

HUBUNGAN TINGKAT KEGIATAN PASAR TRADISIONAL BARU TERHADAP PERUBAHAN TATA GUNA LAHAN PERDAGANGAN JASA DI KOTA SURAKARTA

Fimalananda Afriliasari, Rizon Pamardhi Utomo, Galing Yudana

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Fakultas Teknik

Universitas Sebelas Maret, Surakarta

Email: fimaafriia@gmail.com

Abstract: *Surakarta as a city of culture and commerce services has many economic facilities to develop the trade sector. One of those economic facilities is traditional market. Traditional markets that has just been made by the government to regulate activities of street vendors, hereinafter in this research is referred to as new traditional market. Among four new traditional markets in Surakarta have different activity crowds. Since new traditional markets were established, there was development of trade and services activities around it. In addition, there is also a theory stating that economic activities will cause physical development of city, especially in terms of trade and services land use. So this research has objective to find out how the correlation between levels of activity on new traditional markets in Surakarta with changes in land use around it becomes trade and services functions. This research uses a deductive approach and classified as correlational study. Research analysis technique used is: scoring analysis to assess level of activity on new traditional markets and qualitative relationship matrix analysis to assess correlation between level of activity on new traditional markets with each changes in land use of trade and services sub-variable. The results obtained that level of activity on all new traditional markets in Surakarta has strong correlation to changes in type of trade and services land use around it, has moderate correlation to changes in basic building coefficient, also has strong correlation to changes in floor building coefficient around it.*

Keywords: *land use, new markets, trade and services*

1. PENDAHULUAN

Pasar tradisional merupakan salah satu pusat perdagangan dalam mengembangkan ekonomi kota dan sebagai tempat untuk terjadinya interaksi sosial antar masyarakat. Bagi suatu kota, pasar menjadi titik pusat dari kota yang melayani perdagangan besar dan eceran untuk memenuhi kebutuhan di dalam kotanya sendiri maupun wilayahnya (Gallion dan Eisner, 1986). Mengingat pentingnya keberadaan pasar tradisional tersebut maka pemerintah pusat dalam salah satunya program pembangunannya (Nawa Cita) menyebutkan akan melakukan pembangunan pasar tradisional sejumlah lima ribu unit di seluruh Indonesia serta memoderenisasi pasar tradisional yang sudah ada.

Terkait dengan program tersebut, maka banyak dibangun Pasar Tradisional Baru pada tiap kabupaten/kota. Pasar Tradisional Baru yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pasar-pasar tradisional yang baru saja dibuat/didirikan oleh pemerintah kabupaten/kota, sehingga pasar tradisional hasil revitalisasi tidak termasuk di dalamnya.

Satu pasar dengan yang lainnya memiliki tingkat kegiatan yang berbeda. Indikator tingkat kegiatan pasar tradisional ini tercermin pada beberapa kondisi yang dijumpai di dalam pasar, seperti: lamanya waktu pasar beroperasi, persentase kios dan los yang digunakan oleh pedagang, banyaknya ragam komoditas yang diperdagangkan, serta luas jangkauan pelayanan yang mampu dilayani oleh pasar tradisional.

Pamardhi-Utomo (2002) menyatakan bahwa keberadaan suatu pasar dapat memicu perkembangan kegiatan lain sejenis pada suatu wilayah. Pada penelitian kali ini yang dimaksud dengan perkembangan kegiatan lain sejenis merupakan kegiatan perdagangan jasa yang turut berkembang di sekitar pasar tradisional.

Saat ini Kota Surakarta memiliki 44 buah pasar tradisional. Di antara keempat puluh empat pasar tersebut, pasar tradisional yang belakangan didirikan merupakan kebijakan Pemerintah Kota Surakarta untuk menertibkan kegiatan informal. Pasar Tradisional Baru tersebut antara lain: Pasar Klithikan Notoharjo, Pasar Ngarsopuro, Pasar Panggungrejo, Pasar Pucang Sawit dan Pasar Ngudi Rejeki. Pada

perkembangannya pasar-pasar tersebut memiliki keramaian yang berbeda-beda. Selain itu, sejak didirikannya pasar-pasar tersebut, juga terjadi perkembangan tata guna lahan perdagangan jasa di sekitarnya.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana hubungan antara tingkat kegiatan Pasar Tradisional Baru di Surakarta terhadap perubahan tata guna lahan menjadi fungsi perdagangan dan jasa di sekitar Pasar Tradisional Baru tersebut.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Teori yang banyak digunakan dalam penelitian ini meliputi teori terkait: tingkat kegiatan pasar tradisional, pasar dan perkembangan kawasan, perubahan tata guna lahan, serta hubungan tingkat kegiatan pasar tradisional terhadap perubahan tata guna lahan menjadi fungsi perdagangan jasa.

2.1 Tingkat Kegiatan Pasar Tradisional

Pasar sebagai ruang publik dimanfaatkan oleh pengguna untuk melakukan kegiatan di dalamnya. Indikator tingkat kegiatan di dalam pasar tradisional ditunjukkan dari besarnya kegiatan/ramainya pasar tradisional dalam kurun waktu tertentu, selama adanya proses jual-beli. Besarnya kegiatan atau ramainya pasar tradisional dilihat dari karakter yang dimiliki pasar tradisional itu sendiri.

Triyono (2006) menyatakan bahwa faktor dasar yang menjadi kriteria pilihan bagi pelanggan untuk melakukan kegiatan pembelian meliputi aspek: kelengkapan barang dan lokasi yang mudah dijangkau.

