

Penentuan Lokasi Potensial dan Arah Pengembangan Kawasan Perdagangan Secara Berkelanjutan di Kota Masamba

*Munika Widiya N¹, Isfa Sastrawati¹, Arifuddin Akil¹

¹) Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.

*Corresponding Author, Email: munikawidiya31@gmail.com

Abstrak

Perkembangan perdagangan dan jasa di Kawasan Perkotaan Masamba membentuk pola linier pada jalan-jalan utama. Di samping itu, pada kawasan transisi dan kawasan pinggiran menunjukkan perkembangan perdagangan dan jasa yang kurang signifikan, sehingga orientasi pelayanan terkonsentrasi pada kawasan pusat dan bebannya menjadi lebih berat. Diperlukan arahan pengembangan yang mendorong penyebaran kota agar tidak terkonsentrasi pada titik-titik tertentu, guna mendukung pembangunan kota yang tertata dan berkelanjutan. Selain itu, sektor perdagangan menjadi sektor terbesar ketiga berdasarkan nilai PDRB Kabupaten Luwu Utara dan mengalami peningkatan dalam 5 tahun terakhir, sehingga arahan ini juga bertujuan untuk mendorong pertumbuhan kota dengan fokus pada pengembangan kawasan perdagangannya. Tujuan dari penelitian ini adalah 1) mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba, 2) menentukan lokasi potensial kawasan perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba, 3) merumuskan arahan pengembangan kawasan perdagangan berkelanjutan di Kawasan Perkotaan Masamba. Data yang digunakan terdiri atas data demografi, sarana perdagangan, jaringan jalan, sarana dan prasarana umum. Pengumpulan data dilakukan dengan survei lapangan, pemetaan, dan kuisisioner penelitian. Teknik analisis yang digunakan yaitu analisis regresi linier berganda dan analisis spasial berupa analisis berbasis grid. Hasil penelitian pada analisis regresi menunjukkan bahwa variabel yang berpengaruh secara signifikan terhadap perkembangan kawasan perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba meliputi Demografi (X1), Sarana Umum (X3), dan Kebijakan Pemerintah (X4), sedangkan Aksesibilitas (X2) tidak berpengaruh secara signifikan. Selanjutnya, ketiga variabel yang berpengaruh tersebut dijadikan parameter untuk menentukan lokasi potensial menggunakan analisis basis grid dan diperoleh hasil bahwa sebagian besar Kawasan Perkotaan Masamba termasuk dalam kategori potensial.

Kata kunci: Analisis Berbasis Grid, Kawasan Perdagangan, Kawasan Perkotaan, Keberlanjutan, Lokasi Potensial

Abstract

The development of trade and service activities in the urban area of Masamba exhibits a linear pattern along the main roads. In contrast, the transitional and peripheral areas show relatively limited growth in these sectors, resulting in a concentration of service-oriented activities in the central area, which consequently bears a heavier load. Therefore, development directions are needed to encourage urban growth that is more spatially distributed and not overly concentrated in specific nodes, in order to support a more organized and sustainable urban development. Furthermore, the trade sector is the third-largest contributor to the Gross Regional Domestic Product (GRDP) of North Luwu Regency and has shown consistent growth over the past five years. Thus, this development direction also aims to promote urban growth with a focus on enhancing commercial areas. The aim of this research are 1) to identify the factors that affects the development of trade area in Masamba Urban Areas, 2) to determine the potential locations of trade area in Masamba Urban Areas, 3) to formulate the direction of sustainable trade area development in Masamba Urban Areas. The data used consist of demographic

data, trade facilities, road networks, public facilities and infrastructure. Data collection was carried out by field surveys, mapping, and questionnaires. The analysis technique used are multiple linear regression analysis dan spatial analysis in the form of grid-based analysis. The results of the research on regression analysis show that the variables that have a significant effect on the development of trade areas in the Masamba Urban Areas include Demographics (X1), Public Facilities (X3), and Government Policy (X4), while Accessibility (X2) has no significant effect. These three significant variables were then used as parameters to determine potential locations using the grid-based spatial analysis, which found that most of the urban area of Masamba falls into the potential category for commercial development.

Keywords: *Grid-Based Analysis, Trade Area, Urban Area, Sustainability, Potential Location*

I. PENDAHULUAN

Suatu kota dengan segala aktivitas di dalamnya akan terus mengalami perkembangan. Perkembangan suatu kota terjadi sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk, peningkatan aktivitas ekonomi, serta adanya interaksi dengan kota lain di daerah sekitar (Ritohardoyo, 2013 dalam Pradani & Haryanto, 2021). Kota menjadi hidup dengan hidupnya kegiatan perekonomian, yang dapat memberikan dampak pada perkembangan kota secara fisik maupun pada peningkatan laju pertumbuhan ekonominya.

Pertumbuhan ekonomi juga memperlihatkan bahwa aktivitas ekonomi mampu memberikan tambahan pendapatan masyarakat suatu daerah dalam periode tertentu (Banendro, 2016). Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Luwu Utara tahun 2024, nilai Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) menurut Harga Berlaku pada tahun 2023 mencapai 17.840,5 miliar rupiah dengan penambahan nilai sebesar 11% dari tahun sebelumnya. Jika dibandingkan dengan kabupaten/kota lainnya di Provinsi Sulawesi Selatan, PDRB atas dasar Harga Berlaku tahun 2023 menurut data BPS provinsi, Kabupaten Luwu Utara menempati peringkat ke-16 dari 24 kabupaten/kota.

Dalam sektor Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor memiliki dampak yang cukup besar terhadap perekonomian Luwu Utara. Pada tahun 2023, sektor ini menjadi sektor terbesar ketiga berdasarkan nilai PDRB Kabupaten Luwu Utara setelah sektor Pertanian dan sektor Konstruksi, serta mengalami peningkatan dalam 5 tahun terakhir. Hal ini memberikan gambaran bahwa sektor perdagangan memiliki potensi dalam meningkatkan pertumbuhan perekonomian khususnya di kawasan perkotaan, sehingga aktivitas perdagangan di Kota Masamba perlu dikembangkan agar Kabupaten Luwu Utara dapat bersaing dengan daerah lain di Provinsi Sulawesi Selatan. Sebagaimana tujuan dari perdagangan dan jasa adalah untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan pekerjaan, dan meningkatkan daya saing.

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Luwu Utara Tahun 2011-2031, disebutkan bahwa Penataan Kawasan Perkotaan Masamba bertujuan mewujudkan Kawasan Perkotaan Masamba sebagai pusat kegiatan utama Kabupaten Luwu Utara yakni sebagai pusat perdagangan jasa dan pusat pemerintahan. Berdasarkan potensi lokasi dan kecenderungan perkembangan di Kota Masamba telah terbentuk sentra-sentra kegiatan yang cukup dominan yaitu pusat pemerintahan, pusat perdagangan dan jasa, pusat perhubungan antar wilayah, dan sejenisnya.

Permasalahan yang dihadapi berdasarkan kondisi dan pola perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kawasan Perkotaan Masamba yang dimuat dalam Perda Rencana Detail tata Ruang (RDTR) Kawasan Perkotaan Masamba tahun 2016-2036, meliputi:

- a. Kawasan perdagangan dan jasa di Kawasan Perkotaan Masamba cenderung terpusat pada kawasan di sekitar jalan-jalan utama, dan kawasan transisi dan kawasan pinggiran perdagangan dan jasa yang ada tidak begitu berkembang, sehingga orientasi pelayanan harus

ke kawasan pusat tersebut dan beban kawasan pusat menjadi berat.

- b. Kawasan perdagangan dan jasa yang berkembang pesat di sepanjang jalan-jalan utama cenderung tidak teratur ditinjau dari aspek intensitas bangunan dan estetika bangunannya. Kondisi ini akan mempengaruhi kualitas lingkungan Kawasan Perkotaan Masamba. Selain itu juga memberikan karakter kawasan yang tidak estetis.

Pola perkembangan perdagangan dan jasa membentuk pola linier pada jalan-jalan utama. Hal ini menyebabkan pemusatan aktivitas pada kawasan-kawasan tersebut. Sedangkan, jaringan jalan lainnya sebagian besar bertumbuh menjadi kawasan permukiman. Tingginya intensitas kegiatan yang terdapat di sepanjang jalan-jalan utama kawasan akibat perkembangan kawasan perdagangan dan jasa, mempengaruhi tingginya *demand* menuju kawasan perdagangan dan menimbulkan tarikan dan bangkitan yang dapat menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya permasalahan transportasi (kemacetan lalu lintas). Kecenderungan pola penggunaan lahan dan permasalahan yang dihadapi tersebut, maka untuk arahan ke depan perlu mendistribusikan kegiatan-kegiatan yang dapat menimbulkan tarikan dan bangkitan yang cukup besar ke wilayah-wilayah yang belum begitu berkembang.

Dalam merumuskan arahan pengembangan kawasan perdagangan dan jasa di lokasi penelitian, peneliti melakukan identifikasi faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perkembangan kawasan perdagangan. Faktor-Faktor tersebut menjadi landasan untuk mencari tahu lokasi atau daerah mana saja yang potensial atau tidak potensial untuk dikembangkan menjadi kawasan perdagangan, serta bagaimana arahan pengembangannya untuk setiap kategori tersebut. Lokasi yang potensial cenderung menunjukkan ciri-ciri wilayah yang telah berkembang dari segi kelengkapan sarana dan prasarana umum termasuk persebaran sarana perdagangannya. Berbeda dengan lokasi yang tidak potensial, wilayahnya cenderung belum berkembang, misalnya sebaran bangunan hunian dan perdagangan masih sedikit, sehingga arahan pengembangannya akan berbeda dengan lokasi yang potensial.

Penentuan lokasi potensial perkembangan kawasan perdagangan berbasis analisis spasial dan merumuskan arahan pengembangan kawasan perdagangan dengan mempertimbangkan aspek-aspek berkelanjutan. Penelitian ini bertujuan untuk 1) mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba, 2) menentukan lokasi potensial kawasan perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba, 3) merumuskan arahan pengembangan kawasan perdagangan berkelanjutan di Kawasan Perkotaan Masamba.

II. METODE

Jenis Penelitian yang digunakan deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif yang disajikan dalam bentuk deskripsi, tabel, dan peta. Pendekatan kuantitatif dilakukan untuk melakukan analisis statistik terhadap indikator yang menjadi faktor-faktor berpengaruh terhadap perkembangan kawasan perdagangan, serta analisis perbandingan hirarki dalam menentukan indikator keberlanjutan kota. Selain itu, terdapat analisis spasial yang digunakan untuk menentukan lokasi potensial kawasan perdagangan. Pendekatan kualitatif dilakukan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting wilayah penelitian yaitu Kota Masamba, serta deskripsi mengenai variabel-variabel penelitian, data hasil analisis statistik, serta interpretasi peta hasil analisis spasial.

Lokasi penelitian dilakukan di Kawasan Perdagangan yaitu Kawasan Perkotaan Masamba, Kabupaten Luwu Utara. Kawasan Perkotaan Masamba meliputi Kelurahan Kapuna, Kelurahan Baliase, Kelurahan Bone Tua, Kelurahan Bone, Desa Laba, Desa Pandak, dan Desa Radda. Populasi dalam penelitian ini adalah penduduk yang ada dalam kawasan perkotaan Masamba yang terbagi menjadi dua yaitu sebagai pedagang dan konsumen.

