

**PENGARUH PERKEMBANGAN PASAR MODERN BERSKALA PELAYANAN
REGIONAL DI KAWASAN PERKOTAAN KUDUS TERHADAP PERUBAHAN
PENGUNAAN LAHAN DI SEKITARNYA
(STUDI KASUS : PASAR MODERN KUDUS EXTENSION MALL)**

DYAH AYU LUPITASARI¹

URBAN AND REGIONAL PLANNING ENGINEERING
ENGINEERING FACULTY
SEBELAS MARET UNIVERSITY, SURAKARTA
EMAIL: LUPITADYAH16@GMAIL.COM

WINNY ASTUTI²

URBAN AND REGIONAL PLANNING ENGINEERING
ENGINEERING FACULTY
SEBELAS MARET UNIVERSITY, SURAKARTA

GALING YUDANA³

URBAN AND REGIONAL PLANNING ENGINEERING
ENGINEERING FACULTY
SEBELAS MARET UNIVERSITY, SURAKARTA

Abstract

The development of modern market especially regional modern market is growing rapidly. The regional modern market is not only growing in urban areas but up to a small town like Kudus City. Regional modern market which is growing in Kudus City is Kudus Extension Mall. This modern market is the first and largest modern market in the Kudus City. The modern market is able to serve the region at the regional scale consisting of Kudus Regency society and also surrounding districts like Demak, Jepara, Pati to Rembang. In 2011 Kudus Extension Mall was growing rapidly indicated by the expansion and changes the name from Plasa Kudus to Kudus Extension Mall. The modern market developments affecting the condition of land use in its surrounding area. Based on these issues, the formulation of the problem in this research is how the influence brought by the development of modern markets Kudus Extension Mall in affecting land use changes in its surrounding areas. The aim of this research is to determine the influence of the Kudus Extension Mall developments to changes in land use in its surrounding areas. The method used to determine the level of influence the development of the Kudus Extension Mall to changes in land use in the surrounding areas is quantitative descriptive. These results indicate that the development of Kudus Extension Mall able to encourage changes in land use that has similar activities that are commercial and supporting activities such as residential and public service facilities. The emergence of these activities leads to changes in land use in the form of extensive changes in land use functions and intensity of land use.

Keywords: modern market, land use change

1. PENDAHULUAN

Kota merupakan suatu kawasan permukiman yang di dalamnya terdapat berbagai kegiatan serta fasilitas

pendukung untuk memwadhahi kegiatan dan kebutuhan masyarakat yang tinggal di dalamnya. Kegiatan yang ada di perkotaan ditandai dengan adanya kegiatan perdagangan dan jasa sebagai

dominasi kegiatan di perkotaan [Tarigan, 2005]. Sarana perdagangan yang berkembang pesat saat ini adalah pasar modern.

Saat ini, pasar modern dengan skala pelayanan regional dalam seperti supermarket, hypermarket, hingga mall [Suryadarma, 2007]. Di Indonesia pembangunan pasar modern telah dimulai sejak tahun 1970-an. Awalnya pasar modern hanya terpusat di kota-kota besar, namun pembangunan pasar modern terus terjadi hingga pada kota-kota kecil hingga ke pinggiran kota.

Pasar modern sebagai pusat aktivitas perdagangan di suatu kota memiliki daya tarik yang besar bagi pendatang untuk berada di dekat dengan aktivitas perdagangan ini [Jayadinata, 1999]. Keberadaan pasar modern ini bagi suatu kota dapat menyebabkan perubahan penggunaan lahan di sekitarnya. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di sekitar pasar modern yang menjadi salah satu pusat kegiatan perdagangan di suatu kawasan pada umumnya terjadi perubahan fungsi aktivitas seperti lahan kosong menjadi lahan terbangun, dan lahan permukiman menjadi lahan komersial.

Kabupaten Kudus merupakan salah satu kabupaten yang memiliki sektor perdagangan yang berkembang pesat. Kabupaten Kudus yang pada tahun 2009 ditetapkan sebagai salah satu kabupaten yang proinvestasi di Provinsi Jawa Tengah. Tingginya tingkat investasi ini akan menyebabkan perkembangan suatu kota karena aliran investasi akan mendorong terjadinya perkembangan ekonomi dan pembangunan fisik kota.

