

DAMPAK KEBERADAAN *HYPERMARKET* TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN SEKITARNYA DI SURAKARTA

Devi Nurul Fitriasti, Soedwihajono, Rufia Andisetyana Putri

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik

Universitas Sebelas Maret, Surakarta

email: devinurul92@gmail.com

***Abstract:** Urban population growth in Indonesia to encourage increased economic activity. Surakarta city including influential city in Central Java and has developed quite rapidly. Sectors of the economy are on the rise Surakarta supported by means of existing trade. One means of trading in Surakarta namely hypermarkets, therefore hypermarket can be called as one of the vital means that the motor driving the economy of Surakarta. Hypermarkets need space to carry out trading activities and the development of hypermarkets in Surakarta mushroomed to exceed the limits of the city administration. Hypermarkets have some impact on the surrounding environment, among others, changes in land use. Problems in this research is to know how big the impact of the presence of urban hypermarket Surakarta to changes in land use in the vicinity. Land use changes that occur are changes in land use and changes in the intensity of land. The method used in this study is based on quantitative research paradigms of positivism. For the method of data collection in this study done by the secondary survey to the relevant agencies and the primary survey in the form of observations and interviews related to changes in land use in the surrounding urban hypermarket Surakarta. The results of this study is the first to change the land use of non-commercial land into commercial land is happening around urban hypermarket Surakarta impact of 56.76%. Both the change in land intensity of non-commercial land into commercial land is happening around urban hypermarket impact Surakarta 27.25%. It was found that the impact of Surakarta urban hypermarkets are to changes in the surrounding land.*

***Keywords:** hypermarket, land use, commercial*

1. PENDAHULUAN

Dewasa ini perkembangan kota – kota di Indonesia semakin pesat. Perkembangan suatu kota akan selalu dibarengi dengan kebutuhan masyarakat yang meningkat, karena semakin besar suatu kota maka semakin besar pula kebutuhan masyarakat. Dengan demikian maka sarana prasarana pendukung di suatu kota akan semakin lengkap dan beragam untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Kota Surakarta termasuk kota berpengaruh di Jawa Tengah dan memiliki perkembangan kota yang pesat. Kondisi alam kota ini yang subur serta letak geografisnya yang strategis berada pada jalur lalu lintas ekonomi perdagangan maupun kepariwisataan di antara Yogyakarta - Solo (Surakarta) - Semarang (Joglo Semar) - Surabaya - Bali. Beberapa hal tersebut mendorong pertumbuhan ekonomi kota Surakarta yang tinggi, tidak

heran dalam kurun waktu 5 tahun terakhir kota Surakarta tumbuh pesat pada sektor perdagangan. Hal ini dibuktikan dari angka PDRB kota Surakarta terbesar di sektor perdagangan yang dari tahun 2008 – 2013 meningkat tiap tahunnya sebesar 12,86 %. (PDRB Kota Surakarta Tahun 2008 - 2013)

Sektor perekonomian di kota Surakarta yang sedang meningkat didukung oleh sarana perdagangan yang ada. Salah satu sarana perdagangan di kota Surakarta yaitu pasar modern, oleh karena itu pasar modern dapat disebut sebagai salah satu sarana vital yang dapat menjadi motor penggerak perekonomian kota Surakarta. Pasar modern adalah pasar yang dikelola dengan manajemen modern, umumnya terdapat di kawasan perkotaan, sebagai penyedia barang dan jasa dengan mutu dan pelayanan yang baik kepada konsumen (Sinaga dalam Sitepu 2010). Salah satu jenis pasar yang

saat ini sedang menjamur di kota Surakarta yaitu pasar modern jenis *hypermarket*. Menurut Sulatra (2002), pusat perbelanjaan (*hypermarket*) memiliki peranan dalam perkembangan kota karena mampu menjadi pusat pertumbuhan baru bagi kota.

Hypermarket memerlukan ruang untuk melangsungkan kegiatan perdagangan, dan dalam perkembangannya pertumbuhan *hypermarket* di kota Surakarta menjamur hingga pinggiran kota Surakarta bahkan hingga melampaui batas administrasi kota. *Mall – mall* atau pasar modern dengan jenis *hypermarket* yang mulai bermunculan di kota Surakarta dalam 5 tahun terakhir antara lain Solo Paragon *Mall*, Hartono *Mall* dan *The Park Mall*. Dua di antara *mall* tersebut terletak dipinggiran kota Surakarta.