Pada penelitian ini dibutuhkan sampel dalam menentukan faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap perkembangan kawasan perdagangan. Penentuan sampel yang digunakan yaitu *simple random sampling* dimana semua individu memiliki kemungkinan kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai subjek. Metode ini sering digunakan dalam populasi yang kecil dan homogen. Pemilihan subjek dilakukan secara acak berdasarkan kategori populasi yang telah dikerucutkan menjadi kategori pedagang dan kategori konsumen khususnya konsumen kebutuhan sehari-hari, sehingga target sampel adalah orang dewasa (>20 tahun).

Jumlah sampel untuk penelitian korelasional harus memiliki sedikitnya 30 subyek (Hasnunidah, 2017). Dalam penelitian ini, digunakan 60 sampel yang terdiri atas 30 pedagang dan 30 konsumen. Jumlah sampel telah mewakili responden dari kalangan pedagang di dalam pasar sebanyak 19 orang dan pedagang di koridor jalan utama sebanyak 11 orang. Dari kalangan konsumen yang ditemui secara acak baik di pasar, koridor jalan utama, dan daring (dalam jaringan) dengan menyebarkan kuisioner secara *online*. Perwakilan setiap kalangan baik dari pedagang maupun konsumen yang menjadi sampel diberikan pernyataan-pernyataan yang diajukan dalam kuisioner penelitian skala likert.

Menurut Tjiptono & Diana (2003) dalam Wulandari (2023), menyatakan variabel-variabel penentu berkembangnya lokasi perdagangan meliputi jumlah penduduk (daerah layanan) yang tergantung pada faktor fisik yang mempengaruhi daya tarik suatu fasilitas perdagangan, aksesibilitas (kemudahan pencapaian lokasi), keterkaitan spasial, jarak (adanya kecenderungan untuk berbelanja pada pusat yang dominan, namun jaraknya dekat), dan kelengkapan fasilitas perdagangan. Selain itu, menurut Bahana & Rachmawati (2014), faktor yang mempengaruhi perkembangan perdagangan/jasa meliputi keberadaan kegiatan perdagangan/jasa, aksesibilitas, kebijakan pemerintah. Adapun variabel penelitian yang dimuat dalam kuisioner meliputi variabel demografi, aksesibilitas, sarana dan prasarana, dan kebijakan pemerintah. Berdasarkan beberapa variabel yang dijadikan landasan dalam penelitian ini, terdapat indikator-indikator yang menjadi rumusan dalam menyusun kuisioner penelitian dijelaskan dalam Tabel 1, sebagai berikut.

Tabel 1. Rumusan variabel penelitian

Variabel Penelitian	Kuisioner	Indikator	Penjelasan
Demografi	Pedagang	Jumlah Penduduk	Sebaran jumlah pembeli datang pada hari-hari tertentu
		Distribusi konsumen	Asal konsumen mayoritas
Demografi	Konsumen	Jumlah Penduduk	Kecenderungan masyarakat dalam berbelanja
		Aksesibilitas	
Aksesibilitas	Pedagang	1. Moda transportasi	Preferensi pemilihan lokasi usaha yang dilalui transportasi umum
		2. Kemudahan akses	Preferensi pemilihan lokasi usaha yang dekat dengan jalan utama
		3. Jarak	
	Konsumen	1. Moda transportasi	Tersedia transportasi umum dari rumah ke fasilitas perdagangan
		2. Jarak	Kedekatan rumah dengan fasilitas perdagangan
		3. Asal konsumen	
Sarana dan Prasarana Umum	Pedagang	1. Sarana peribadatan	Preferensi kebutuhan sarana ibadah dalam kawasan
		2. Lahan parkir	Preferensi kebutuhan lahan parkir dalam kawasan

Variabel Penelitian	Kuisisioner	Indikator	Penjelasan
	Konsumen	3. Sarana umum lainnya	Preferensi kebutuhan sarana umum lainnya dalam kawasan
		1. Sarana peribadatan	Preferensi kebutuhan sarana ibadah dalam kawasan
		2. Lahan parkir	Preferensi kemudahan lahan parkir dalam kawasan perdagangan
		3. Transportasi	Preferensi kemudahan mendapatkan transportasi umum dalam kawasan perdagangan
Kebijakan pemerintah	Pedagang	Kebijakan rencana tata ruang	Mengetahui kebijakan pola ruang kawasan perdagangan
	Konsumen	Kebijakan rencana tata ruang	Perlunya program peningkatan pembangunan kawasan perdagangan Mengetahui kebijakan pola ruang kawasan perdagangan
Perkembangan kawasan perdagangan/jasa	Pedagang	1. Sebaran fasilitas perdagangan	Peningkatan perkembangan bangunan perdagangan
		2. Pola perkembangan kawasan	Dampak pola perkembangan terhadap lalu lintas
		3. Bangunan perdagangan	Bangunan perdagangan lebih modern
		4. Kemudahan transaksi	Preferensi kemudahan transaksi (<i>cashless</i>)
	Konsumen	1. Sebaran fasilitas perdagangan	Peningkatan perkembangan bangunan perdagangan
		2. Pola perkembangan kawasan	Dampak pola perkembangan terhadap lalu lintas
		3. Bangunan perdagangan	Bangunan perdagangan lebih modern
		4. Kemudahan transaksi	Preferensi kemudahan transaksi (<i>cashless</i>)

Sumber: Arifia et al., 2017, Bahana & Rachmawati, 2014, Hasiu, 2019, Sopalatu, 2013, dimodifikasi penulis, 2024

Teknik analisis yang digunakan untuk mencapai tujuan penelitian yang pertama terkait faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan kawasan perdagangan yaitu analisis regresi linier berganda dengan menggunakan *software* SPSS versi 22. Teknik analisis yang digunakan untuk mencapai tujuan penelitian yang kedua terkait penentuan lokasi potensial kawasan perdagangan yaitu analisis spasial basis grid. Teknik analisis yang digunakan untuk mencapai tujuan penelitian yang ketiga terkait arahan pengembangan kawasan perdagangan secara berkelanjutan yaitu analisis deskriptif berdasarkan konsep dan teori yang ada serta kondisi di lapangan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

III.1 Gambaran Umum

Kawasan Perkotaan Masamba merupakan wilayah Kecamatan Masamba dan sebagian Kecamatan Baebunta, yang meliputi Kelurahan Kapuna, Kelurahan Baliase, Kelurahan Bone Tua, Kelurahan Bone, Desa Laba, Desa Pandak, dan Desa Radda. Berdasarkan data BPS tahun 2010, luas kawasan perkotaan Masamba yaitu seluas 11,52 Km² dengan distribusi luas sebesar 11,47 Km² di Kecamatan Masamba dan 0,05 Km² di Kecamatan Baebunta. Berdasarkan data dari Perda RDTR Kawasan Perkotaan Masamba, luas wilayah ini yaitu 1.186 hektar atau 11,86 Km². Batas-batas wilayah Kawasan Perkotaan Masamba meliputi:

- sebelah utara berbatasan dengan wilayah Desa Baloli, Desa Kamiri, Kelurahan Bone Tua dan Kelurahan Baliase;
- sebelah selatan berbatasan dengan wilayah Kelurahan Bone, wilayah Desa Pandak dan wilayah Desa Laba;
- sebelah timur berbatasan dengan wilayah Kelurahan Baliase; dan
- sebelah barat berbatasan dengan wilayah Desa Radda Kecamatan Baebunta.

Berdasarkan data BPS tahun 2022, jumlah penduduk di Kawasan Perkotaan Masamba sebesar 29.500 jiwa. Distribusi jumlah penduduk tiap desa/kelurahan dapat dilihat pada Tabel 1, sebagai berikut.

Tabel 2. Distribusi jumlah penduduk dan luas wilayah di Kawasan Perkotaan Masamba

Desa/ Kelurahan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas Wilayah (Km ²)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Km ²)
Laba	2.213	14,75	150
Kappuna	6.110	21,25	288
Bone	5.249	3,5	1.500
Bone Tua	5.371	16	336
Pandak	1.471	4,2	350
Baliase	3.609	21,4	169
Radda	5.477	9,66	567
Total	29.500	90,76	325

Sumber: BPS Kecamatan Masamba, 2023, BPS Kecamatan Baebunta, 2023

Perdagangan dan jasa merupakan jenis usaha yang dapat menunjang perekonomian di Kota Masamba. Beberapa jenis perdagangan yang berkembang di Kota Masamba, antara lain toko/warung, pasar, koperasi, dan restoran/rumah makan. Untuk lebih jelasnya mengenai berbagai jenis perdagangan yang ada di Kota Masamba dapat dilihat pada Tabel 2 di bawah ini.

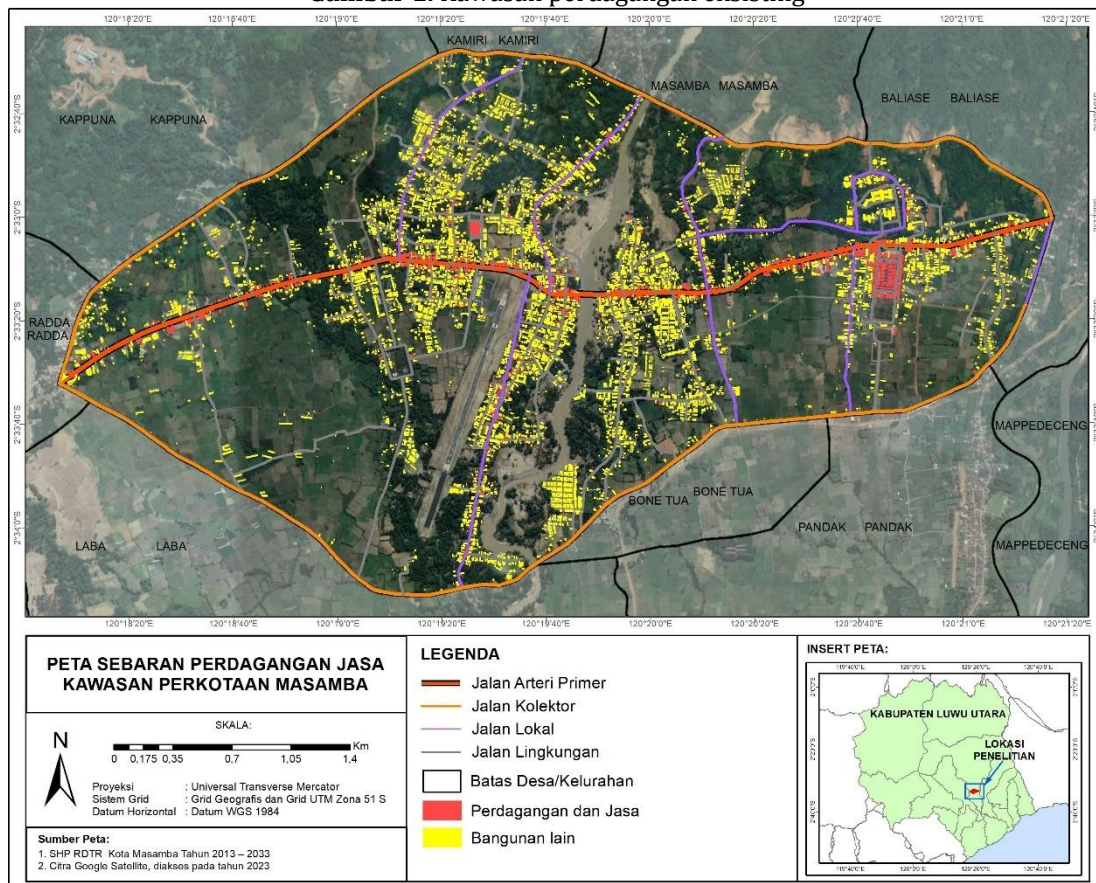
Tabel 3. Jumlah sarana perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba pada tahun 2022