Pasar modern berskala pelayanan regional di Kawasan Perkotaan Kudus adalah Kudus Extension. Pasar modern ini mampu melayani masyarakat dari berbagai wilayah, tidak hanya masyarakat kabupaten Kudus akan tetapi juga masyarakat dari kota-kota disekitarnya. Pada kawasan sekitar pasar modern Kudus Extension Mall juga terjadi perubahan penggunaan lahan. Diantaranya dengan munculnya

permukiman, perdagangan serta sarana pelayanan umum. Dengan munculnya aktivitas tersebut mengindikasikan bahwa perkembangan pasar modern Kudus Extension Mall mampu menarik masyarakat serta aktivitas perdagangan lainnya untuk berada dekat dengan pasar modern yang menyebabkan munculnya aktivitas-aktivitas baru di sekitarnya sehingga menyebabkan adanya perubahan penggunaan lahan di sekitar pasar modern tersebut.

Berdasar hal tersebut dapat diketahui bahwa keberadaan Kudus Extension Mall sebagai pasar modern dengan skala pelayanan regional berdampak terhadap perubahan penggunaan lahan. Sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh perkembangan Kudus Extension Mall terhadap perubahan penggunaan lahan di sekitarnya yang meliputi perubahan fungsi dan intensitas penggunaan lahan.

2. TINJAUAN TEORI

Pasar modern merupakan pasar yang dikelola dengan manajemen modern yang difungsikan untuk mendukung pusat kegiatan ekonomi wilayah [Djumantri, 2010]. Pasar modern pada umumnya terdapat di kawasan perkotaan, yang berfungsi sebagai penyedia barang dan jasa dengan mutu dan pelayanan yang baik kepada konsumen yang umumnya merupakan masyarakat kelas menengah ke atas. Jenis pasar modern bermacam-macam antara lain mall, supermarket, *departement store*, toko mini swalayan, pasar serba ada, toko serba ada dan sebagainya. Dari berbagai jenis pasar modern tersebut, yang memiliki skala pelayanan regional adalah pasar modern dengan jenis mall, supermarket, dan *departement store*. Pasar modern dengan skala pelayanan regional adalah pasar modern yang mampu melayani wilayah dalam skala regional atau satu kota hingga keluar batas kota.

Dalam perkembangannya, terdapat beberapa komponen yang dapat dilihat

untuk menilai perkembangannya. Berdasarkan pendapat Sukriswanto [2012] diketahui bahwa komponen yang dapat dilihat untuk menilai keadaan pasar yang berpengaruh terhadap perkembangannya tersebut antara lain adalah konsumen dan pedagang. Selain itu komponen perkembangan lainnya diungkapkan oleh Jayadinata [1999], ia mengungkapkan bahwa dalam perkembangan suatu aktivitas dapat dilihat dari beberapa indikator, yaitu peningkatan sarana dan prasarana yang mengindikasikan adanya perkembangan jumlah aktivitas, perluasan penggunaan lahan, serta perluasan jangkauan pelayanan. Sehingga perkembangan pasar modern berarti terjadi peningkatan gerai yang ada di dalam pasar modern sebagai menanda peningkatan jumlah aktivitas, perluasan lahan pasar modern, serta perluasan jangkauan pasar modern.

Apabila ditinjau dari skala pelayanan pasar, menurut John R. White & Kevin D. Gray [1996] komponen pasar jika dilihat dari skala pelayanannya adalah luas area penjualan, total area, jarak dari rumah (radius pelayanan), waktu tempuh, jumlah toko, serta jumlah penduduk yang dilayani. Vernor dan Rabianski Vernor dan Rabianski [dalam Purwantohadi, 2004] juga menyebutkan bahwa komponen pasar antara lain luas area penjualan, luas lahan keseluruhan, radius pelayanan, waktu tempuh, penyewa utama, serta penduduk yang dilayani.

Penggunaan lahan merupakan segala jenis kenampakan fisik dan berkaitan dengan aktivitas manusia dalam memanfaatkan lahan [Purwantara, 2005]. Menurut Yeates [dalam Marangkup, 2006] jenis penggunaan lahan di perkotaan meliputi penggunaan lahan permukiman, industri, komersial, jaringan jalan, fasilitas umum, dan tanah publik. Penggunaan lahan terdiri dari beberapa komponen. Menurut Purwantara [2005] komponen penggunaan lahan antara lain luas dan jenis penggunaan lahan, serta intensitas

penggunaan lahan yang terdiri dari KBD dan KLB.

