Teori	Variabel
1	Aktivitas	Krier (1979)	aktivitaas padasebuah kota akan emuncul pada area-area publikseperrtisquare dan jalan jalan.	Karakter, ruang, koridor.
		Shirvani (1985)	aktivitas pendukungtermasuk di dalamnya semua fungsii dankegiatan yang memperkuat, stuktur ruang, ruang-ruang publikkota, antara aktivitas dan ruangfisik dan fisik selalusaling melengkapii.	
2	Struktur Ruang	Nia K. Pontoh & Iwan Setiawan (2008)	<p>Struktur ruang merupakan susunan pusat pusat permukiman, sistem jaringan serta sistem prasarana maupun sarana. Semua hal itu berftungsi sebagai pjendukung kegiatan sosial ekonodmi yang secara hirarki berhwubungan fungsional.</p> <p>Struktur ruang wilayah kota merupakan gambaran sistem pusat pelayanan rkegiatan internal kota dan jaringan infrastruktur kota sampai akhir masa perencanaan, yang dijrembangkan untuk mengintegraasikan wilayah kota dan melayeani fungsi kegiatan yang ada/direncanakan dalam wilayah kota pada skala kota, yaneg merupakan satu kesatuan dari sistem regional, provinsi, nasional bahkan internasional</p>	Pusat permukiman baru, sistem jaringan, sarana dan prasarana.
	Bentuk dan Model Struktur Ruang	Sinulingga, (2005)	<p>-Monocentric city</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Kota yang belum berkembang pesat, jumlah pewnduduknya belum banyak, dan hanya mempunyai satu pusat pelayanan yang sekaligus berfungsi sebagai CBD (Central Bussines District).</li> <li>✓ Polycewntric city Perkembangan kota mengakibatkan pelayanan oleh satu pusat pelayanan tidak efisien laagi. Kota-kota yang bertambah besar membutuhkan lebih dari satu pusat pelayanan yang jumlahnya tergantung pada jumlah penduduk kota.</li> <li>✓ Kota metropolitan awdalah kwota besar yang dikelilingi oleh</li> </ul>	Monocentric, Polycentric dan Metropolitan.

			<p>kota-kota satelit yang terpisah cukup jauh dengan urban friengedari kota steresebut, tetapi sesmuanya mwembentuk satu kesatuan sistem dalam pelasyanan pendudsuk wilayah metropolitan.</p>	
3	Perguruan Tinggi	<p>Nanang Fatah, 2004</p> <p>Dwi Siswoyo, dkk. 2007</p> <p>Harsono, 2008</p>	<p>Perguruan Tinggi Adalaah proses pengembangan dan latihan yang mencakup aspek pengetahuan (knowledge), keterampilan (skill) dan kepraibadian (character), terutama dilakukan dalam suatau bentuk formula kegiwatan pendiwidikan mencakup proses dalam menghasilkan dan transfer ilmu pengetahuan yasng dilakukan oleh indaividu atau orgsanisasi belajar.</p> <p>s</p> <p>Fungsi pendidikan adalah menyiapkan manusia muda yang besrkualitas, menyiapkans tenaga kerja dan menyiapkan warga neagara yang baik.</p> <p>Pendiadikan tinggi merupakan tumpuan akhir seluruh jenjang pendidikan dan sebagai wahana pembentukan sarjana yang memiliki budi pekfertih lur, melangfsungkan nilai-nilhai kebudayaan, memajukan kehidupan dan membentuk satria pinandita.</p>	Pendidikan, Mahasiswa.
4	Aktivitas Perguruan Tinggi	Soesilo, 2000.	<p>Aktivitas dalam Perguruan Tinggi dapat dibedakan antara aktivitas akademis serta aktivitas non akademis.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aktivitas akademis berupa kegiatan pendidikan dalam tingkatan perguruan tinggi. Aktivitas dalam perguruan tinggi dapat digolongkan menjadi 3 yaitu aktivitas pendidikan, aktivitas penelitian serta pengabdian pada masyarakat, yang biasa disebut dengan sebutan "Tri Dharma Perguruan Tinggi".</li> <li>✓ Non akademis adalah aktivitas-aktivitas yang</li> </ul>	Akademis dan Non Akademis