Desa/ Kelurahan	Sarana Perdagangan			
	Kelompok Pertokoan	Minimarket /swalayan	Pasar	Restoran/ Rumah Makan
Desa Laba	-	-	-	-
Desa Pandak	-	-	-	-
Kel. Baliase	1	-	1	-
Kel. Bone	1	3	-	-
Kel. Kappuna	2	7	-	-
Kel. Bone Tua	1	5	-	-
Radda	-	-	-	-
Total	5	15	1	-

Sumber: BPS Kecamatan Masamba, 2023, BPS Kecamatan Baebunta, 2023



Gambar 1. Kawasan perdagangan eksisting



Gambar 2. Peta sebaran kawasan perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba tahun 2022
Sumber: *Shapefile* (SHP) RDTR Kawasan Perkotaan Masamba tahun 2013-2033; Citra Google Satelit, 2023

Peruntukan zona perdagangan dan jasa dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Perkotaan Masamba terdiri atas subzona perdagangan dan jasa tunggal, subzona perdagangan dan jasa kopel, dan subzona perdagangan dan jasa deret, meliputi:

1. Subzona perdagangan dan jasa tunggal, terdapat di Sub BWP B dengan luas 9,38 Ha.
2. Subzona perdagangan dan jasa kopel, terdapat di Sub BWP A, Sub BWP B, dan Sub BWP D dengan luas 16,87 Ha.
3. Subzona perdagangan dan jasa deret, terdapat di Sub BWP A, Sub BWP B, dan Sub BWP D dengan luas 19,52 Ha.

III.2 Perkembangan Kawasan Perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba

1. Hasil Komputerisasi Data (Kuisisioner Pedagang)

Hasil komputerisasi data dengan menggunakan program SPSS versi 22 pada kuisisioner pedagang diperoleh hasil estimasi regresi majemuk yang digunakan untuk melihat pengaruh variabel bebas yaitu Demografi (X1), Aksesibilitas (X2), Sarana dan Prasarana (X3), dan Kebijakan Pemerintah (X4) terhadap variabel terikat yaitu perkembangan kawasan perdagangan sebagai berikut.

Tabel 4. Hasil estimasi regresi faktor-faktor yang memengaruhi

Model	Koefisien Regresi	t _{hitung}	Signifikansi
Konstanta	.600	.117	.908
X ₁	-.176	-.369	.715
X ₂	.032	.127	.900
X ₃	.711	2.264	.032
X ₄	.573	2.489	.020
F _{hitung} = 4.237			.009
Koefisien Determinasi (R ²) = 0.404			
Koefisien Korelasi (R) = 0.636			
t _{tabel} = 0.374			

Uji koefisien determinasi digunakan untuk melihat kemampuan variabel bebas dalam menerangkan variabel terikatnya dengan mengetahui koefisien determinasi berganda (R²). Nilai R berkisar antara 0 sampai 1, jika mendekati 1 maka hubungannya semakin kuat, tetapi jika mendekati 0 maka hubungannya semakin lemah (Raharjo, 2021).

Tabel 5. Hasil uji koefisien determinasi

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.636 ^a	.404	.309	1.897

Uji F digunakan untuk mengetahui apakah semua variabel bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh yang signifikan atau tidak signifikan secara bersama-sama terhadap variabel terikat dengan nilai $\alpha = 5\%$ (Raharjo, 2021).

Tabel 6. Hasil Uji F
ANOVA^a

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	60.997	4	15.249	4.23	.009 ^b
Residual	89.970	25	3.599		
Total	150.967	29			

Uji signifikan pengaruh parsial (Uji t) digunakan untuk membuktikan apakah koefisien regresi dari setiap variabel independen yang digunakan dalam model secara parsial bersifat signifikan atau tidak (Raharjo, 2021).

Tabel 7. Hasil Uji t

Model	t _{hitung}	Signifikansi	t _{tabel}
Konstanta	.117	.908	1.708
X ₁	-.369	.715	1.708
X ₂	.127	.900	1.708
X ₃	2.264	.032	1.708
X ₄	2.489	.020	1.708

2. Hasil Komputerisasi Data (Kuisisioner Pembeli)

Hasil komputerisasi data pada kuisisioner konsumen/pembeli diperoleh hasil estimasi regresi majemuk yang digunakan untuk melihat pengaruh variabel bebas yaitu Demografi (X1), Aksesibilitas (X2), Sarana dan Prasarana (X3), dan Kebijakan Pemerintah (X4) terhadap variabel terikat yaitu perkembangan kawasan perdagangan sebagai berikut.

Tabel 8. Hasil Estimasi Regresi Faktor-Faktor yang Memengaruhi

Model	Koefisien Regresi	t _{hitung}	Signifikansi
Konstanta	-.540	-.115	.909
X ₁	.797	2.180	.039
X ₂	-.654	-1.543	.135
X ₃	.823	3.620	.001
X ₄	1.300	2.102	.046
F _{hitung} = 5.267			.003
Koefisien Determinasi (R ²) = 0.457			
Koefisien Korelasi (R) = 0.676			
t _{tabel} = 1.708			

Hasil uji koefisien determinasi diperoleh hasil sebagaimana dijelaskan dalam tabel sebagai berikut.

Tabel 9. Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.676 ^a	.457	.371	1.921

Hasil uji F atau uji signifikan pengaruh secara simultan (bersama-sama atau gabungan) dengan nilai $\alpha = 5\%$, dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 10. Hasil Uji F ANOVA^a

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	77.748	4	19.437	5.267	.003 ^b
Residual	92.252	25	3.690		
Total	170.000	29			

Adapun hasil Uji t atau uji signifikan pengaruh parsial dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 11. Hasil Uji t

Model	t _{hitung}	Signifikansi	t _{tabel}
Konstanta	-.115	.909	1.708
X ₁	2.180	.039	1.708
X ₂	-1.543	.135	1.708
X ₃	3.620	.001	1.708
X ₄	2.102	.046	1.708

Berdasarkan hasil Uji F diperoleh kesimpulan bahwa keempat variabel dalam penelitian ini yaitu demografi, aksesibilitas, sarana dan prasarana umum, dan kebijakan pemerintah secara simultan atau bersama-sama berpengaruh terhadap perkembangan kawasan perdagangan. Sedangkan, berdasarkan hasil Uji t terdapat tiga variabel yang berpengaruh secara signifikan terhadap perkembangan kawasan perdagangan yaitu demografi, sarana dan prasarana umum, dan kebijakan pemerintah, sedangkan variabel aksesibilitas tidak berpengaruh secara signifikan. Berikut penjelasan faktor-faktor perkembangan kawasan perdagangan yang digunakan untuk mengukur potensial kawasan, sebagai berikut.

1. Demografi merupakan jumlah penduduk yang menetap dalam wilayah perkotaan Masamba yang dapat digambarkan dengan keberadaan perumahan dan permukiman dalam wilayah penelitian. Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat di Kawasan Perkotaan Masamba memberikan pengaruh terhadap perkembangan kawasan perdagangan yang ditandai dengan meningkatnya demand terhadap barang di toko dan pasar yang mendorong kecenderungan dalam berbelanja semakin meningkat, serta pemenuhan kebutuhan hidup yang menjadi lebih mudah karena tersedianya barang.
2. Sarana dan prasarana umum merupakan alat yang dapat digunakan untuk memudahkan dalam mencapai tujuan serta didukung oleh segala bentuk penunjangnya. Sarana yang termasuk dalam penelitian ini meliputi fasilitas kesehatan, pendidikan, peribadatan, perdagangan, perkantoran, dan ruang terbuka/lapangan. Sarana dan prasarana umum memiliki pengaruh terhadap perkembangan kawasan perdagangan, dimana sebagian besar titik perkembangan fasilitas perdagangan dekat dengan sarana dan prasarana umum. Sarana dan prasarana umum yang dibangun menjadi titik pertumbuhan bagi fasilitas perdagangan di sekitarnya dan sebaliknya. Sebagian besar responden juga lebih memilih lokasi fasilitas perdagangan yang dekat dengan fasilitas-fasilitas umum. Kedekatan sarana dan prasarana umum dengan fasilitas perdagangan memudahkan konsumen dalam mengakses keduanya.
3. Kebijakan pemerintah merupakan konsep atau strategi yang menjadi dasar rencana dalam pekerjaan yang dituangkan melalui peraturan-peraturan yang dibuat oleh pemerintah. Kebijakan pemerintah dalam hal ini memuat kebijakan rencana pola ruang di wilayah penelitian. Variabel kebijakan pemerintah dalam penelitian ini berpengaruh terhadap perkembangan kawasan perdagangan. Hal ini karena sebagian besar responden telah mengetahui adanya rencana tata ruang di Kota Masamba dan menyetujui adanya program peningkatan pembangunan kawasan perdagangan.
4. Aksesibilitas merupakan ukuran kemudahan seseorang dalam mencapai suatu tempat atau lokasi dalam hal ini kawasan perdagangan. Aksesibilitas dalam penelitian ini mengacu pada kemudahan mengakses lokasi perdagangan yang ditunjukkan dengan ketersediaan jaringan jalan dalam wilayah penelitian yang dapat mendukung kegiatan jual-beli. Berdasarkan hasil uji regresi linier berganda di atas ditemukan bahwa variabel ini tidak berpengaruh, hal ini boleh jadi dikarenakan responden yang beberapa diantaranya adalah pedagang di pasar yang memiliki toko dalam kawasan pasar, sehingga sebagian responden tidak merasakan dampak secara langsung dari adanya jalan utama yang ramai lalu lintasnya dan adanya transportasi umum yang melintas di jalan utama. Sedangkan, berdasarkan sudut pandang masyarakat terhadap variabel aksesibilitas dimana sebagian responden tidak mudah dalam mengakses pasar atau pertokoan karena masalah jarak yang jauh dari rumah.

Berdasarkan hasil analisis regresi untuk menentukan variabel-variabel yang berpengaruh terhadap kawasan perdagangan di lokasi penelitian, maka dipilih tiga variabel yang berpengaruh yaitu jumlah penduduk, sarana dan prasarana umum, dan kebijakan pemerintah yang akan dijadikan parameter dalam menentukan lokasi potensial kawasan perdagangan.