Keberadaan pasar modern yang menjadi pusat aktivitas perdagangan dalam suatu kota memiliki daya tarik yang bagi masyarakat untuk berada dekat dengan aktivitas perdagangan tersebut [Jayadinata, 1999]. Daya tarik tersebut menyebabkan perkembangan pasar modern akan memunculkan pusat pertumbuhan yang baru mampu menyebabkan pembangunan di sekitar pasar modern tersebut semakin padat. Perkembangan pasar modern akan diikuti oleh munculnya kegiatan pendukung di sekitar pasar modern tersebut. Perkembangan pasar modern sebagai kegiatan perdagangan akan mendorong munculnya aktivitas sejenis dan pendatang untuk tinggal di sekitar area tersebut sehingga penggunaan lahan pada kawasan tersebut akan mengalami perubahan sesuai dengan kebutuhan aktivitas pendukungnya [Zahnd, 1999].

Berdasarkan kajian teori tersebut maka dapat disintesakan variabel penelitian, yang akan ditampilkan dalam tabel berikut.

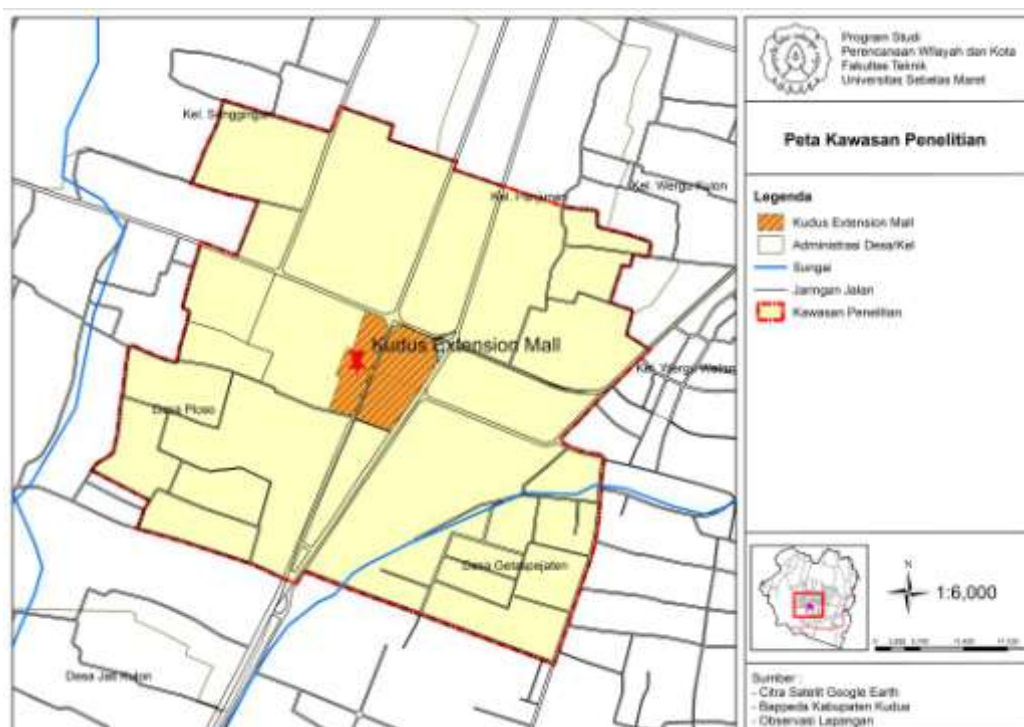
Tabel 1 Variabel Penelitian

Perkembangan Pasar	<ul style="list-style-type: none"> - Luas lahan - Luas ruang yang disewakan - Jumlah Konsumen - Jumlah gerai/toko - Komoditas - Luas jangkauan Pelayanan
Perubahan Penggunaan Lahan	<ul style="list-style-type: none"> - Luas fungsi penggunaan lahan - Intensitas KDB - Intensitas KLB

Sumber: Peneliti, 2016

3. METODE

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini meliputi pasar modern Kudus Extension Mall dan kawasan terpengaruh perkembangan pasar dalam radius 300m di sekitar pasar modern yang dibatasi oleh jalan. Radius ini didasarkan pada penelitian yang dilakukan oleh Suryadarma (2007) yang menyebutkan bahwa kawasan yang terpengaruh pasar modern adalah sebesar 300 m.