			diselenggarakan baik oleh mahasiswa maupun pengelola perguruan tinggi yang bersifat non akademis.	
5	Aktivitas Mahasiswa	Soesilo, 2000.	Selain mengikuti aktivitas akademis dan non akademis yang diadakan oleh perguruan tinggi, mahasiswa juga melakukan aktivitasnya sendiri. Aktivitas mahasiswa yang berpengaruh pada perkembangan kawasan di seskitar kampus perguruan tinggi tentu aktivitas yang dilakukan di kawasan itu sendiri. Aktivitas ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu aktivitas bertempat tinggal serta aktivitas penunjang, seperti berbelanja, makan dan sebagainya.	Aktivitas dan Mahasiswa
6	Keterkaitan Antar Kawasan	Daldjoeni; 1992	Keterkaitan antara kota satu dengan kota lainnya atau kawasan satu dengan kawasan lainnya pada dasarnya adalah sebagai akibat adanya pergerakan (arus). 3 bentuk utama keterkaitan, yaitu: 1) Migrasi, jika menyangkut manusia. 2) Komunikasia, jika menyangkut gerakan / perpindahan gagasan dan informasi. 3) Transponasi, jika perpindahan menyangkut materi dan energi.	Kepentingan dan Kawasan.
7	Pengertian Lahan dan Guna Lahan	Jayadinata (1992)  Sugandhy (1999)  Lichfild dan Drabkin (1980)	Lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya (perorangan atau lembaga).  lahan merupakan permukaan bumi sebagai tempat berlangsungnya aktivitas manusia. Lahan adalah sumberdaya alam yang terbatas, dimana dalam penggunaannya memerlukan penataan, penyediaan, dan peruntukannya dirumuskan dalam rencana-rencana dengan maksud demi kesejahteraan masyarakat.  membagi pengertian lahan menjadi dua segi, berdasarkan segi geografi fisik lahan adalah tanah yang tetap dalam lingkungannya dan kualitas fisik tanah sangat menentukan fungsinya. Dan menurut segi ekonomi lahan adalah sumber alamiah yang	Lahan, guna lahan

		(Jayadinata, 1992).	<p>nilainya tergaantung dari produksinya, lahan merupakan suatu komoditi yang memiliki harga, nilai dan biaya.</p> <p>pengertian gunalahan adalah berartipenataan, pengaturan, dan penggunaan suatu lahan, dimana dalam gunalahan itu juga diperhitungkan faktor geografi budaya (faktor geografi sosial) dan faktor geografi alam serta relasinya</p>	
8	Klasifikasi Guna Lahan	Sandy (1975),	Klasifikasi penggunaan lahan didasarkan pada bentuk pemanfaatan dan penggunaan lahan kota, yaitu penggunaan lahan dalam kaitannya dengan pemanfaatan sebagai ruang pembasung yang secara langsung tidak dimanfaatkan potensi alam dari lahan, tetapi lebih ditentukan oleh adanya hubungan-hubungan tata ruang dengan penggunaan-penggunaan lain yang ada.	
9	Pola Penggunaan Lahan	(Reksohadiprodjo dan Karseno, 1981)  Lean dan Goodall	<p>penggunaan lahan ditentukan oleh <i>scale economies</i> dan aglomerasi.</p> <p>penggunaan lahan dapat diklasifikasikan dalam penggunaan lahan yang menguntungkan (<i>profit uses of land</i>) dan yang tidak menguntungkan (<i>non profit uses of land</i>). Penggunaan lahan yang menguntungkan (<i>profit uses of land</i>) Penggunaan lahan yang menguntungkan tergantung pada penggunaan lahan yang tidak menguntungkan Penggunaan lahan yang tidak menguntungkan (<i>non profit uses of land</i>) Penggunaan lahan yang paling tidak berorientasi untuk mencapai keuntungannya adalah jalan, kecuali jalan tol, taman, aktifitas pendidikan, dan kantor pemerintahan.</p>	<i>Scale economies, aglomerasi, profit uses of land, non profit uses of land.</i>
10	Perubahan Penggunaan	(Rossi dalam Napitulu, 1999).	Proses perubahan penggunaan lahan dari satu fungsi ke fungsi lain merupakan dinamika tata ruang	

	Lahan	(Bourne, 1982),	<p>kota yang diakibatkan oleh perkembangan dan dinamika penduduk disamping kekuatan potensi yang dimiliki oleh lahan tersebut. Potensi terbesar yang paling berpengaruh terhadap perubahan guna lahan adalah potensi ekonomi,</p> <p>faktor lain yang berpengaruh terhadap perubahan tersebut terdapat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan di perkotaan yaitu :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Perluasan batas kota</li> <li>Peremajaan dipusat kota</li> <li>Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi</li> <li>Tumbuh dan hilangnya aktivitas tertentu, misalnya tumbuh aktivitas industri.</li> </ol>	
11	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Lahan	Soedarto dalam Wijayanti (1998)	<p>faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan lahan perkotaan antara lain adalah :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Jumlah penduduk</li> <li>APBD</li> <li>Transportasi</li> <li>Harga Dasar tanah</li> </ol>	Perubahan penggunaan lahan.
12	Perkembangan Kawasan Pinggiran	B. Kombaitan dan Iwan P, 1997  Freidman	<p>Perkembangan suatu kota umumnya dicirikan oleh adanya perkembangan kawasan pinggiran yang kerap disebut sebagai sub urbanisasi.</p> <p>Secara teoritis pengertian daerah pinggiran antara lain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Upward-transition regions, adalah daerah tepi dan pusat. Wilayah ini mengandung sumber-sumber atau resources yang dapat dikembangkan.</li> <li>✓ Downward-transition regions, adalah daerah-daerah yang mengalami proses stagnasi dan kemunduran.</li> </ul>	Kawasan Pinggiran.

		Mc Gee (1985)	Wilayahpinggiran (periphery area) mempunyai ciri khas : <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Sebagian besar penduduk bergantung pada sektor pertanian' padi dengan kepemilikan lahan sempit</li><li>✓ Mengalamitransformasi kegiatan dari pertanian ke berbagai kegiatan non pertanian, termasuk pendidikan, perdagangan dan industri .</li></ul>	
--	--	---------------	--	--

*Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2017*