III.3 Analisis Penentuan Lokasi Potensial Kawasan Perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba

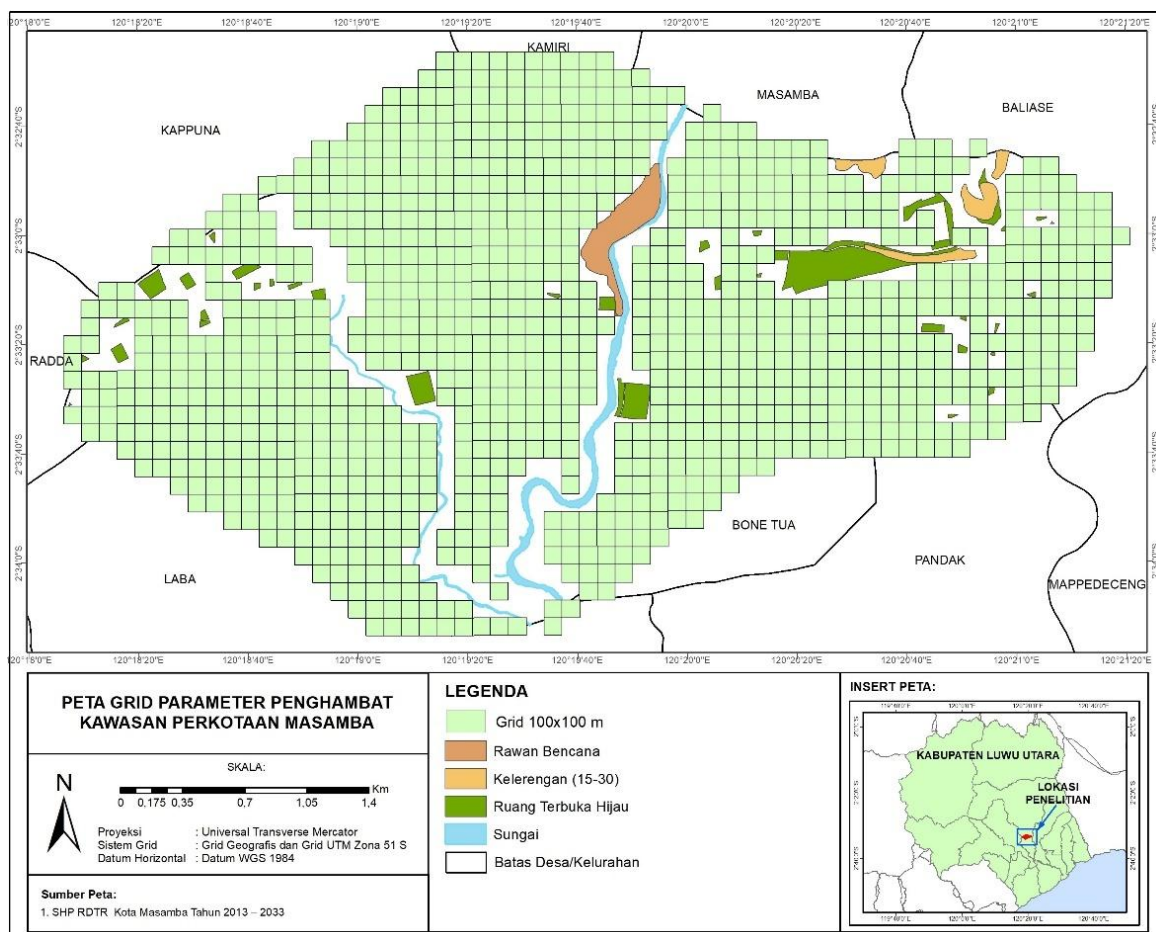
Penentuan lokasi potensial kawasan perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba diawali dengan pembentukan grid dasar dengan menggunakan GIS berbasis grid. Penentuan grid disesuaikan dengan lokasi penelitian yaitu wilayah administrasi Kawasan Perkotaan Masamba. Wilayah administrasi Kawasan Perkotaan Masamba secara keseluruhan telah diberi grid ukuran 100x100 m dan memiliki 1252 unit grid. Namun, tidak semua lokasi tersebut dijadikan wilayah analisis karena dari seluruh wilayah ada yang terletak pada lokasi dengan parameter

penghambat. Lokasi dengan parameter penghambat memuat kawasan lindung atau kawasan yang dalam ketentuan tidak diperbolehkan untuk kegiatan lain. Dilakukan pengurangan jumlah grid yang berada pada lokasi dengan parameter penghambat, sehingga jumlah grid menjadi 1020 grid. Berikut Tabel 12 berisi parameter penghambat dan parameter pendukung, serta gambar peta grid yang akan dilakukan analisis berikutnya yang disajikan dalam Gambar 3.

Tabel 12. Parameter penghambat dan parameter pendukung

Parameter Penghambat	Parameter Pendukung
RTH/Ruang Terbuka	Kepadatan Penduduk
Rawan Bencana Banjir	Prasarana Jalan
Sungai dan Sempadan Sungai	Sarana Umum/Keterkaitan spasial
Kemiringan Lereng 15-30% (Agak Curam)	Rencana Pola Ruang

Sumber: Hasiu, 2019; dimodifikasi oleh penulis, 2023



Gambar 3. Peta grid Kawasan Perkotaan Masamba

Sumber: SHP RDTR Kawasan Perkotaan Masamba tahun 2013-2033

Parameter penilaian yang digunakan dalam menilai lokasi kawasan perdagangan meliputi 3 parameter. Parameter tersebut merupakan faktor yang digunakan sebagai penentu potensial atau tidaknya suatu satuan grid seperti pada Tabel 13 berikut.

Tabel 13. Parameter penilaian grid

Parameter Penilaian	Klasifikasi	Nilai Grid
Kepadatan Penduduk	Tinggi (>401 Jiwa/Hektar)	3
	Sedang (201-400 Jiwa/Hektar)	2
	Rendah (<200 Jiwa/Hektar)	1

Parameter Penilaian	Klasifikasi	Nilai Grid
Prasarana Jalan	Lebar 11-7,5 meter	3
	Lebar 7,5-3,5 meter	2
	Lebar <3,5 meter	1
Keterkaitan spasial fasilitas Sosekbud dan Fasum berdasarkan Jarak	>200 m	3
	100-200 m	2
	<100 m	1
Keterkaitan spasial fasilitas Sosekbud dan Fasum berdasarkan Jumlah	<2 unit fasilitas	3
	2 unit fasilitas	2
	>2 unit fasilitas	1
Rencana Pola Ruang Zona Perumahan	Kepadatan rendah	3
	Kepadatan sedang	2
	Kepadatan tinggi	1
Rencana Pola Ruang Zona Perdagangan dan Jasa	Bangunan Tunggal	3
	Bangunan Kopel	2
	Bangunan Deret	1

Sumber: SNI 03-1733-2004, PP No 34 tahun 2006, Hasiu, 2019; dimodifikasi oleh penulis, 2023

Nilai dari tiap parameter tersebut kemudian dimasukkan ke dalam peta grid dengan ukuran grid 100x100 m dengan jumlah keseluruhan grid sebanyak 1020 unit grid.

III.2.1 Penilaian Grid Berdasarkan Kepadatan Penduduk

Desa/kelurahan di Kota Masamba memiliki tingkat kepadatan penduduk rendah karena nilainya kurang dari 150 jiwa/ha. Namun, desa/kelurahan yang memiliki tingkat kepadatan penduduk yang lebih tinggi dibandingkan desa/kelurahan lainnya yaitu Kelurahan Bone sebesar 15,14 jiwa/ha yang terletak di bagian tengah wilayah perkotaan. Adapun penilaian terhadap kepadatan penduduk terlebih dahulu diubah menjadi pola grid dengan memasukkan skor atau nilai dari tiap grid berdasarkan pada kriteria berikut ini.

Tabel 14. Kriteria penilaian grid berdasarkan kepadatan penduduk

Parameter	Nilai Grid	Kriteria
Kepadatan Penduduk	3	Kepadatan penduduk dinilai rendah apabila tingkat kepadatan penduduknya sebesar <200 jiwa/hektar
	2	Kepadatan penduduk dinilai sedang apabila tingkat kepadatan penduduknya sebesar 201-400 jiwa/hektar
	1	Kepadatan penduduk dinilai tinggi apabila tingkat kepadatan penduduknya sebesar >401 jiwa/hektar

Sumber: SNI 03-1733-2004, dimodifikasi oleh penulis, 2023

Kepadatan penduduk di Kota Masamba termasuk dalam tingkat kepadatan penduduk rendah sehingga seluruh nilai gridnya bernilai sama yaitu 3.

III.2.2 Penilaian Grid Berdasarkan Lebar Jalan

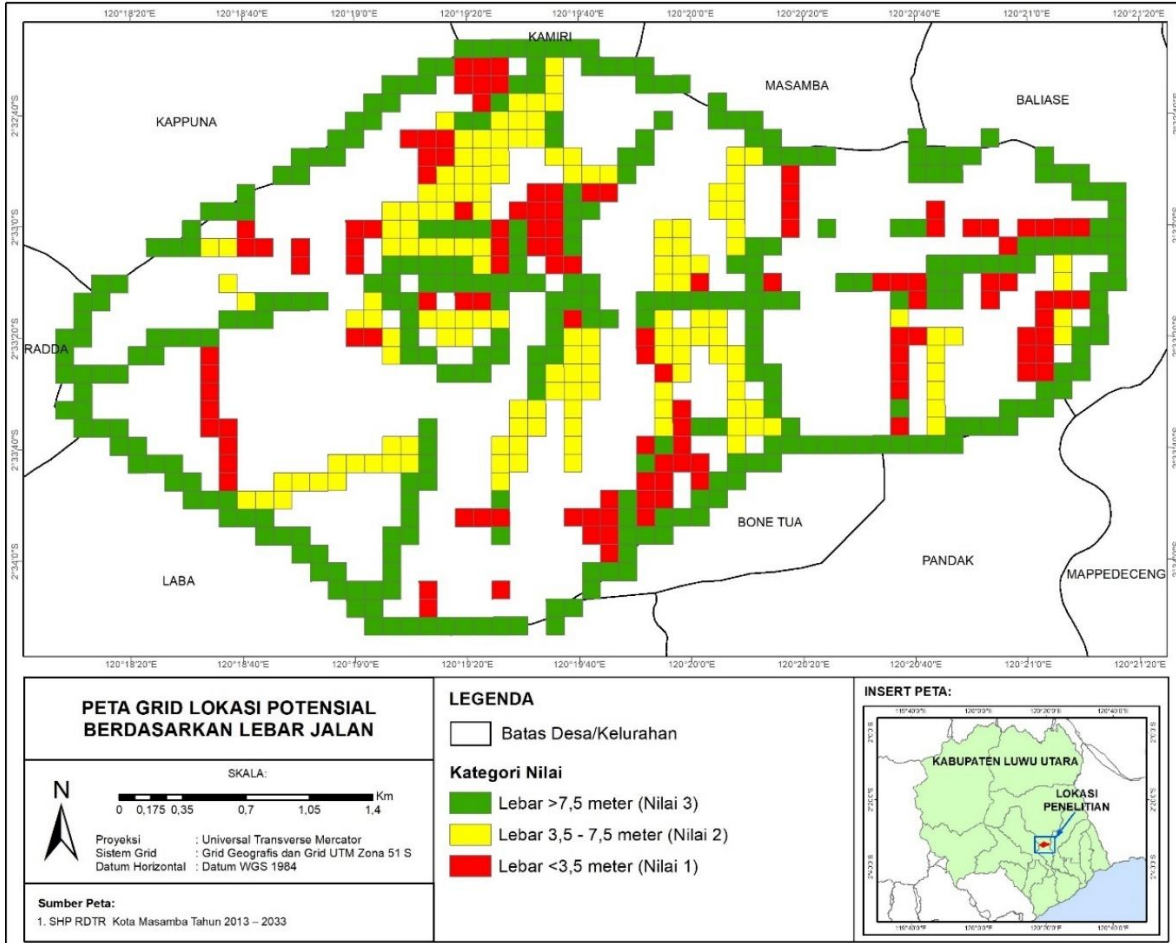
Lebar jalan di Kawasan Perkotaan Masamba bervariasi dimana lebar jalan arteri primer yaitu 8-10 meter, jalan kolektor primer yaitu 16 meter, jalan lokal yaitu 3-20 meter, dan jalan lingkungan yaitu 3-16 meter. Semakin lebar jalan dan semakin baik kondisi jalan, serta semakin banyak jalan yang terkoneksi ke kawasan maka semakin tinggi pula nilai grid yang dilalui jalan tersebut. Sebaliknya, jalan yang memiliki lebar jalan yang kecil maka nilai grid yang dilalui oleh jalan tersebut bernilai rendah.