Bermunculannya *hypermarket* yang menjadi salah satu pusat kegiatan di perkotaan Surakarta, tentunya *hypermarket* memiliki dampak terhadap lingkungan sekitar. Dari hasil penelitian terdahulu diketahui bahwa pusat perbelanjaan akan berdampak pada perubahan guna lahan di sekitarnya (Aditya, 2013). Beberapa dampak yang ditimbulkan antara lain: ekonomi, ruang terbuka, perubahan guna lahan, lingkungan, transportasi, dan sosial.

Dari perkembangan *hypermarket* beberapa tahun belakangan, masalah yang terjadi adalah keberadaan *hypermarket* akan berdampak terhadap perubahan guna lahan di sekitarnya. Perubahan guna lahan yang terjadi yaitu perubahan fungsi lahan dan perubahan intensitas lahan. Hal ini dirasa dapat mengubah zonasi kawasan di sekitar *hypermarket* perkotaan Surakarta.

Dengan demikian penelitian ini ingin melihat dampak dari keberadaan *hypermarket* di perkotaan Surakarta terhadap perubahan guna lahan di sekitarnya. Agar diketahui seberapa besar dampak yang ditimbulkan oleh keberadaan *hypermarket*. Kemudian juga dapat menjadi masukan terhadap penataan zonasi perkotaan Surakarta dikemudian hari dan juga masukan kepada pihak pemerintah agar tidak memberi izin dengan mudah terhadap pihak pengembang *hypermarket* karena akan berdampak terhadap zonasi pola ruang di perkotaan Surakarta.

2. METODE

2.1 Ruang Lingkup

Ruang lingkup wilayah penelitian yaitu kawasan perkotaan Surakarta yang terdiri dari 7 kecamatan. Wilayah tersebut yakni, Kecamatan Jebres, Kecamatan Banjarsari, Kecamatan Laweyan, Kecamatan Pasar Kliwon, Kecamatan Serengan, Kecamatan Kartasura, dan Kecamatan Grogol. Indikator yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jumlah pengunjung, luas area penjualan untuk aspek *hypermarket*, perubahan fungsi lahan dan perubahan intensitas lahan untuk aspek perubahan guna lahan. Metode yang dilakukan pada penelitian ini adalah kuantitatif karena perhitungan yang dilakukan untuk mengukur seberapa besar dampak *hypermarket* menggunakan teknik perhitungan kuantitatif.

2.2 Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif yang didasari paradigma positivisme yang memandang setiap fenomena itu dapat diklasifikasikan, teramati, terukur, dan hubungan gejala bersifat sebab akibat. Karena itu, sebelum dilakukan penelitian dapat disusun dan dirancang secara detail dan tidak akan berubah – ubah selama penelitian berlangsung. Pendekatan penelitian dilakukan untuk menjawab tujuan penelitian berdasarkan pendekatan yang peneliti pilih pada penelitian ini.

Dalam pengumpulan data yang dibutuhkan dalam penelitian terbagi menjadi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan, wawancara dan kuesioner serta data sekunder diperoleh melalui studi dokumen/literatur dan interpretasi peta serta citra satelit.

2.3 Teknik Analisis

Pada penelitian ini dilakukan dengan cara yang pertama yaitu mengidentifikasi masing jumlah pengunjung dan luas area penjualan pada masing – masing *hypermarket* perkotaan Surakarta. Sehingga diketahui karakteristik setiap *hypermarket*

perkotaan Surakarta. Kemudian mengamati perubahan guna lahan menjadi fungsi komersial di setiap *hypermarket* perkotaan Surakarta. Baru kemudian setelah diketahui perubahan guna lahan menjadi fungsi komersial, melihat *hypermarket* perkotaan Surakarta sebagai suatu kesatuan sistem. Sehingga diketahui dampak keberadaan *hypermarket* perkotaan Surakarta terhadap perubahan guna lahan menjadi fungsi komersial di sekitarnya.