Pasar tradisional agar dapat beroperasi secara optimal dan efisien, maka dapat dilihat dari: pola penyebaran sarana perdagangan, waktu pelayanan pasar, kondisi fisik pasar, jenis variasi barang yang diperdagangkan dan sistem pengelolaan pasar (Andriani, 2013).

2.2 Pasar dan Perkembangan Kawasan

Perkembangan wilayah ditentukan oleh kegiatan sosial ekonomi penduduk suatu wilayah (Djumantri, 2010). Hal ini senada dengan pernyataan Bintarto (1977) yang menyebutkan bahwa faktor yang bersifat ekonomi merupakan salah satu penyebab penting dari terjadinya perkembangan kota dalam hal penggunaan lahan kota. Perdagangan

pada suatu pasar menyebabkan tumbuhnya kegiatan pemerintahan, kebudayaan dan rekreasi di sekitar pasar tersebut. Semakin lama kegiatan tersebut akan semakin kompleks, maka tumbuhlah suatu kota.

Perkembangan kota secara fisik dapat dilihat dari penambahan penduduk yang semakin padat, bangunan yang semakin rapat, permukiman yang cenderung meluas, serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial ekonomi (Chappin, 1979).

2.3 Perubahan Tata Guna Lahan

Mardiansyah (1999) mengemukakan bahwa perubahan tata guna lahan adalah suatu pemanfaatan baru atas lahan yang berbeda dengan pemanfaatan lahan sebelumnya. Perubahan tata guna lahan yang dominan terjadi di sekitar kawasan perdagangan yaitu perubahan fungsi kegiatan dari yang semula lahan kosong menjadi lahan terbangun serta penambahan fungsi kegiatan perumahan dengan kegiatan komersial pada suatu lahan.

Irawan (2008) membagi perubahan tata guna lahan atas dasar:

1. Perubahan fungsi, merupakan perubahan luas dan fungsi penggunaan lahan.
2. Perubahan intensitas pemanfaatan lahan, merupakan perubahan yang mencakup perubahan koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan.

2.4 Hubungan Tingkat Kegiatan Pasar Tradisional terhadap Perubahan Tata Guna Lahan menjadi Fungsi Perdagangan Jasa

Pasar tumbuh dan berkembang sebagai simpul dari pertukaran barang dan jasa secara regional yang kemudian membangkitkan berbagai kegiatan di dalam kota. Pada beberapa kota, ditemukan beberapa pasar tradisional yang masih menjadi salah satu pembangkit kegiatan di pusat kota (Ekomadyo, 2012).

Keberadaan pasar cenderung memicu perkembangan lokasi tersebut. Dapat diketahui bahwa lokasi di sekitar pasar berkembang menjadi beragam fungsi, baik yang berkaitan dengan fungsi perdagangan sebagai perpanjangan dari pasar ataupun fungsi lain. Sarana dan prasarana di sekitar pasar pun cenderung berkembang, baik untuk mawadahi sumber daya manusia yang menjadi pedagang pasar, atau pun membuka peluang usaha baru sebagai imbas dari perkembangan pasar.

3. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan pembahasan yang merumuskan ruang lingkup wilayah, ruang lingkup substansi dan ruang lingkup waktu. Penentuan teknik analisis juga dijelaskan secara detail dalam menentukan metode penelitian.

3.1 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penentuan pasar tradisional meliputi Pasar Tradisional Baru yang terdapat di Surakarta dan berada di bawah pengelolaan Dinas Pengelola Pasar Kota Surakarta, yakni: Pasar Klithikan Notoharjo, Pasar Ngarsopuro, Pasar Panggungrejo dan Pasar Pucangsawit. Ruang lingkup wilayah sekitar pasar dilakukan sesuai dengan teori Uterman (1984) dan Rochadi (1991) bahwa karakteristik kemampuan fisik rata-rata masyarakat Indonesia untuk melakukan kegiatan berbelanja sambil membawa barang tidak lebih dari 300 meter, selain itu pembatasan wilayah pasar juga dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi fisik lingkungan di sekitar pasar tradisional yang masih berada dalam radius 300 meter.

Ruang lingkup substansi pada penelitian ini yakni tingkat kegiatan Pasar Tradisional Baru di Surakarta, serta perubahan tata guna lahan di sekitar Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta menjadi fungsi perdagangan dan jasa, sementara ruang lingkup waktu yang digunakan yakni tahun awal berdirinya pasar dan tahun 2016.

3.2 Metode Analisis

Pada variabel tingkat kegiatan memiliki empat sub variabel yang digunakan dalam perhitungannya, yakni: keragaman komoditas dagangan, waktu operasional, jangkauan pelayanan dan persentase kios dan los terpakai. Untuk variabel perubahan tata guna lahan terdapat dua sub variabel, yakni: perubahan jenis tata guna lahan dan perubahan intensitas pemanfaatan ruang.

Terdapat enam tahapan analisis yang dilakukan dalam penelitian ini yakni sebagai berikut.

3.2.1 Analisis Tingkat Kegiatan Pasar Tradisional Baru

Analisis tingkat kegiatan Pasar Tradisional Baru, digunakan metode analisis kuantitatif dengan cara skoring. Skoring dilakukan dengan

memberikan gradasi nilai 1 sampai dengan 3 pada tolok ukur tiap sub variabel tingkat kegiatan. Selanjutnya dilakukan pengklasifikasian dalam 3 kategori (pasar dengan tingkat kegiatan rendah, pasar dengan tingkat kegiatan sedang, pasar dengan tingkat kegiatan tinggi).