Tabel 15. Kriteria penilaian grid berdasarkan lebar jalan

Parameter	Nilai Grid	Kriteria
Lebar Jalan	3	Jika unit grid dilalui oleh jalan yang memiliki lebar >7,5 meter
	2	Jika unit grid dilalui oleh jalan yang memiliki lebar 7,5-3,5 meter

Parameter	Nilai Grid	Kriteria
	1	Jika unit grid dilalui oleh jalan yang memiliki lebar <3,5 meter

Sumber: PP No 34 Tahun 2006, dimodifikasi oleh penulis, 2023



Gambar 4. Peta nilai grid berdasarkan lebar jalan

III.2.3 Penilaian Grid Berdasarkan Keterkaitan Spasial

Penilaian grid berdasarkan keterkaitan spasial dilihat dari jarak dan penilaian jumlah sarana umum dan sosial-ekonomi meliputi sarana perkantoran, peribadatan, pendidikan, kesehatan, permukiman, dan perdagangan. Keberadaan sarana umum dan sosial-ekonomi menandakan tinggi rendahnya pergerakan atau aktivitas masyarakat di kawasan tersebut. Adapun penilaian berdasarkan jarak sarana umum dan sosial-ekonomi, sebagai berikut.

Tabel 16. Kriteria penilaian grid berdasarkan keterkaitan spasial

Parameter	Nilai Grid	Kriteria
Sarana umum dan sosial-ekonomi	3	Jika pada unit grid tersedia fasilitas umum dan sosek pada jarak <100 m.
	2	Jika pada unit grid tersedia fasilitas umum dan sosek pada jarak 100–200 m.
	1	Jika pada unit grid tersedia fasilitas umum dan sosek pada jarak >200 m.

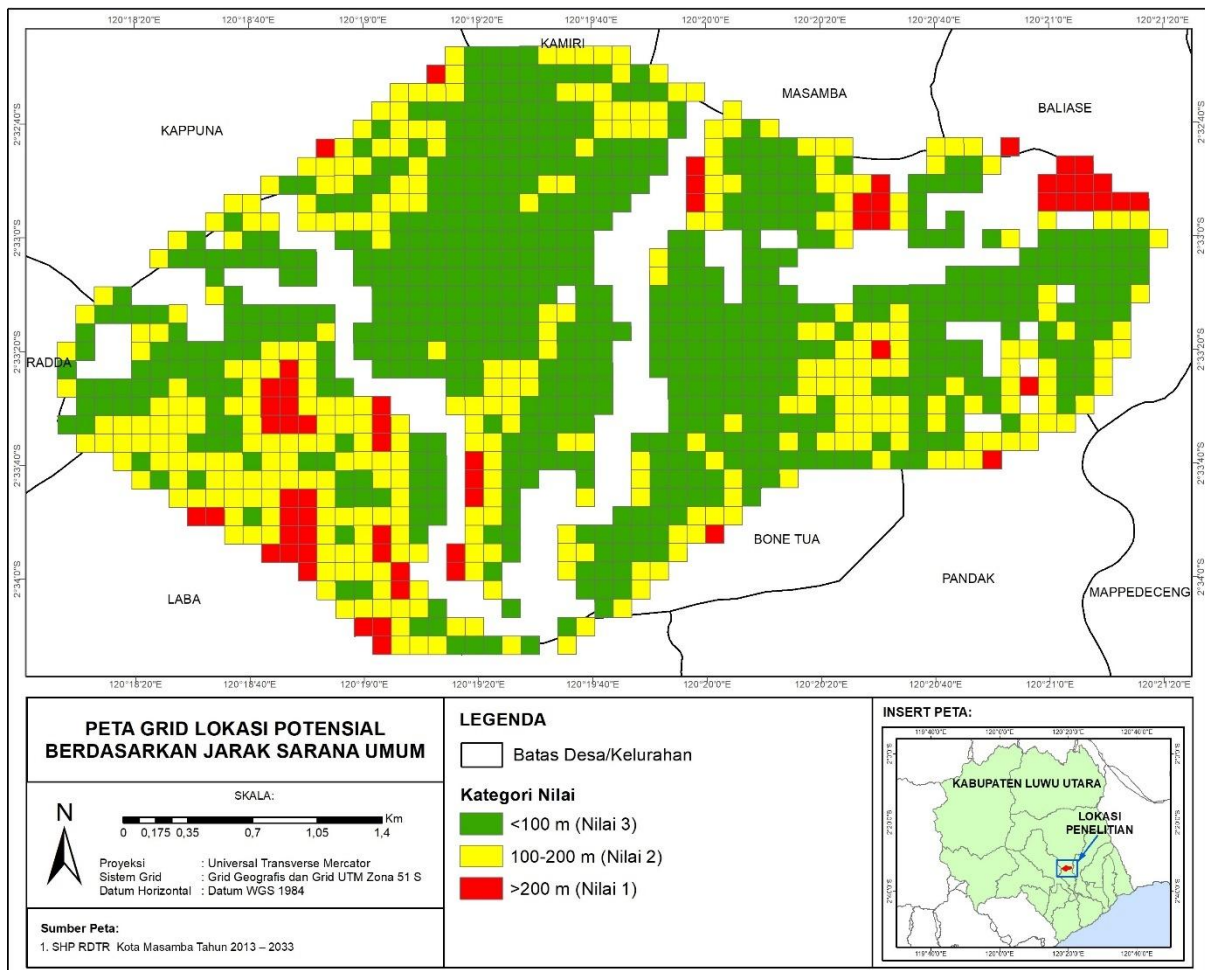
Sumber: Hasiu, 2019, dimodifikasi oleh penulis, 2023

Adapun penilaian berdasarkan jumlah sarana umum dan sosial-ekonomi, sebagai berikut.

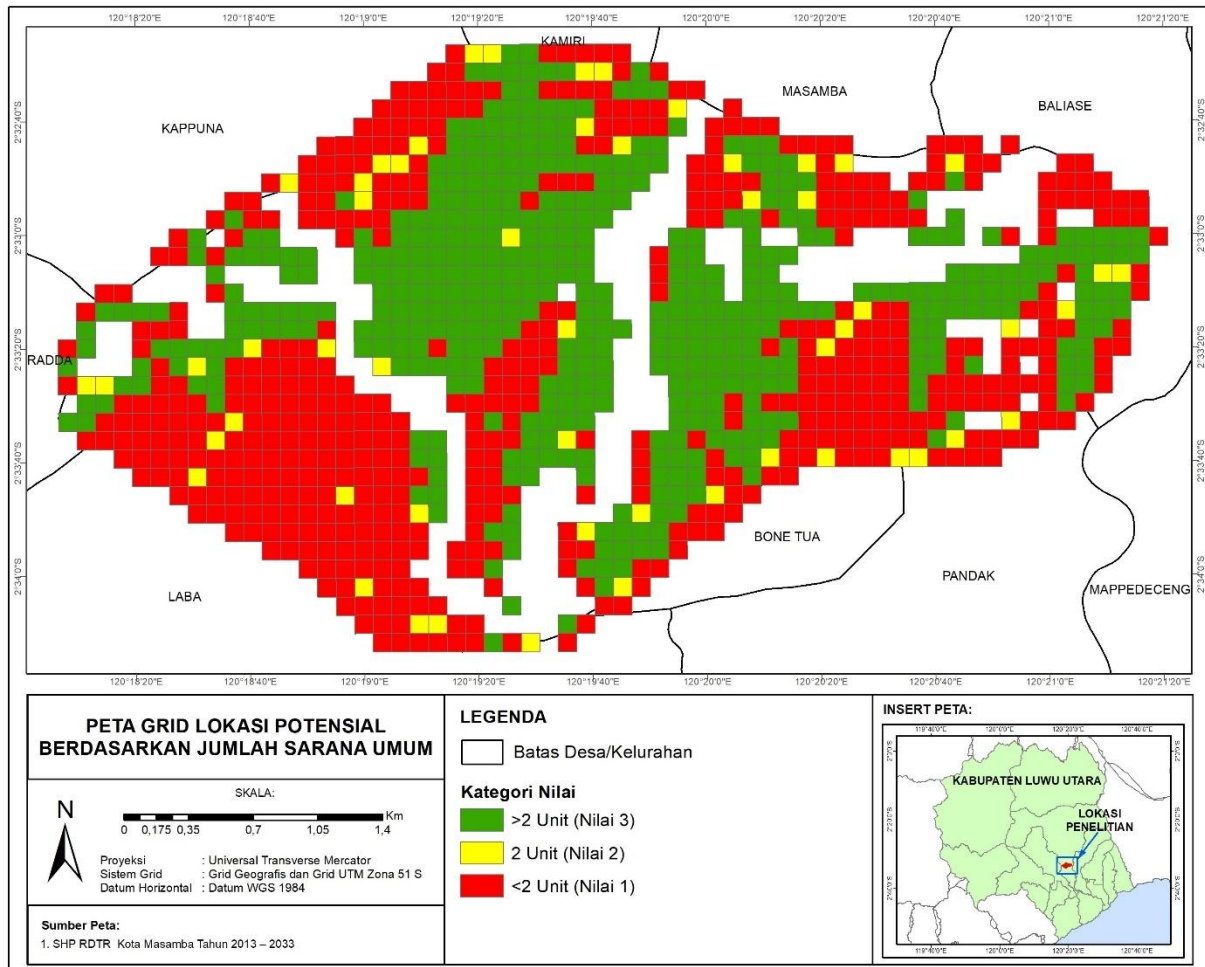
Tabel 17. Kriteria penilaian grid berdasarkan keterkaitan spasial

Parameter	Nilai Grid	Kriteria
Sarana umum dan sosial-ekonomi	3	Jika pada unit grid tersedia fasilitas sosekbud dan fasum dengan jumlah >2 unit.
	2	Jika pada unit grid tersedia fasilitas sosekbud dan fasum dengan jumlah 2 unit.
	1	Jika pada unit grid tersedia fasilitas sosekbud dan fasum dengan jumlah <2 unit.