Penelitian ini menggunakan metode analisa *crosstab*. Analisis ini dilakukan melalui beberapa langkah, antara lain:

1. Mengidentifikasi jumlah pengunjung dan luas area penjualan pada masing – masing *hypermarket*.
2. Menghitung persentase perubahan guna lahan menjadi fungsi komersial pada masing – masing *hypermarket*.
3. Menganalisis dengan cara tabulasi silang (*crosstab*)

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Analisis Dampak *Hypermarket* dengan Klasifikasi Jumlah Pengunjung Kurang dan Luas Area Penjualan Skala Kecil di Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan di Sekitarnya

Dari hasil perhitungan diketahui bahwa perubahan fungsi lahan menjadi fungsi komersial pada *hypermarket* klasifikasi ini sebesar 51% yang tergolong dalam kategori sedang dan perubahan intensitas lahan menjadi fungsi komersial sebesar 17% yang tergolong dalam kategori kecil.

Ditemukan berdasarkan analisis *crosstab* bahwa pada *hypermarket* dengan klasifikasi ini memiliki dampak kecil terhadap perubahan guna lahan yang terjadi disekitarnya. Karena hubungan yang terjadi antara jumlah pengunjung dan luas area penjualan yang merupakan bagian dari *hypermarket* dan, perubahan fungsi dan intensitas lahan yang merupakan bagian dari perubahan guna lahan tidak memiliki hubungan sesuai kajian teori. Menurut Zahnd (1999) dan Adisasmita (2005)

peningkatan luas lantai kegiatan akan diikuti oleh munculnya kegiatan pendukung di sekitarnya, sehingga terjadi peningkatan penggunaan lahan. Sedangkan untuk teori terkait jumlah pengunjung, menurut Pierce dalam Firman (1997) mengatakan bahwa meningkatnya jumlah dan kepadatan penduduk akan berpengaruh terhadap terjadinya perubahan lahan dalam hal ini yang dimaksud sebagai penduduk merupakan pengunjung yang datang pada sebuah kegiatan perdagangan.

Berdasarkan pendapat terkait hubungan luas area penjualan dan jumlah pengunjung *hypermarket* dengan perubahan fungsi dan intensitas lahan dapat diketahui bahwa, peningkatan luas area penjualan dan jumlah pengunjung pada *hypermarket* akan mendorong peningkatan fungsi dan intensitas lahan yang ada di sekitarnya. Dalam penelitian ini terbukti bahwa kejadian yang ada pada *hypermarket* klasifikasi ini di perkotaan Surakarta tidak sesuai garis lurus kurva dampak keberadaan *hypermarket* terhadap perubahan guna lahan di sekitarnya.

3.2 Analisis Dampak *Hypermarket* dengan Klasifikasi Jumlah Pengunjung Sedang dan Luas Area Penjualan Skala Sedang di Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan di Sekitarnya

Dari hasil perhitungan diketahui bahwa perubahan fungsi lahan menjadi fungsi komersial pada *hypermarket* klasifikasi ini sebesar 67% yang tergolong dalam kategori besar dan perubahan intensitas lahan menjadi fungsi komersial sebesar 33% yang tergolong dalam kategori sedang.

Ditemukan bahwa *hypermarket* pada klasifikasi ini memiliki dampak besar terhadap perubahan guna lahan yang ada disekitarnya. Menurut Pierce dalam Firman (1997) faktor – faktor yang mempengaruhi perubahan besar pada fungsi dan intensitas lahan salah satunya ialah fungsi ekonomi yang dominan, yang dimaksud dalam ekonomi yang dominan pada penelitian ini adalah *hypermarket*. Berdasarkan pendapat tersebut diketahui

bawha perubahan fungsi dan intensitas lahan yang ada pada *hypermarket* dengan klasifikasi jumlah pengunjung sedang dan luas area penjualan sedang di perkotaan Surakarta berdampak besar karena *hypermarket* pada klasifikasi ini merupakan kegiatan ekonomi yang dominan di kawasan tersebut sehingga kejadian ini sesuai dengan teori yang ada.