3.2.2 Analisis Perubahan Jenis Tata Guna Lahan Menjadi Fungsi Perdagangan Jasa

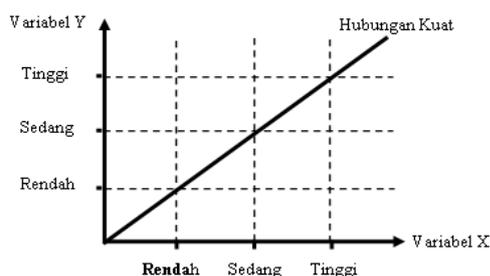
Analisis perubahan jenis tata guna lahan menjadi fungsi perdagangan jasa, dilakukan menggunakan bantuan software SIG, untuk mengetahui persentase rata-rata perubahan jenis tata guna lahan pertahunnya pada fungsi perdagangan jasa, serta diasumsikan bahwa perubahan penggunaan lahan yang terjadi memiliki jenis yang linear. Selanjutnya dilakukan pengklasifikasian dalam 3 kategori (rata-rata perubahan jenis tata guna lahan pertahun rendah, rata-rata perubahan jenis tata guna lahan pertahun sedang, rata-rata perubahan jenis tata guna lahan pertahun tinggi).

3.2.3 Analisis Perubahan Intensitas Pemanfaatan Ruang Fungsi Perdagangan Jasa

Analisis perubahan intensitas pemanfaatan ruang fungsi perdagangan jasa, dilakukan untuk mengetahui persentase perubahan koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan pertahunnya pada fungsi perdagangan jasa. Selanjutnya dilakukan pengklasifikasian dalam 3 kategori (perubahan koefisien dasar bangunan/ koefisien lantai bangunan pertahun rendah, perubahan koefisien dasar bangunan/ koefisien lantai bangunan pertahun sedang, perubahan koefisien dasar bangunan/ koefisien lantai bangunan pertahun tinggi).

3.2.4 Analisis Hubungan Tingkat Kegiatan Pasar Tradisional Baru terhadap Perubahan Jenis Tata Guna Lahan

Analisis hubungan tingkat kegiatan Pasar Tradisional Baru terhadap perubahan jenis tata guna lahan, dilakukan analisis menggunakan matriks kualitatif hubungan berdasarkan teori Zahnd (1999) yang menggambarkan persilangan antar variabel untuk mengetahui hubungan di antara keduanya, seperti yang dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Ilustrasi Kurva Persilangan Hubungan antara Variabel (Zahnd, 1999)

3.2.5 Analisis Hubungan Tingkat Kegiatan Pasar Tradisional Baru terhadap Perubahan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Analisis hubungan tingkat kegiatan Pasar Tradisional Baru terhadap perubahan intensitas pemanfaatan ruang, juga dilakukan analisis menggunakan matriks kualitatif hubungan.

3.2.6 Analisis Hubungan Tingkat Kegiatan Pasar Tradisional Baru terhadap Perubahan Tata Guna Lahan Perdagangan Jasa Sekitar Pasar

Analisis hubungan tingkat kegiatan Pasar Tradisional Baru terhadap perubahan tata guna lahan perdagangan jasa sekitar pasar, dilakukan secara deskriptif.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari tujuan yang dibentuk pada awal penelitian serta analisis yang dilakukan pada masing-masing sub variabel, berikut hasil yang didapatkan.

4.1 Tingkat Kegiatan Pasar Tradisional Baru

Berdasarkan penghitungan skoring dari tiap sub variabel pada masing-masing Pasar Tradisional Baru, maka diperoleh hasil bahwa: Pasar Klithikan Notoharjo memiliki tingkat kegiatan tinggi, Pasar Ngarsopuro memiliki tingkat kegiatan sedang, Pasar Panggungrejo memiliki tingkat kegiatan sedang, Pasar Pucangsawit memiliki tingkat kegiatan rendah. Sedangkan apabila ditarik kesimpulan secara umum dengan cara menghitung rata-rata akumulasi dari klasifikasi tingkat kegiatan semua Pasar Tradisional Baru, maka Pasar

Tradisional Baru Kota Surakarta memiliki klasifikasi tingkat kegiatan yang sedang.

4.2 Perubahan Jenis Tata Guna Lahan Menjadi Fungsi Perdagangan Jasa

Berdasarkan hasil penghitungan perubahan luas lahan perdagangan jasa di sekitar pasar-Pasar Tradisional Baru, diperoleh hasil klasifikasi rata-rata perubahan jenis tata guna lahan perdagangan jasa pertahun seperti yang dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini.

Tabel 1. Klasifikasi Rata-Rata Perubahan Jenis Tata Guna Lahan Perdagangan Jasa Pertahun

Wilayah Pasar	Persentase Perubahan Pertahun (%)	Klasifikasi
Klithikan Notoharjo	9,59	Tinggi
Ngarsopuro	1,79	Rendah
Panggungrejo	7,01	Tinggi
Pucangsawit	4,25	Rendah

Sebaran perubahan jenis tata guna lahan perdagangan jasa dari tiap-tiap pasar tersebut dapat dilihat pada Lampiran 1, Lampiran 2, Lampiran 3 dan Lampiran 4.

Sedangkan apabila ditarik kesimpulan secara umum dengan cara menghitung rata-rata akumulasi dari klasifikasi perubahan jenis tata guna lahan semua Pasar Tradisional Baru, maka wilayah sekitar Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta memiliki klasifikasi perubahan jenis tata guna lahan yang sedang.