Sumber: Hasiu, 2019, dimodifikasi oleh penulis, 2023



Gambar 5. Peta nilai grid berdasarkan keterkaitan spasial jarak sarana umum



Gambar 6. Peta nilai grid berdasarkan keterkaitan spasial jumlah unit sarana

III.2.4 Penilaian Grid Berdasarkan Rencana Pola Ruang

Penilaian grid berdasarkan rencana pola ruang di Kawasan Perkotaan Masamba dalam hal ini meliputi rencana zona perumahan dan permukiman, serta rencana zona perdagangan dan jasa. Sebagaimana arahan yang diharapkan adalah lokasi kawasan perdagangan yang mudah diakses oleh masyarakat setempat, serta mempertimbangkan kesesuaian rencana zonasi meliputi zona perdagangan dan jasa dan zona perumahan yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

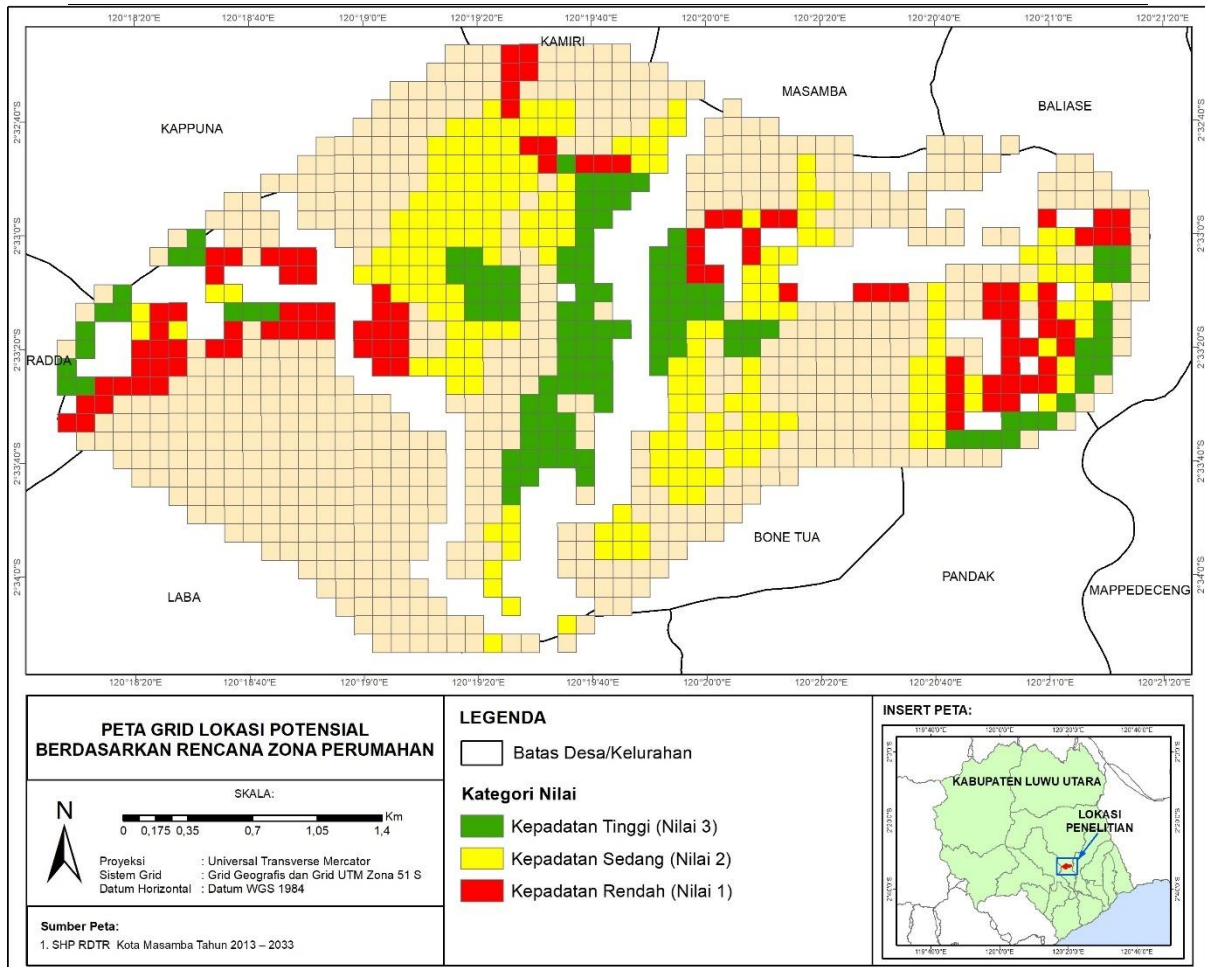
Penilaian grid rencana zona perumahan dan permukiman dilihat berdasarkan tingkat kepadatannya, jika tingkat kepadatannya tinggi maka akan semakin tinggi nilai grid. Sedangkan, penilaian grid rencana zona perdagangan dan jasa dilihat berdasarkan bentuk bangunannya berupa deret, kopel, dan tunggal.

Tabel 18. Kriteria penilaian grid berdasarkan parameter rencana zona perumahan

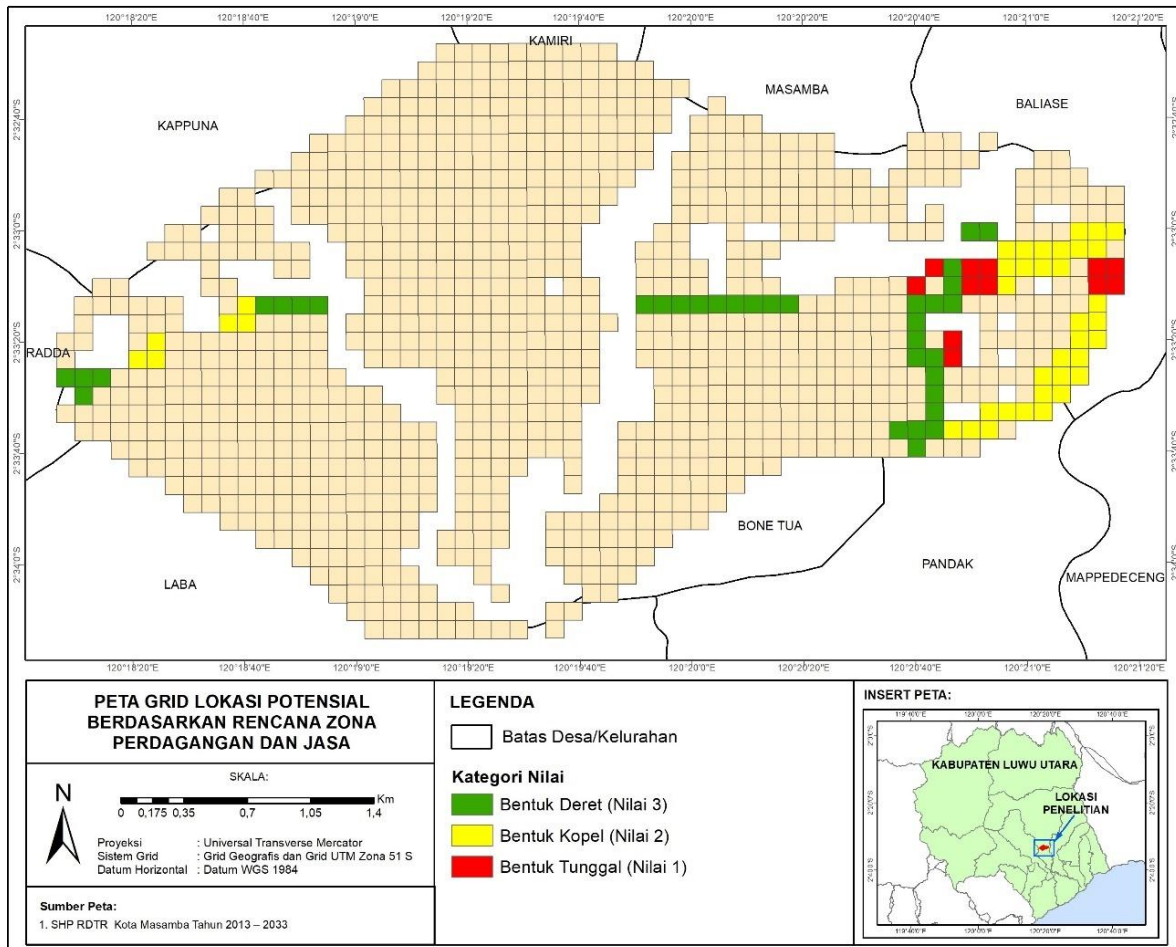
Parameter	Nilai Grid	Kriteria
Zona Perumahan dan Permukiman	3	Jika pada unit grid direncanakan zona perumahan dan permukiman berkepadatan tinggi.
	2	Jika pada unit grid direncanakan zona perumahan dan permukiman berkepadatan sedang.
	1	Jika pada unit grid direncanakan zona perumahan dan permukiman berkepadatan rendah.

Tabel 19. Kriteria penilaian grid berdasarkan parameter rencana zona perdagangan dan jasa

Parameter	Nilai Grid	Kriteria
Zona Perdagangan dan Jasa	3	Jika pada unit grid direncanakan zona perdagangan dan jasa bentuk deret.
	2	Jika pada unit grid direncanakan zona perdagangan dan jasa bentuk kopel.
	1	Jika pada unit grid direncanakan zona perdagangan dan jasa bentuk tunggal.



Gambar 7. Peta nilai grid berdasarkan kepadatan rencana zona perumahan



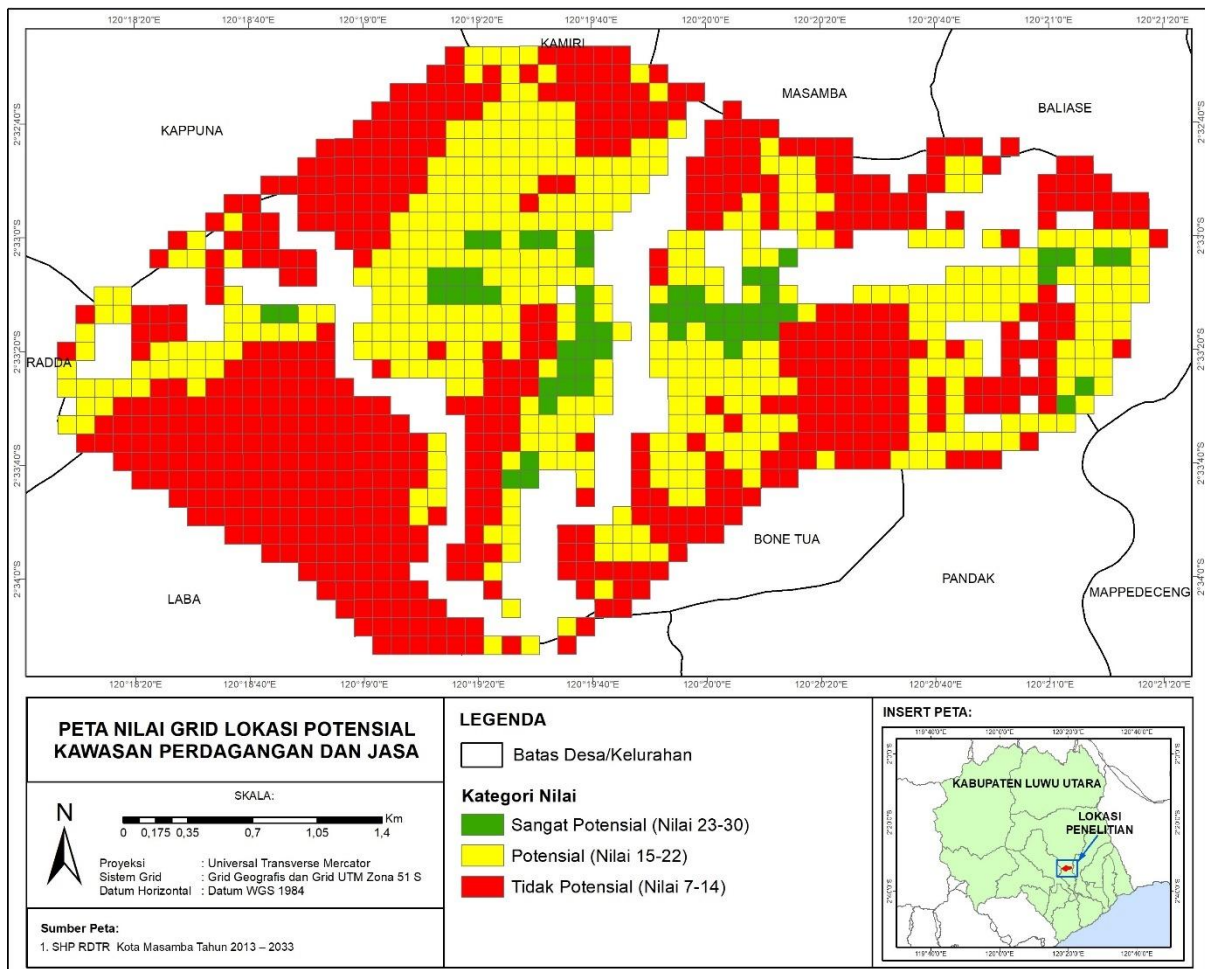
Gambar 8. Peta nilai grid berdasarkan bentuk bangunan rencana zona perdagangan & jasa