Gambar 1 Peta Ruang Lingkup Wilayah Penelitian
 Sumber : Peneliti, 2016

Sedangkan ruang lingkup substansi meliputi perkembangan pasar modern, perubahan penggunaan lahan, dan pengaruh perkembangan pasar modern terhadap perubahan penggunaan lahan pada tahun 2009 dan 2016.

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kuantitatif. Dimana dalam analisis menggunakan data-data bersifat kuantitatif yang kemudian di deskripsikan agar mempermudah dalam menjelaskan pengaruh perkembangan pasar terhadap perubahan penggunaan lahan. Dalam penelitian ini terdapat beberapa langkah analisis, antara lain;

1. Identifikasi perkembangan pasar modern Kudus Extension Mall
2. Identifikasi perubahan penggunaan lahan kawasan sekitar Kudus Extension Mall
3. Analisis pengaruh perkembangan pasar modern Kudus Extension Mall terhadap perubahan penggunaan lahan.

Analisis dimulai dengan mengidentifikasi perkembangan pasar dan perubahan

penggunaan lahan dengan rumus perkembangan sebagai berikut:

$$p = (y-x)/x * 100\%$$

p : persentase perkembangan

x : nilai pada tahun 2009

y : nilai pada tahun 2016

Hasil perhitungan perkembangan diberi skala rendah, sedang, dan tinggi dengan besaran persentase klasifikasi perkembangan dihitung dengan nilai interval perkembangan pada masing-masing sub variabel.

Setelah diketahui klasifikasi perkembangan pasar dan perubahan penggunaan lahan kemudian dilakukan analisis pengaruh menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif dengan cara menyilangkan antara variabel perkembangan pasar dengan variabel perubahan penggunaan lahan dengan matrik tabel persilangan sebagai berikut.

Tabel 2 Pengaruh Perkembangan Pasar Modern terhadap Perubahan Guna Lahan

Perkemb. Pasar	Perubahan Penggunaan Lahan		
	Rendah	Sedang	Tinggi
Rendah	Pengaruh 1 (besar)	Pengaruh 2 (sedang)	Pengaruh 3 (kecil)
Sedang	Pengaruh 4 (sedang)	Pengaruh 5 (besar)	Pengaruh 6 (sedang)
Tinggi	Pengaruh 7 (kecil)	Pengaruh 8 (sedang)	Pengaruh 9 (besar)

Sumber: Peneliti, 2016

Analisis ini dilakukan pada pasar modern terhadap tiap komponen perubahan penggunaan lahan, yang kemudian dilakukan analisis skoring sehingga diketahui pengaruh perkembangan pasar modern berskala pelayanan regional terhadap perubahan penggunaan lahan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Perkembangan Pasar Modern Kudus Extension Mall

Pasar modern Kudus Extension Mall yang awalnya bernama Plasa Kudus mengalami perkembangan pada tahun 2011. Perkembangan tersebut ditandai dengan adanya perubahan nama menjadi Kudus Extension Mall serta perluasan lahan yang mendorong terjadinya perkembangan pada komponen perkembangan pasar lainnya yang terdiri dari luas lahan, luas ruang yang disewakan, jumlah konsumen, jumlah gerai/toko, komoditas dan luas jangkauan pelayanan. Berikut merupakan perkembangan pasar modern Kudus Extension Mall tahun 2009-2016

Tabel 3 Perkembangan Pasar Modern Kudus Extension Mall Tahun 2009-2016

Komponen Pasar	Perubahan	Klasifikasi Perubahan
Luas Lahan	107,11%	Sedang
Luas Ruang yang Disewakan	54,63%	Rendah
Jumlah Konsumen	201,09%	Tinggi
Jumlah Gerai/toko	148,84%	Tinggi
Komoditas	0%	Rendah
Luas Jangkauan Pelayanan	75%	Sedang
Klasifikasi Perkembangan		Sedang

Sumber: Peneliti, 2017

Kondisi komponen perkembangna pasar modern Kudus Extension Mall secara umum mengalami peningkatan jika dilihat dari tahun 2009 hingga tahun 2016. Perluasan lahan dan renovasi pada tahun 2011 menyebabkan perkembangan pada seluruh komponen pasar modern dengan klasifikasi perkembangan rendah hingga tinggi. Secara umum perkembangan pasar modern Kudus Extension Mall termasuk dalam klasifikasi perkembangan sedang.