4.3 Perubahan Intensitas Pemanfaatan Ruang Fungsi Perdagangan Jasa

Berdasarkan hasil penghitungan perubahan luas lahan dan luas bangunan perdagangan jasa di sekitar Pasar Tradisional Baru, diperoleh hasil klasifikasi rata-rata perubahan koefisien dasar bangunan perdagangan jasa pertahun seperti yang dapat dilihat pada Tabel 2 berikut ini.

Tabel 2. Klasifikasi Rata-Rata Perubahan Koefisien Dasar Bangunan Perdagangan Jasa Pertahun

Wilayah Pasar	Persentase Perubahan KDB Pertahun (%)	Klasifikasi
Klithikan Notoharjo	0,58	Tinggi
Ngarsopuro	0,44	Rendah
Panggungrejo	0,38	Rendah
Pucangsawit	0,40	Rendah

Sedangkan apabila ditarik kesimpulan secara umum dengan cara menghitung rata-rata akumulasi dari klasifikasi perubahan koefisien dasar bangunan semua Pasar Tradisional Baru, maka wilayah sekitar Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta memiliki klasifikasi perubahan koefisien dasar bangunan yang rendah.

Berdasarkan hasil penghitungan perubahan jumlah lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan perdagangan jasa di sekitar pasar-Pasar Tradisional Baru, diperoleh hasil klasifikasi rata-rata perubahan koefisien lantai bangunan perdagangan jasa pertahun seperti yang dapat dilihat pada Tabel 3 berikut ini.

Tabel 3.Klasifikasi Rata-Rata Perubahan Koefisien Lantai Bangunan Perdagangan Jasa Pertahun

Wilayah Pasar	Persentase Perubahan KLB Pertahun (%)	Klasifikasi
Klithikan Notoharjo	0,58	Tinggi
Ngarsopuro	7,80	Rendah
Panggungrejo	6,83	Rendah
Pucangsawit	0,40	Rendah

Sedangkan apabila ditarik kesimpulan secara umum dengan cara menghitung rata-rata akumulasi dari klasifikasi perubahan koefisien lantai bangunan semua Pasar Tradisional Baru, maka wilayah sekitar Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta memiliki klasifikasi perubahan koefisien lantai bangunan yang sedang.

4.4 Hubungan Tingkat Kegiatan Pasar Tradisional Baru terhadap Perubahan Jenis Tata Guna Lahan Perdagangan Jasa

Berdasarkan hasil analisis menggunakan matriks kualitatif hubungan, diperoleh hasil seperti yang dapat dilihat pada Tabel 4 berikut ini.

Tabel 4.Hubungan Tingkat Kegiatan terhadap Perubahan Jenis Tata Guna Lahan

Pasar Tradisional	Klasifikasi Tingkat Kegiatan	Klasifikasi Perubahan Jenis Tata Guna Lahan	Hubungan
Klithikan Notoharjo	Tinggi	Tinggi	Kuat
Ngarsopuro	Sedang	Rendah	Sedang
Panggungrejo	Sedang	Tinggi	Sedang
Pucangsawit	Rendah	Rendah	Kuat

Selanjutnya dilakukan analisis untuk menarik kesimpulan secara umum hubungan antara tingkat kegiatan Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta terhadap perubahan jenis tata guna lahan perdagangan jasa di sekitarnya. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan sebelumnya, diketahui bahwa secara umum Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta memiliki tingkat kegiatan yang sedang, sedangkan wilayah di sekitar Pasar Tradisional Baru tersebut memiliki klasifikasi perubahan jenis tata guna lahan yang sedang pula. Melalui matriks kualitatif hubungan dapat disimpulkan bahwa keduanya memiliki hubungan kuat.

Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan pusat kegiatan perdagangan mampu menyebabkan terjadinya perkembangan fisik kawasan sekitarnya. Yunus (2008) menyatakan bahwa perkembangan tersebut salah satunya dilihat dari perubahan bentuk pemanfaatan lahan. Perubahan bentuk pemanfaatan lahan ini ditunjukkan dari perubahan kegiatan pemanfaatannya dan luas lahan tersebut. Dengan adanya kegiatan perdagangan yang di dalam pasar maka menyebabkan perkembangan kegiatan yang serupa pula pada tata guna lahan di sekitarnya. Adanya mekanisme pasar ini akan menguntungkan kawasan yang menjadi tempat pengelompokan kegiatan perdagangan jasa tersebut (Djumantri, 2010).

Permukiman yang terletak di dekat pasar, berkembang menjadi permukiman yang bersifat khusus, yaitu dengan membuka usaha seperti: warung makan, toko, ruko, koperasi, bank dan sebagainya. Peranan permukiman ini pun menjadi multi fungsi, selain sebagai tempat tinggal juga menjadi perluasan dari kegiatan pasar, yaitu sebagai tempat penyimpanan barang, sebagai penyedia makanan para pedagang pasar, serta sebagai pelengkap layanan perdagangan melalui usaha yang dilakukan oleh warga. Hal ini sesuai dengan pernyataan Mardiansyah (1999) dan Aditya (2013) bahwa perubahan jenis tata guna lahan yang dominan terjadi di sekitar kawasan perdagangan yaitu berupa perubahan fungsi kegiatan dari yang semula lahan kosong menjadi lahan terbangun, serta penambahan fungsi kegiatan perumahan dengan kegiatan komersial.