Berdasarkan hasil analisis spasial basis grid, telah didapatkan kategori dan rentang nilai masing-masing grid dari jumlah nilai skor keseluruhan parameter penilaian. Tiga kategori nilai yaitu Sangat Potensial (Nilai 23-30), Potensial (Nilai 15-22), dan Tidak Potensial (Nilai 7-14), dimana sebagian besar Kawasan Perkotaan Masamba termasuk dalam kategori potensial. Adapun desa/kelurahan yang sebagian besar kawasannya tidak potensial yaitu Desa Laba, selanjutnya Kelurahan Kappuna dan Kasimbong yang sebagian wilayahnya juga tidak potensial karena terdiri atas lahan pertanian dan perkebunan. Adapun sebarannya di seluruh desa/kelurahan beserta jumlah skornya dapat dilihat pada tabel 20 dan peta grid hasil analisis digambarkan pada Gambar 9 di bawah ini.

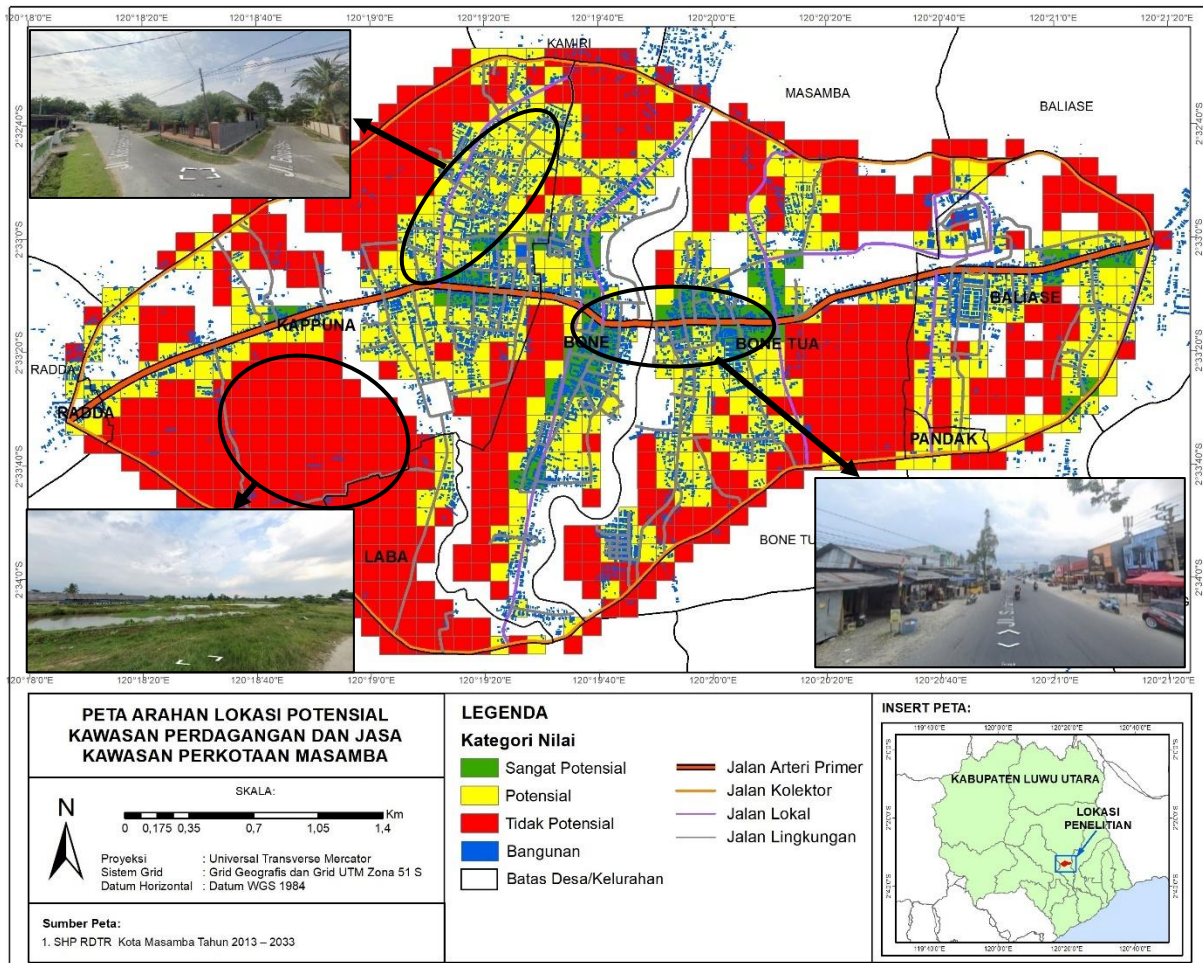
Tabel 20. Desa/kelurahan dengan lokasi potensial beserta jumlah skornya

Desa	Kategori	Skor
Baliase	Potensial	1403
	Sangat Potensial	166
	Tidak Potensial	630
Bone	Potensial	1421
	Sangat Potensial	477
	Tidak Potensial	778
Kappuna	Potensial	2710
	Sangat Potensial	313
	Tidak Potensial	2511
Bone Tua	Potensial	1790

Desa	Kategori	Skor
	Sangat Potensial	493
	Tidak Potensial	1742
Laba	Potensial	129
	Tidak Potensial	739
Pandak	Potensial	319
	Tidak Potensial	93
Radda	Potensial	244
	Tidak Potensial	160



Gambar 9. Peta nilai grid lokasi potensial pengembangan kawasan perdagangan



Gambar 10. Peta lokasi potensial pengembangan kawasan perdagangan
 Sumber: SHP RDTR Kawasan Perkotaan Masamba tahun 2013-2033; Google Maps Photo, 2023

III.2.5 Arahan Pengembangan Kawasan Perdagangan Potensial Berdasarkan Kategori Grid

Dalam menentukan arahan lokasi pengembangan kawasan perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba ditentukan berdasarkan hasil *overlay* nilai grid lokasi potensial dan kondisi eksisting kawasan. Karakteristik lokasi dapat dijelaskan berdasarkan kondisi jalan, jenis penggunaan lahan, intensitas kepadatan bangunan, rencana pola ruang, dan sebaran sarana umum pada kawasan tersebut, sebagai dasar dalam merumuskan arahan jenis perdagangan yang dapat dikembangkan. Arahan pengembangan kawasan perdagangan tiap kategori lokasi, sebagai berikut.

a. Kategori Sangat Potensial

Memiliki karakteristik kawasan, sebagai berikut.

- 1) Berada di sepanjang jalan utama (arteri primer)
- 2) Terdapat bangunan perdagangan jasa dan permukiman dengan intensitas kerapatan tinggi
- 3) Zona: perdagangan jasa, perumahan, pelayanan umum, dan peruntukan lainnya
- 4) Sebaran sarana: Rumah sakit, sekolah, masjid, perkantoran

Arahan pengembangan kawasan perdagangan, sebagai berikut.

- 1) Dorong pembangunan pusat perdagangan skala menengah hingga besar (pusat grosir, pasar modern, ruko bertingkat)
- 2) Revitalisasi dan penataan kawasan: penataan parkir dan trotoar, serta peningkatan kualitas bangunan

- 3) Pengendalian zonasi: hindari konflik pemanfaatan lahan (misal industri berat), tetapkan sebagai zona perdagangan utama

b. Kategori Potensial

Memiliki karakteristik kawasan, sebagai berikut.

- 1) Berada di sepanjang jalan arteri primer, kolektor, lokal, dan lingkungan
- 2) Merupakan area penyangga atau penghubung antara pusat dan pinggiran
- 3) Terdapat bangunan perdagangan jasa dan permukiman dengan intensitas kerapatan sedang
- 4) Zona: perdagangan jasa, perumahan, dan peruntukan lainnya
- 5) Sebaran sarana: Rumah sakit, sekolah, masjid, perkantoran, dan pasar

Arahan pengembangan kawasan perdagangan, sebagai berikut.

- 1) Perdagangan skala lingkungan atau pusat perdagangan komunitas, seperti pasar tradisional dan UMKM *center*
- 2) Peningkatan aksesibilitas dan konektivitas: perbaiki jaringan jalan lokal dan angkutan
- 3) Fasilitasi investasi lokal: insentif bagi pelaku usaha lokal untuk berinvestasi, termasuk koperasi dan UMKM
- 4) Penyediaan ruang terencana atau lahan siap bangun untuk pengembangan ruko/kios dengan desain berkelanjutan
- 5) Program pendampingan usaha: pelatihan manajemen bisnis dan pemasaran bagi pelaku usaha lokal

c. Kategori Tidak Potensial

Memiliki karakteristik kawasan, sebagai berikut.

- 1) Berada di jalan lokal dan jalan lingkungan
- 2) Minim aktivitas ekonomi dan infrastruktur, hanya terdapat beberapa bangunan perdagangan jasa dan permukiman dengan intensitas kerapatan sangat rendah
- 3) Terletak di wilayah pinggiran
- 4) Zona: peruntukan lainnya (perkebunan dan pertanian)

Arahan pengembangan kawasan perdagangan, sebagai berikut.

- 1) Pengembangan secara terbatas dan bertahap, yakni tidak diarahkan menjadi pusat perdagangan utama, tetapi dapat dikembangkan untuk pelayanan dasar (warung, kios lingkungan).
- 2) Penguatan ekonomi lokal alternatif, misalnya pengembangan sektor informal, *home industry*, atau wisata berbasis komunitas.
- 3) Pelestarian lingkungan: hindari alih fungsi lahan yang bisa mengganggu daya dukung lingkungan.

III.4 Arahan Pengembangan Kawasan Perdagangan Berkelanjutan di Kawasan Perkotaan Masamba

Secara umum untuk mendukung keberlanjutan kawasan perdagangan secara makro di Kawasan Perkotaan Masamba baik secara langsung maupun tidak langsung, antara lain:

a. Menggunakan prinsip *Mixed-Use Development* (Pengembangan Campuran)

Prinsip *Mixed-Use Development* adalah pendekatan dalam perencanaan tata ruang yang mengintegrasikan berbagai fungsi seperti perdagangan (komersial), permukiman (residensial), dan fasilitas umum (seperti ruang terbuka hijau, pendidikan, kesehatan, dan transportasi) dalam satu kawasan. Tujuannya adalah menciptakan lingkungan hidup yang lebih efisien, berkelanjutan, dan ramah pejalan kaki. Berikut adalah cara prinsip tersebut diterapkan:

- 1) Merancang kawasan dengan regulasi tata guna lahan yang fleksibel, memungkinkan adanya kombinasi fungsi dalam satu blok atau gedung.