4.2 Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan penggunaan lahan kawasan sekitar Kudus Extension Mall akan membahas tentang fungsi penggunaan lahan serta intensitas penggunaan lahan yang terdiri dari intensitas KDB dan intensitas KLB. Fungsi penggunaan lahan yang dikaji adalah fungsi permukiman, perdagangan dan jasa, industri, sarana pelayanan umum, perkantoran, pertanian, dan tanah publik. Berikut merupakan penjabaran perubahan penggunaan lahan di sekitar pasar modern Kudus Extension Mall pada tahun 2009-2016.

Tabel 4 Perubahan Penggunaan Lahan Kawasan Sekitar Kudus Extension Mall

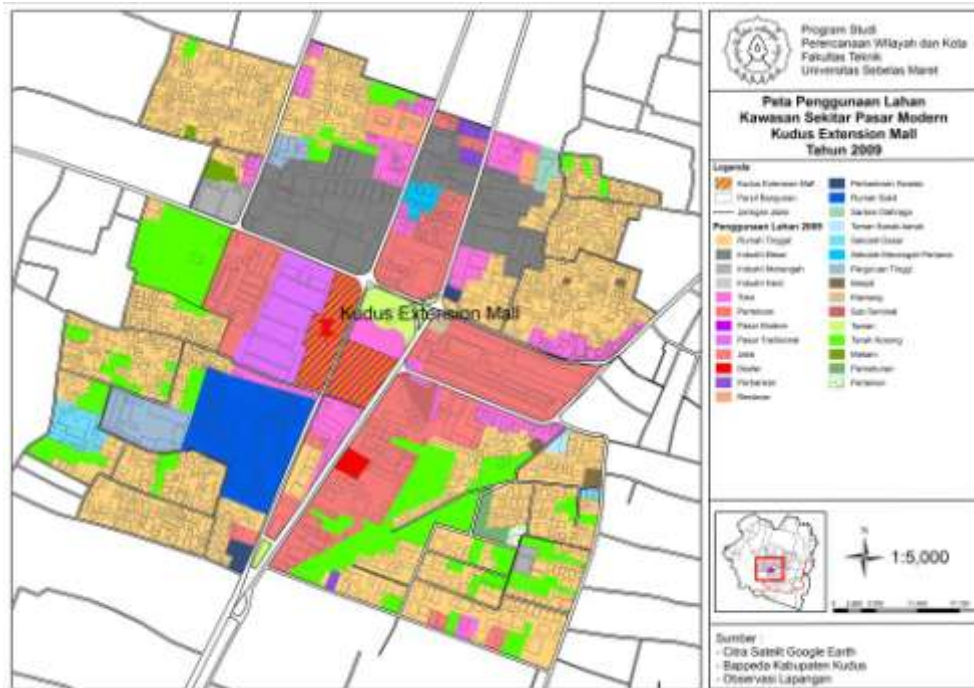
Komponen	Perubahan	Klasifikasi Perubahan
Luas Fungsi Penggunaan Lahan	10,67%	Rendah
Intensitas KDB	8,57%	Rendah
Intensitas KLB	14,96%	Rendah
Klasifikasi Perubahan		Rendah