4.5 Hubungan Tingkat Kegiatan Pasar Tradisional Baru terhadap Perubahan

Intensitas Pemanfaatan Ruang Perdagangan Jasa

Berdasarkan hasil analisis menggunakan matriks kualitatif hubungan, diperoleh hasil hubungan tingkat kegiatan terhadap perubahan koefisien dasar bangunan seperti yang dapat dilihat pada Tabel 5 berikut ini.

Tabel 5. Hubungan Tingkat Kegiatan terhadap Perubahan Koefisien Dasar Bangunan

Pasar Tradisional	Klasifikasi Tingkat Kegiatan	Klasifikasi Perubahan KDB	Hubungan
Klithikan Notoharjo	Tinggi	Tinggi	Kuat
Ngarsopuro	Sedang	Rendah	Sedang
Panggungrejo	Sedang	Rendah	Sedang
Pucangsawit	Rendah	Rendah	Kuat

Selanjutnya dilakukan analisis untuk menarik kesimpulan secara umum hubungan antara tingkat kegiatan Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta terhadap perubahan koefisien dasar bangunan perdagangan jasa di sekitarnya. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada sub bab sebelumnya, diketahui bahwa secara umum Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta memiliki tingkat kegiatan yang sedang, sedangkan wilayah di sekitar Pasar Tradisional Baru tersebut memiliki klasifikasi perubahan koefisien dasar bangunan yang rendah. Melalui matriks kualitatif hubungan dapat disimpulkan bahwa keduanya memiliki hubungan sedang.

Berdasarkan hasil analisis menggunakan matriks kualitatif hubungan juga diperoleh hasil hubungan tingkat kegiatan terhadap perubahan koefisien lantai bangunan seperti yang dapat dilihat pada Tabel 6 berikut ini.

Tabel 6. Hubungan Tingkat Kegiatan terhadap Perubahan Koefisien Lantai Bangunan

Pasar Tradisional	Klasifikasi Tingkat Kegiatan	Klasifikasi Perubahan KLB	Hubungan
Klithikan Notoharjo	Tinggi	Rendah	Lemah
Ngarsopuro	Sedang	Tinggi	Sedang
Panggungrejo	Sedang	Tinggi	Sedang
Pucangsawit	Rendah	Rendah	Kuat

Selanjutnya dilakukan analisis untuk menarik kesimpulan secara umum hubungan antara tingkat kegiatan Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta terhadap perubahan koefisien

lantai bangunan perdagangan jasa di sekitarnya. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada sub bab sebelumnya, diketahui bahwa secara umum Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta memiliki tingkat kegiatan yang sedang, sedangkan wilayah di sekitar Pasar Tradisional Baru tersebut memiliki klasifikasi perubahan koefisien lantai bangunan yang sedang pula. Melalui matriks kualitatif hubungan dapat disimpulkan bahwa keduanya memiliki hubungan kuat.

Hasil analisis hubungan ini menunjukkan bahwa keberadaan pusat kegiatan perdagangan tidak hanya merubah jenis penggunaan lahan bagi kawasan di sekitarnya. Namun juga merubah intensitas pemanfaatan ruang bagi bangunan-bangunan yang berada di sekitarnya. Pernyataan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Bregel dalam Yunus (1999) bahwa selain memperhatikan perubahan jenis tata guna lahan, ketinggian bangunan juga perlu diperhatikan, sebab penambahan lantai atau ketinggian suatu bangunan merupakan salah satu upaya untuk mengoptimalkan fungsi-fungsi bangunan yang ada, dalam rangka mengatasi kepadatan bangunan yang telah terjadi. Perluasan bangunan yang ditunjukkan dengan bertambah besarnya koefisien dasar bangunan serta penambahan lantai bangunan yang difungsikan untuk menampung kegiatan perdagangan jasa, cenderung menjadi alternatif pilihan bagi masyarakat yang ingin melakukan kegiatan perdagangan jasa namun hanya memiliki luas lahan yang terbatas.

Penambahan luas kawasan terbangun serta penambahan tinggi bangunan yang terjadi pada wilayah dengan kegiatan ekonomi yang sedang berkembang ini, merupakan salah satu bentuk perkembangan kota. Seperti pernyataan Chappin (1979) bahwa perkembangan kota secara fisik dapat dicirikan dari pertambahan penduduk yang semakin padat, bangunan yang semakin rapat dan wilayah terbangun, terutama permukiman yang cenderung meluas, serta lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial ekonomi.

4.6 Hubungan Tingkat Kegiatan Pasar Tradisional Baru terhadap Perubahan Tata Guna Lahan Sekitar Pasar Menjadi Fungsi Perdagangan Jasa di Surakarta

Berdasarkan analisis sebelumnya, diperoleh hasil bahwa tingkat kegiatan pada

keseluruhan Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta memiliki hubungan yang kuat terhadap perubahan jenis tata guna lahan perdagangan jasa pada wilayah di sekitarnya, memiliki hubungan yang sedang terhadap perubahan koefisien dasar bangunan perdagangan jasa pada wilayah di sekitarnya, serta memiliki hubungan yang juga kuat terhadap perubahan koefisien lantai bangunan perdagangan jasa pada wilayah di sekitarnya. Hal ini senada dengan pernyataan Bintarto (1977) yang menyebutkan bahwa faktor yang bersifat ekonomi merupakan salah satu penyebab dari timbulnya perkembangan fisik kota dalam hal penggunaan lahan lahan.