Dalam pembahasan ini terbukti yang terjadi di lapangan berdasarkan data dan hasil analisis bahwa seberapa besar perubahan guna lahan dan *hypermarket* berbanding lurus dengan kurva dampak keberadaan *hypermarket* terhadap perubahan guna lahan di sekitarnya. Pada *hypermarket* dengan klasifikasi jumlah pengunjung sedang dan luas area penjualan sedang di perkotaan Surakarta sesuai dengan teori yang ada, yang mengatakan jumlah pengunjung dan luas area penjualan berbanding lurus dengan perubahan fungsi dan intensitas lahan.

3.3 Analisis Dampak *Hypermarket* dengan Klasifikasi Jumlah Pengunjung Sedang dan Luas Area Penjualan Skala Besar di Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan di Sekitarnya

Dari hasil perhitungan diketahui bahwa perubahan fungsi lahan menjadi fungsi komersil pada *hypermarket* klasifikasi ini sebesar 22% yang tergolong dalam kategori kecil dan perubahan intensitas lahan menjadi fungsi komersil sebesar 15% yang tergolong dalam kategori kecil.

Ditemukan bahwa *hypermarket* pada klasifikasi ini memiliki dampak kecil terhadap perubahan guna lahan yang ada di sekitarnya. Dampak kecil yang terjadi pada *hypermarket* dengan klasifikasi jumlah pengunjung sedang dan luas area penjualan besar di perkotaan Surakarta sama seperti yang terjadi pada *hypermarket* dengan klasifikasi jumlah pengunjung kecil dan luas area penjualan kecil. Pada *hypermarket* jumlah pengunjung sedang dan luas area penjualan besar dampak yang terjadi kecil karena *hypermarket* ini berada di kawasan yang

strategis dan juga dibangun belum lama. *Hypermarket* ini tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap perubahan guna lahan di sekitarnya.

3.4 Analisis Dampak Keberadaan *Hypermarket* Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan di Sekitarnya

Perubahan fungsi lahan dari lahan non komersil menjadi lahan komersil yang terjadi di sekitar *hypermarket* perkotaan Surakarta berdampak sebesar 56,76 %. Perubahan intensitas lahan dari lahan non komersil menjadi lahan komersil yang terjadi di sekitar *hypermarket* perkotaan Surakarta berdampak sebesar 27,25%.

Berdasarkan perhitungan skoring tersebut diketahui bahwa dampak yang ditimbulkan oleh keseluruhan *hypermarket* yang ada di perkotaan Surakarta terhadap perubahan guna lahan disekitarnya adalah berdampak sedang. Perubahan guna lahan yang terjadi di sekitar *hypermarket* didorong oleh keberadaan *hypermarket* sebagai pusat kegiatan yang kemudian secara langsung maupun tidak langsung berdampak terhadap terjadinya perubahan guna lahan di sekitar *hypermarket* di perkotaan Surakarta.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dan pembahasan berdasarkan teori yang ada, diketahui bahwa karakteristik dari *hypermarket* yaitu jumlah pengunjung dan luas area penjualan memiliki dampak terhadap perubahan guna lahan yang terjadi. Berdasarkan tinjauan teori diketahui sebelumnya bahwa *hypermarket* yang merupakan pusat kegiatan memiliki pengaruh terhadap perubahan guna lahan di sekitarnya. Dalam penelitian ini ingin mengetahui seberapa besar dampak yang ditimbulkan dari keberadaan *hypermarket* di perkotaan Surakarta terhadap perubahan guna lahan di sekitarnya.

Dilihat dari setiap sasaran yang akan dicapai pada awal penelitian diketahui perubahan guna lahan yang terjadi pada setiap klasifikasi *hypermarket* di perkotaan Surakarta:

- *Hypermarket* klasifikasi jumlah pengunjung kecil dan luas area penjualan kecil di perkotaan Surakarta terjadi perubahan fungsi lahan besar dan perubahan intensitas yang sedang.
- *Hypermarket* klasifikasi jumlah pengunjung sedang dan luas area penjualan sedang di perkotaan Surakarta terjadi perubahan fungsi lahan yang besar dan perubahan intensitas yang sedang.
- *Hypermarket* klasifikasi jumlah pengunjung sedang dan luas area penjualan besar di perkotaan Surakarta terjadi perubahan fungsi lahan dan intensitas lahan yang sedang.

Kemudian dari identifikasi – identifikasi tersebut akhirnya didapatkan kesimpulan dan beberapa temuan dilapangan.