Sumber: Peneliti, 2017

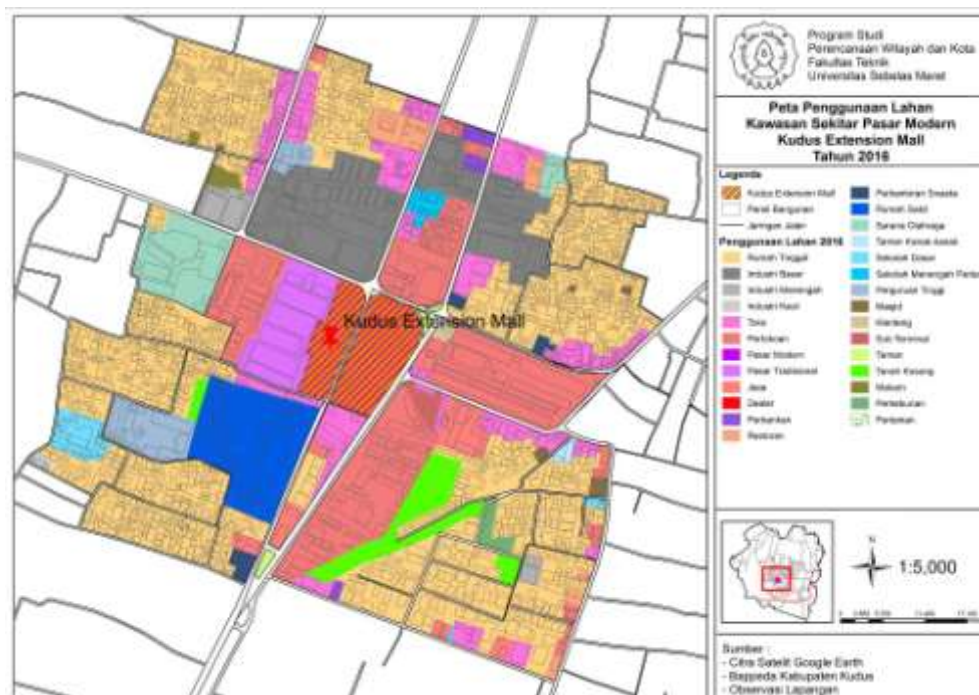
Kawasan sekitar pasar modern Kudus Extension Mall mengalami perubahan pada masing-masing komponen penggunaan lahan. Pada komponen luas fungsi penggunaan lahan memiliki klasifikasi perubahan rendah. Perubahan ini terjadi karena adanya pembangunan pada fungsi permukiman, perdagangan dan jasa serta sarana pelayanan umum berupa fasilitas olahraga. Pembangunan tersebut menempati lahan pertanian maupun tanah publik sehingga luas

lahan tidak terbangun mengalami penurunan. Intensitas penggunaan lahan pada kawasan ini juga mengalami peningkatan. Adanya pembangunan baru pada fungsi permukiman, perdagangan dan jasa serta sarana