Keberadaan pasar cenderung memicu perkembangan lokasi tersebut. Dapat diketahui bahwa lokasi di sekitar pasar berkembang menjadi beragam fungsi, baik yang berkaitan dengan fungsi perdagangan sebagai perpanjangan dari pasar atau pun fungsi lain. Sarana dan prasarana di sekitar pasar pun cenderung untuk berkembang, baik untuk mawadahi sumber daya manusia yang menjadi pedagang pasar, atau pun membuka peluang usaha baru sebagai imbas dari perkembangan pasar. Seiring dengan kegiatan perdagangan tersebut bahkan dapat memunculkan kegiatan pemerintahan, kebudayaan dan rekreasi yang membentuk suatu kota (Bintarto, 1977).

Akan tetapi berdasarkan temuan yang didapat pada lokasi penelitian, perubahan penggunaan lahan yang terjadi tidak hanya diakibatkan oleh faktor yang bersifat ekonomi saja. Namun terdapat faktor lain yang juga menjadi pemicu berubahnya penggunaan lahan perdagangan jasa tersebut. Misal saja faktor dari letak/lokasi strategis yang dimiliki oleh suatu kawasan sehingga memungkinkan terjadinya perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa di lokasi tersebut sejak jauh hari sebelum adanya pasar. Suatu lokasi strategis yang berada di tengah kota, dilalui berbagai macam trayek transportasi umum, maka kawasan sekitarnya akan tumbuh dengan cepat menjadi kawasan perdagangan dan jasa. Seperti pada kawasan sekitar Pasar Ngarsopuro, sebab sebelum pasar berdiri kawasan di sekitarnya juga memang telah dipadati oleh kegiatan perdagangan dan jasa. Selain itu, letak suatu kawasan yang berdekatan dengan pusat kegiatan lainnya (selain pusat kegiatan ekonomi), seperti pusat kegiatan pendidikan juga menjadi magnet yang mengakibatkan berkembangnya kawasan

sekitarnya menjadi kawasan perdagangan jasa dengan ciri khusus untuk melayani kegiatan akademik. Hal inilah yang terjadi pada wilayah di sekitar Pasar Panggungrejo.

Kondisi-kondisi tersebut sesuai dengan pernyataan Sadyohutomo (2006) bahwa terdapat lima faktor yang mendorong terjadinya perubahan penggunaan lahan kota, antara lain: tersedianya prasarana kota berupa jalan yang mampu menghubungkan, kedekatan lahan terhadap lokasi strategis pusat kegiatan, terdapat kesesuaian antara penggunaan lahan dengan peruntukan lahan yang diatur dalam kebijakan tata ruang, kelegalan status hukum tanah, serta sifat fisik tanah yang dapat dibangun sesuai dengan fungsi yang diinginkan.

Pada akhirnya perkembangan berbagai macam kegiatan di kota akan mengakibatkan peningkatan bentuk kegiatan masyarakat, yang berakibat pada peningkatan pembangunan lahan kota, sehingga terjadilah perubahan fisik penggunaan lahan kota. Ketersediaan lahan kota yang terbatas mengakibatkan persaingan di antara pengguna lahannya. Usaha-usaha untuk memaksimalkan penggunaan lahan terlihat dari semakin intensifnya pemanfaatan tata guna lahan tersebut. Secara cepat kegiatan-kegiatan yang dianggap tidak produktif dan tidak menguntungkan akan digantikan oleh kegiatan lain yang lebih produktif dan menguntungkan (Kustiawan, 1997).

5. KESIMPULAN

Tingkat kegiatan pada keseluruhan Pasar Tradisional Baru Kota Surakarta memiliki hubungan yang kuat terhadap perubahan jenis tata guna lahan perdagangan jasa pada wilayah di sekitarnya, memiliki hubungan yang sedang terhadap perubahan koefisien dasar bangunan perdagangan jasa pada wilayah di sekitarnya, serta memiliki hubungan yang juga kuat terhadap perubahan koefisien lantai bangunan perdagangan jasa pada wilayah di sekitarnya, sehingga dapat disimpulkan bahwa keberadaan pasar cenderung memicu perkembangan lokasi di sekitarnya menjadi fungsi perdagangan jasa, hal ini sebagai bentuk perpanjangan dari kegiatan pasar atau pun untuk membuka peluang usaha baru sebagai imbas dari perkembangan pasar.

Berdasarkan temuan yang didapat pada lokasi penelitian, diketahui pula bahwa perubahan penggunaan lahan yang telah terjadi, tidak hanya diakibatkan oleh faktor yang

bersifat ekonomi saja. Namun terdapat faktor lain yang juga menjadi pemicu berubahnya penggunaan lahan perdagangan jasa tersebut. Faktor ini antara lain: faktor letak/lokasi strategis yang dimiliki oleh suatu kawasan, dengan lokasi yang berada di pusat kota, dilalui oleh beraneka ragam sarana transportasi sehingga tata guna lahan sekitarnya berubah dengan cepat menjadi kawasan perdagangan jasa. Selain itu faktor keberadaan pusat kegiatan lain yang lebih kuat (pusat kegiatan pendidikan tinggi) dibandingkan dengan kegiatan perdagangan yang terdapat di dalam Pasar Tradisional Baru tersebut, juga menyebabkan berubahnya tata guna lahan sekitarnya menjadi kawasan perdagangan jasa.