Temuan pertama yaitu dampak dari setiap kelas *hypermarket* yang ada terhadap perubahan guna lahan ternyata memiliki kelas dampak yang berbeda di setiap klasifikasi *hypermarket* yang ada. Secara keseluruhan dari masing - masing klasifikasi *hypermarket* di perkotaan Surakarta memiliki dampak yang sedang terhadap perubahan guna lahan. Dari temuan tersebut didapatkan temuan kedua bahwa besaran perubahan yang terjadi terhadap perubahan guna lahan di sekitar *hypermarket* tidak selalu berbanding lurus terhadap kurva dampak *hypermarket* terhadap perubahan guna lahan.

REFERENSI

- Adisasmita, Raharjo. 2005. *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Aditya, Eka S. 2013. *Tugas Akhir : Pengaruh Keberadaan Pusat Perbelanjaan terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Aktivitas Ruang Terbuka Publik di Sekitarnya (Studi Kasus: Dhoho Plaza, Kota Kediri)*. Fakultas Teknik Arsitektur Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Firman, Tommy. 1997. *Land Conversion and Urban Development in the Northern Region of West Java Indonesia*, SAGE Publications, Indonesia.
- Sitepu, Rasidin. 2010. *Jurnal : Dampak Keberadaan Pasar Modern terhadap Kinerja Ekonomi Regional*. Fakultas Pertanian Universitas Islam Sumatera Utara, Medan.
- Sularta, Agus. 2002. *Thesis : Perubahan Pemanfaatan Ruang di Kawasan Terminal Bus Umbulharjo Kota Yogyakarta*, Magister Pembangunan Kota Universitas Diponegoro, Semarang.
- Zahnd, Markus. 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta : Penerbit Kanisius (Anggota IKAPI).

LAMPIRAN

- Lampiran 1

Tabel Analisis Crosstab Dampak *Hypermarket* Klasifikasi Jumlah Pengunjung Kurang dan Luas Area Penjualan Skala Kecil di Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan di Sekitarnya

Perubahan Guna Lahan <i>Hypermarket</i>		Perubahan Fungsi Lahan			Perubahan Intensitas Lahan		
		1.Kecil	2.Sedang	3.Besar	1.Kecil	2.Sedang	3.Besar
Jumlah Pengunjung	1.Kurang			Dampak Kecil		Dampak Sedang	
	2.Sedang						
	3.Banyak						
Luas Area Penjualan	1.Skala kecil			Dampak Kecil		Dampak Sedang	
	2.Skala sedang						
	3.Skala Besar						

Sumber : Hasil Analisis, 2014

- Lampiran 2

Tabel Analisis Crosstab Dampak *Hypermarket* Klasifikasi Jumlah Pengunjung Sedang dan Luas Area Penjualan Skala Sedang di Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan di Sekitarnya

Perubahan Guna Lahan <i>Hypermarket</i>		Perubahan Fungsi Lahan			Perubahan Intensitas Lahan		
		1.Kecil	2.Sedang	3.Besar	1.Kecil	2.Sedang	3.Besar
Jumlah Pengunjung	1.Kurang						
	2.Sedang			Dampak Sedang		Dampak Besar	
	3.Banyak						
Luas Area Penjualan	1.Skala kecil						
	2.Skala sedang			Dampak Sedang		Dampak Besar	
	3.Skala Besar						

Sumber : Hasil Analisis, 2014

- Lampiran 3

Tabel Analisis Crosstab Dampak *Hypermarket* Klasifikasi Jumlah Pengunjung Sedang dan Luas Area Penjualan Skala Besard di Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan di Sekitarnya

Perubahan Guna Lahan <i>Hypermarket</i>		Perubahan Fungsi Lahan			Perubahan Intensitas Lahan		
		1.Kecil	2.Sedang	3.Besar	1.Kecil	2.Sedang	3.Besar
Jumlah Pengunjung	1.Kurang						
	2.Sedang	Dampak Sedang			Dampak Sedang		
	3.Banyak						
Luas Area Penjualan	1.Skala kecil						
	2.Skala sedang						
	3.Skala Besar	Dampak Kecil			Dampak Kecil		

Sumber : Hasil Analisis, 2014