- 2) Mengatur jalur pejalan kaki yang nyaman, aman, dan saling terhubung antara area hunian, komersial, dan fasilitas umum.
- 3) Menyediakan akses mudah ke stasiun, halte, dan jaringan transportasi publik.
- 4) Menyediakan taman, sekolah, klinik, tempat ibadah, dan fasilitas sosial dalam jangkauan 5–10 menit jalan kaki dari hunian.
- 5) Menyediakan area parkir terpusat atau parkir bawah tanah, mengurangi kemacetan permukaan.
- 6) Sistem utilitas (air, listrik, drainase) dirancang terpadu. Dapat diterapkan prinsip *green infrastructure* seperti atap hijau, sistem pengelolaan air hujan, dan efisiensi energi.

b. Mendukung Bisnis Lokal dan Usaha Kecil

Dukungan terhadap usaha-usaha kecil dapat dilakukan dengan menyediakan ruang atau area khusus di dalam kawasan komersial yang memungkinkan pelaku usaha kecil untuk menawarkan produk atau jasa mereka kepada masyarakat. Selain itu, dapat melakukan promosi dan pemasaran bersama, mendapat dukungan peraturan izin, dan adanya fleksibilitas ruang dan konsep toko.

c. Pengembangan Jalur Pedestrian

Jalur pedestrian di Kawasan Perkotaan Masamba terdapat di Jl. Masamba Affair, Jl. Andi Pattiwara, Jl. Andi Djemma. Kondisi pedestrian yang ada saat ini tidak berfungsi sesuai dengan fungsi dan manfaatnya. Pada kawasan yang direncanakan akan dikembangkan sebagai kawasan perdagangan belum ada jalur pedestrian sehingga perlu ada perencanaan khusus untuk mengutamakan jaringan jalan yang ramah bagi pejalan kaki. Adapun pengembangan jalur pedestrian di sepanjang Jalan Lingkar Kota Masamba diarahkan dengan tetap mengakomodasi kebutuhan semua pengguna jalan baik mobil, motor, pesepeda, dan pejalan kaki. Arah pengembangan jalur pedestrian yang menunjang kegiatan ekonomi di Kota Masamba, antara lain:

- 1) Lebar trotoar direncanakan dengan lebar 2 m.
- 2) Perkerasan trotoar diarahkan dengan menggunakan perkerasan *paving* agar dapat menyerap air.
- 3) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan, fasilitas penyeberangan dan jalur hijau.
- 4) Memastikan ruang pejalan kaki dapat diakses dengan mudah oleh semua orang, termasuk penyandang disabilitas.



Gambar 11.1 (a) *Sidewalks*; (b) Pedestrian di kawasan retail

Sumber: NACTO, 2016

d. Pengembangan Sistem Transportasi Umum

Pengembangan sistem transportasi umum pada jaringan jalan lingkaran di Kawasan Perkotaan Masamba yang mengintegrasikan setiap titik lokasi rencana pengembangan kawasan perdagangan, karena kondisi jaringan jalan yang mencakup seluruh kawasan perkotaan. Sebagaimana hasil analisis dalam RDTR Kawasan Perkotaan Masamba, dijelaskan bahwa terdapat rencana sistem prasarana yang sudah ada untuk dikembangkan di Kawasan Perkotaan Masamba, yaitu rencana pengembangan jalan lingkaran Masamba untuk memecah arus kendaraan di pusat kota.

Jaringan jalan lingkaran di atas merupakan jalan kolektor primer dan sebagian jalan lokal meliputi jalan lingkaran utara dan jalan lingkaran selatan. Dimana sebagian besar kondisi jalan baik dan sudah beraspal, hanya di sebagian Jalan Lingkaran Selatan yang masih bermaterial kerikil/tanah.

Pengembangan terminal sebagai transit atau lokasi penjemputan dan turun penumpang yang dapat menyesuaikan dengan titik lokasi kawasan perdagangan yang telah direncanakan. Selain itu, pengembangan sarana transportasi umum dapat berupa pete-pete yang rutenya dapat dikembangkan lagi dan terhubung dengan Pasar Tradisional Masamba saat ini. Untuk perencanaan ke depan penempatan perabot jalan dapat digabungkan dengan keberadaan halte-halte. Arah pengembangan perabot jalan lainnya disesuaikan dengan kaidah atau syarat penempatan *street furniture*, yaitu:

- 1) Jarak penempatan halte adalah 500 m, tetapi diutamakan pada pusat-pusat kegiatan.
- 2) Peletakkan halte sebaiknya memperhatikan letak pergantian antar moda angkutan atau (intermoda) yang ada di wilayah perencanaan.
- 3) Membangun halte beratap untuk berlindung dari sinar matahari langsung dan hujan.
- 4) Pada ketiga sisinya diberi dinding transparan, untuk memberi kenyamanan dan sekaligus memudahkan pengawasan dan mencegah penggunaan yang tidak sesuai fungsinya, terutama di malam hari.
- 5) Dilengkapi tempat sampah yang baik dan tertutup untuk mencegah bau, mudah digunakan, serta awet dan tidak mengundang vandalisme. Disarankan juga diberi papan petunjuk angkutan dan rutenya.
- 6) Menyediakan rambu atau halte tidak beratap di jalan yang tidak mempunyai lahan cukup bagi pembangunan halte beratap.

e. Mengintegrasikan Elemen Desain Hijau

Integrasi elemen desain hijau seperti taman kota, ruang terbuka, dan pohon untuk meningkatkan kualitas udara dan lingkungan visual. Elemen hijau yang menjadi bagian dari elemen jalan dengan memanfaatkan tanaman hijau yang dapat diterapkan yaitu membuat jalur peresapan.

Jalur peresapan (*strip pervious*) adalah area lanskap yang panjang dan linier atau area linier perkerasan peresapan yang menangkap dan memperlambat limpasan. Mengintegrasikan jalur peresapan dengan trotoar, median, tepi jalan, dan fitur lainnya. Selain itu, penanaman pohon di sepanjang jalur pejalan kaki atau di area terbuka dapat memberikan manfaat besar bagi lingkungan. Pohon berfungsi sebagai penyaring alami untuk polusi udara, menyerap karbon dioksida, dan menghasilkan oksigen, serta dapat memberikan naungan bagi pejalan kaki.

f. Integrasikan pengembangan dengan RTRW dan RDTR yang ada.

g. Mendorong partisipasi masyarakat dalam perencanaan dan pengelolaan kawasan.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan uraian yang telah jelaskan di atas, dapat disimpulkan bahwa hasil uji komputerisasi pada empat variabel yaitu variabel demografi, aksesibilitas, sarana umum, dan kebijakan pemerintah, menggunakan analisis regresi linier berganda diperoleh bahwa variabel yang berpengaruh terhadap perkembangan kawasan perdagangan pada uji komputerisasi data kuisisioner pedagang meliputi Sarana Umum (X3) dan Kebijakan Pemerintah (X4), sedangkan dua variabel lainnya yaitu Demografi (X1) dan Aksesibilitas (X2) tidak berpengaruh secara signifikan. Pada uji komputerisasi data kuisisioner pembeli atau masyarakat umum, variabel yang berpengaruh secara signifikan meliputi Demografi (X1) dan Sarana Umum (X3), sedangkan dua variabel lainnya yaitu Aksesibilitas (X2) dan Kebijakan Pemerintah (X4) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap perkembangan kawasan perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba. Pada tujuan penelitian kedua diperoleh analisis grid yang dilakukan untuk memilih lokasi potensial pengembangan kawasan perdagangan yang mengacu pada empat variabel berpengaruh. Diperoleh tiga kategori nilai yaitu Sangat Potensial (Nilai 23-30), Potensial (Nilai 15-22), dan Tidak Potensial (Nilai 7-14) dimana sebagian besar Kawasan Perkotaan Masamba termasuk dalam kategori potensial. Adapun desa/kelurahan yang sebagian besar kawasannya tidak potensial yaitu Desa Laba, selanjutnya Kelurahan Kappuna dan Kasimbong yang sebagian wilayahnya juga tidak potensial karena terdiri atas lahan pertanian dan perkebunan. Sedangkan, pada tujuan penelitian ketiga diperoleh arahan pengembangan kawasan perdagangan di Kawasan Perkotaan Masamba antara lain mendukung bisnis lokal dan usaha kecil, parkir berkelanjutan, pengembangan jalur pedestrian, pengembangan transportasi umum, dan mengintegrasikan elemen desain hijau.

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan sampel *non-probability sampling* sehingga sampel yang dikumpulkan terbatas. Oleh karena itu, diharapkan pada penelitian selanjutnya dapat menggunakan teknik pengambilan sampel dengan jumlah yang lebih luas dan besar. Selain itu, penelitian ini menggunakan analisis spasial basis grid dengan ukuran 100x100 meter, ukuran ini cukup besar untuk digunakan skala kawasan perkotaan, sehingga diharapkan pada penelitian selanjutnya dapat menggunakan ukuran grid yang lebih kecil agar hasil analisis lebih detail.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifia, D., Soedwihajono, S., & Utomo, R. P. (2017). Pengaruh Perkembangan Kegiatan Perdagangan dan Jasa terhadap Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Solo Baru. *Arsitektura*, 15(1), 1-9.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Luwu Utara. (2023). *Kecamatan Baebunta Dalam Angka Tahun 2023*.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Luwu Utara. (2023). *Kecamatan Masamba Dalam Angka Tahun 2023*.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Luwu Utara. (2025). *Kecamatan Masamba Dalam Angka Tahun 2024*.
- Badan Standar Nasional. (2004). *SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*. 1-58.
- Bahana, W. W., & Rachmawati, R. (2015). Evaluasi Dampak Infrastruktur Jalan Terhadap Perkembangan Fisik Kota dan Kegiatan Perdagangan/Jasa di Kawasan Koridor Jalan Lingkar Soekarno-Hatta Kota Palembang. *Jurnal Bumi Indonesia*, 4(4).
- Banendro, S. D. (2016). *Analisis Ketimpangan Pembangunan Antar Kecamatan Di Kabupaten Bondowoso Tahun 2006-2012*. Universitas Jember.
- Hasiu, H. L. (2019). *Arahan Lokasi Potensial Pasar Tradisional di Kota Bau-Bau*. Universitas Hasanuddin.

- Hasnunidah, N. (2017). *Metode Penelitian*. Media Akademika, 117.
- Kabupaten Luwu Utara. (2016). *Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 6 tahun 2016 tentang Rencana Detail tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan Masamba tahun 2016-2036*.
- Kabupaten Luwu Utara. (2011). *Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Luwu Utara Tahun 2011-2031*.
- Kementrian PU. (2007). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya*.
- NACTO. (2016). *Transit Street Design Guide*. nacto.org.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2006). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86.
- Pradani, D. D., & Haryanto, R. (2021). Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kegiatan Komersial Di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. *Jurnal Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 10(4), 281–290.
- Raharjo, S. (2021). *Analisis Data Statistik SPSS*. www.spssindonesia.com.
- Sopalatu, W. (2013). *Faktor-Faktor yang Berpengaruh Terhadap Perkembangan Pasar Pabaeng-Baeng di Kota Makassar*. UIN Alauddin Makassar.
- Wulandari, D. N. (2023). *Identifikasi Kebutuhan Sarana Perdagangan Toko Kelontong Berdasarkan Tipologi Perumahan Swadaya (Studi Kasus: BWP Malang Barat)*. Institut Teknologi Nasional Malang.