REFERENSI

Buku

- Bintarto. 1977. *Pengantar Geografi Kota*. Yogyakarta: Spring.
- Chapin, F.Suart. Jr dan Edward J Kaiser. 1979. *Urban Land Use Planning 3rd*. Urbana: University of Illinois Press.
- Gallion, Arthur B dan Simon Eisner. 1986. *The Urban Pattern: City Planning and Design*. New York: Van Nostrand.
- Rochadi, Tri, et al. 1991. *Teori Perancangan Urban*. Bandung: Program Pasca Sarjana ITB.
- Sadyohutomo, Mulyono. 2006. *Penatagunaan Tanah Sebagai Subsistem dari Penataan Ruang*. Malang: ITN.
- Triyono, Sigit. 2006. *Sukses Terpadu Bisnis Ritel*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Unterman, Richard K. 1984. *Accomodating The Pedestrian: Adapting Towns and Neighbourhoods for Walking and Bicycling*. New York: Van Nostrand Reinhold Company
- Yunus, Hadi Sabari. 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Zahnd, Markus. 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu: Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*. Yogyakarta: Kanisius.

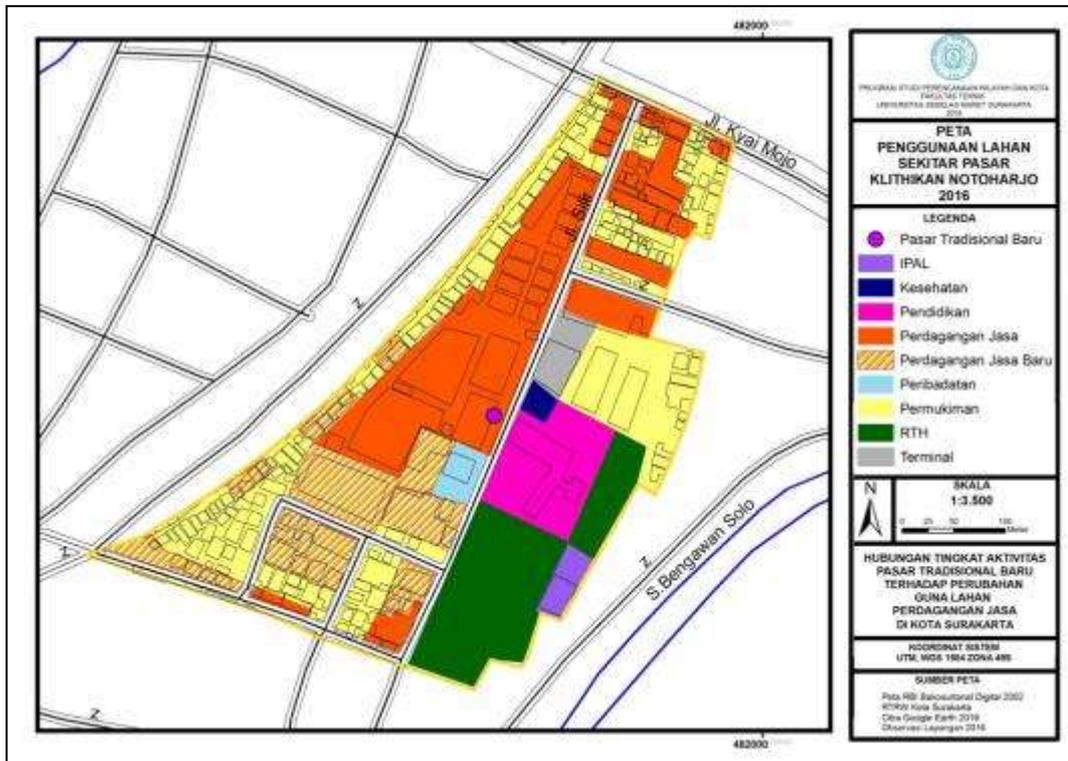
Jurnal

- Andriani, Maritfa Nika dan Mohammad Mukti Ali. *Kajian Eksistensi Pasar Tradisional Kota Surakarta*. Jurnal Teknik PWK, Vol.2, Nomor 2, 2013.
- Djumantri. *Pasar Tradisional, Ruang Masyarakat Tradisional Yang Terpinggirkan*. Bulletin Tata Ruang, Edisi Juli-Agustus 2010.
- Ekomadyo, Agus S. *Menelusuri Genius Loci Pasar Tradisional sebagai Ruang Sosial Urban di Nusantara*. Jurnal san121212, Ref No:A.2.5, 2012.
- Kustiawan, Iwan. 1997. *Permasalahan Konversi Lahan Pertanian dan Implikasinya Terhadap Penataan Ruang Wilayah Studi Kasus: Wilayah Pantura Jawa Barat*. Jurnal PWK, Vol.8, No.1/Januari 1997.
- Pamardhi-Utomo. *Merencana Pasar Tradisional di Wilayah Yogyakarta*. Jurnal Gema Teknik, Vol.1, tahun V Januari 2002, hlm. 43-47.