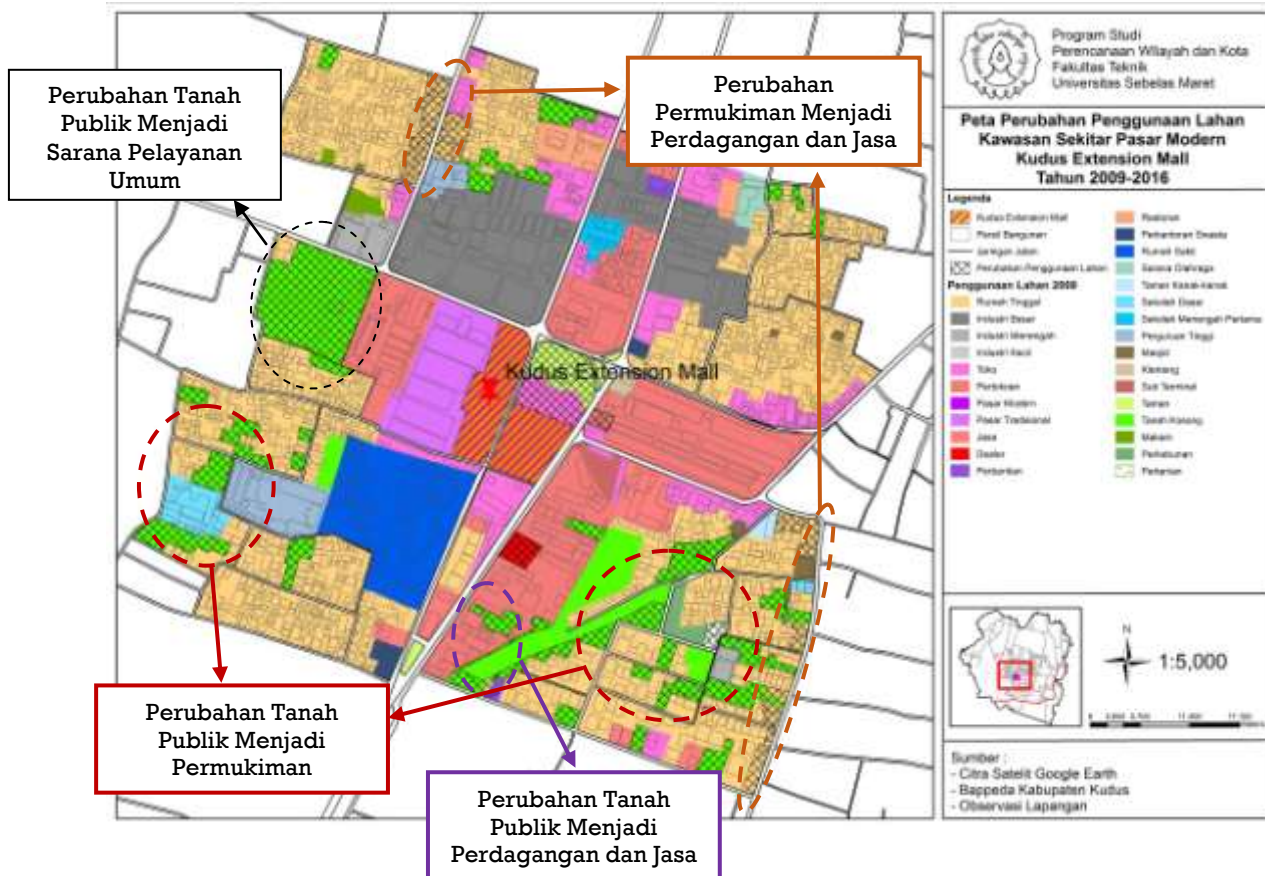
pelayanan umum menyebabkan intensitas penggunaan lahan juga mengalami peningkatan. Secara keseluruhan perubahan penggunaan lahan yang terjadi tergolong dalam klasifikasi rendah.



Gambar 2 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2009
Sumber : Bappeda Kab. Kudus dan Citra Google Earth, 2016



Gambar 3 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2016
Sumber : Bappeda Kab. Kudus dan Citra Google Earth, 2016



Gambar 4 Peta Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2009-2016
Sumber : Peneliti, 2017

4.3 Pengaruh Perkembangan Pasar Modern Kudus Extension Mall terhadap Perubahan Penggunaan Lahan

a. Pengaruh Perkembangan Pasar Modern terhadap Luas Fungsi Penggunaan Lahan

Pada kawasan sekitar pasar modern Kudus Extension Mall diketahui bahwa pada tahun 2009-2016 terjadi perubahan luas fungsi penggunaan lahan. Perubahan luas fungsi penggunaan lahan yang terjadi adalah dengan adanya perubahan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun. Lahan non terbangun yang terdiri dari fungsi pertanian dan tanah publik mengalami alih fungsi lahan menjadi fungsi perdagangan dan jasa, permukiman, serta sarana pelayanan umum. Hal ini menunjukkan bahwa

dengan berkembangnya pasar modern mampu menarik pendatang untuk tinggal dekat dengan pasar modern ini sehingga membutuhkan lahan permukiman baru serta aktivitas pendukung lainnya untuk memenuhi kebutuhan pendatang tersebut. Hal mengindikasikan bahwa keberadaan pasar modern Kudus Extension Mall sebagai pusat pertumbuhan dan pusat aktivitas perdagangan dan jasa di suatu kota mampu menarik aktivitas sejenis untuk beraglomerasi.

Perubahan luas fungsi penggunaan lahan yang terjadi adalah sebesar 10,67% dengan klasifikasi perubahan rendah. Perkembangan pasar dengan klasifikasi sedang dan perubahan luas fungsi penggunaan lahan dengan klasifikasi rendah mengindikasikan bahwa perkembangan pasar kurang berpengaruh optimal dalam perubahan luas fungsi penggunaan lahan yang

terjadi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perkembangan pasar modern memiliki **pengaruh sedang** terhadap perubahan luas fungsi penggunaan lahan.

b. Pengaruh Perkembangan Pasar Modern terhadap Intensitas KDB

Intensitas KDB pada kawasan sekitar Kudus Extension Mall mengalami perubahan. Pembangunan baru pada fungsi permukiman, perdagangan dan jasa, dan sarana pelayanan umum menyebabkan intensitas KDB meningkat. Pembangunan baru ini menempati lahan-lahan kosong yang menyebabkan luas lahan terbangun meningkat sehingga intensitas KDB juga meningkat. Pembangunan baru terutama pada fungsi sarana pelayanan umum memiliki peranan besar dalam perubahan intensitas KDB kawasan.