Penelitian

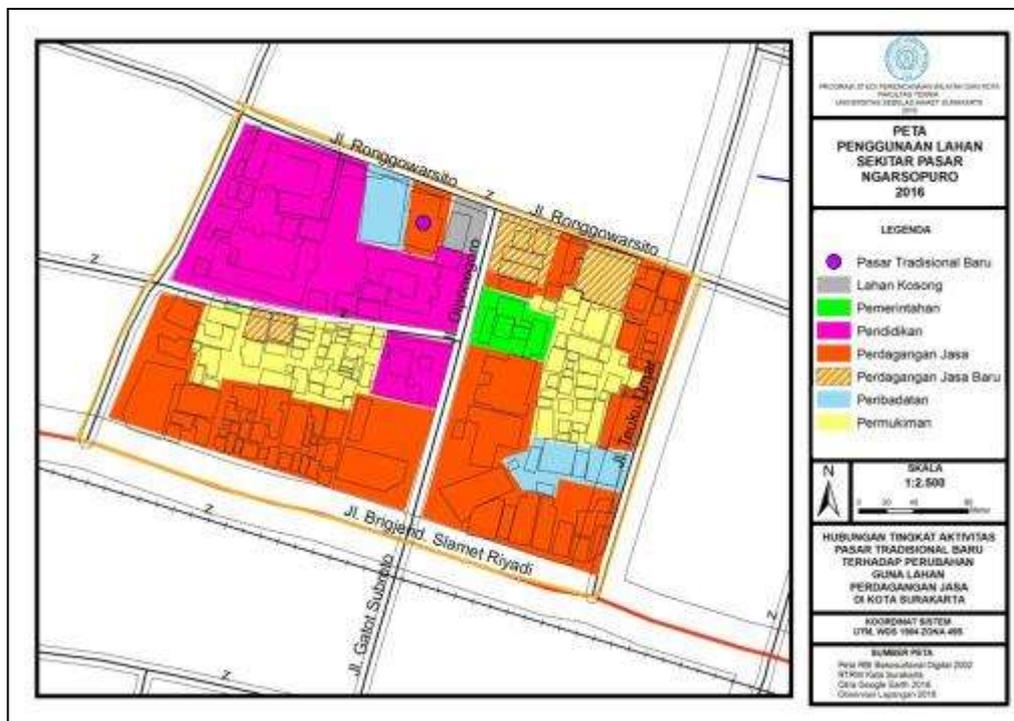
- Aditya, Eka Sukma. 2013. *Pengaruh Keberadaan Pusat Perbelanjaan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Aktivitas Ruang Terbuka Publik di Sekitarnya*. Skripsi. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Irawan, Denny. 2008. *Karakteristik Penetrasi Penggunaan Lahan Perdagangan di Kawasan Cigondewah Rahayu Kota Bandung*. Skripsi. Bandung: Unikom.
- Mardiansyah, F.H. 1999. *Pengembangan Sistem Pendukung Keputusan untuk Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota*. Tesis. Bandung: Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota ITB.

LAMPIRAN 1



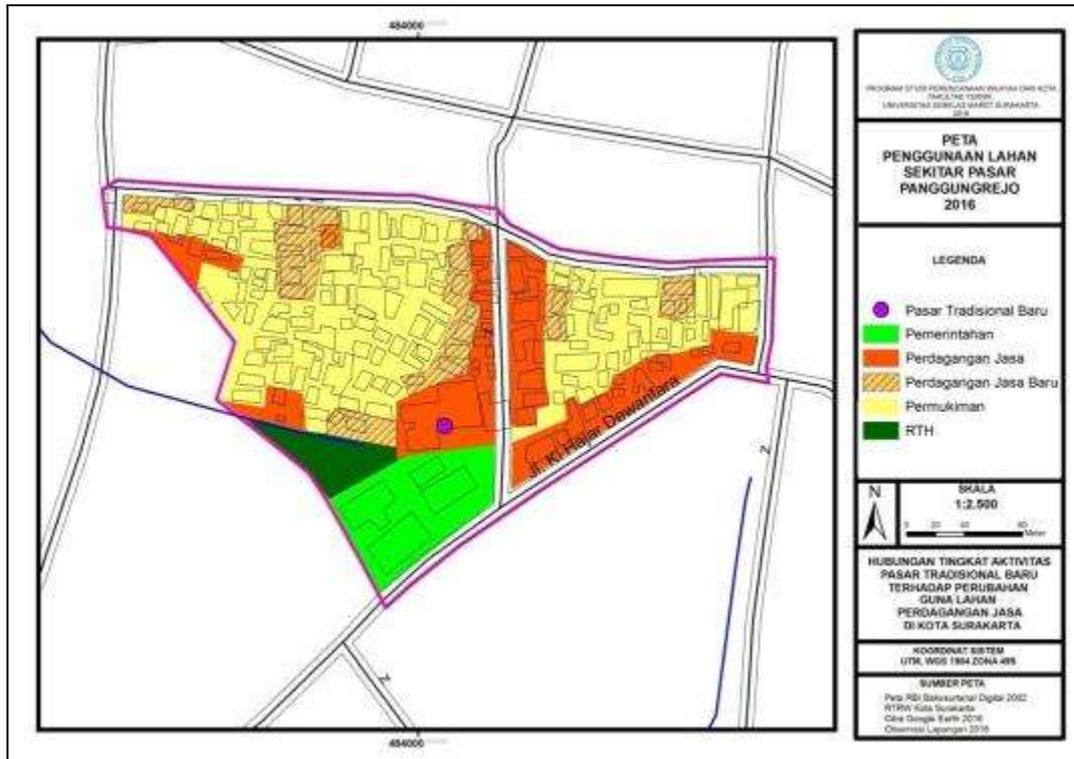
Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Klithikan Notoharjo Tahun 2016
(Citra Satelit *Google Earth* Tahun 2016 dan Observasi Lapangan,2016)

LAMPIRAN 2



Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Ngarsopuro Tahun 2016
(Citra Satelit *Google Earth* Tahun 2016 dan Observasi Lapangan,2016)

LAMPIRAN 3



Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Pangungrejo Tahun 2016
(Citra Satelit *Google Earth* Tahun 2016 dan Observasi Lapangan,2016)

LAMPIRAN 4



Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Pucangsawit Tahun 2016
(Citra Satelit *Google Earth* Tahun 2016 dan Observasi Lapangan,2016)