Sehingga dapat dikatakan bahwa perkembangan pasar modern Kudus Extension Mall berpengaruh pada perubahan intensitas KDB pada kawasan di sekitarnya. Perkembangan pasar modern berada pada klasifikasi sedang, sedangkan perubahan intensitas KDB berada pada klasifikasi rendah menunjukkan bahwa tingkat perkembangan pasar modern tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan intensitas KDB. Sehingga pengaruh perkembangan pasar modern Kudus Extension Mall terhadap perubahan intensitas KDB adalah **pengaruh sedang**.

c. Pengaruh Perkembangan Pasar Modern terhadap Intensitas KLB

Perkembangan pasar modern menyebabkan adanya perubahan intensitas KLB kawasan. Rata-rata perubahan intensitas KLB pada kawasan ini adalah sebesar 14.96% dengan klasifikasi perubahan rendah. Pembangunan akibat dari berkembangnya fungsi perdagangan, permukiman dan sarana pelayanan umum akan tetapi adanya keterbatasan

lahan pada kawasan ini menyebabkan pembangunan lebih mengarah ke arah vertical sehingga meningkatkan intensitas KLB.

Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan pasar modern Kudus Extension Mall berpengaruh pada perubahan intensitas KLB pada kawasan di sekitarnya. Perkembangan pasar modern menyebabkan meningkatnya ketinggian bangunan pada kawasan terutama pada fungsi perdagangan dan jasa serta sarana pelayanan umum. Perkembangan pasar modern berada pada klasifikasi sedang, sedangkan perubahan intensitas KLB berada pada klasifikasi rendah menunjukkan bahwa tingkat pengaruh perkembangan pasar modern terhadap perubahan intensitas KLB adalah **pengaruh sedang**.

5. KESIMPULAN

Perkembangan pasar modern Kudus Extension Mall pada tahun 2009-2016 terjadi dalam klasifikasi perkembangan sedang. Perluasan pada tahun 2011 yang diikuti dengan adanya perubahan nama dari Plasa Kudus menjadi Kudus Extension Mall menyebabkan terjadinya perkembangan pada seluruh komponen pasar. Perkembangan luas lahan serta luas lantai penjualan mampu menarik penyedia gerai/toko untuk membuka gerai pada pasar modern ini. Bertambahnya jumlah dan jenis gerai/toko menjadi daya tarik bagi konsumen untuk datang. Konsumen yang datang tidak hanya berasal dari Kabupaten Kudus tetapi hingga konsumen yang berasal dari kabupaten di sekitarnya sehingga jangkauan pelayanan pasar modern ini juga semakin luas.

Kawasan sekitar pasar modern Kudus Extension Mall mengalami perubahan penggunaan lahan. Pada komponen luas fungsi penggunaan memiliki klasifikasi perubahan rendah. Perubahan ini terjadi karena adanya pembangunan pada fungsi permukiman, perdagangan dan jasa serta sarana pelayanan umum

berupa fasilitas olahraga yang bertempat pada lahan pertanian maupun tanah publik sehingga luas lahan tidak terbangun mengalami penurunan. Pembangunan baru tersebut juga menyebabkan intensitas penggunaan lahan juga mengalami perubahan. Sehingga intensitas KDB dan KLB kawasan mengalami peningkatan dengan klasifikasi perubahan rendah. Dalam kurun waktu 2009-2016 perkembangan pasar modern Kudus Extension Mall berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan kawasan di sekitarnya. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa perubahan penggunaan lahan yang terjadi akibat dari perkembangan pasar modern. Perubahan fungsi penggunaan lahan terbesar pada kawasan ini adalah fungsi tanah publik yang mengalami alih fungsi lahan menjadi fungsi sarana pelayanan umum, perdagangan dan jasa, dan permukiman, yang mana hal ini mengindikasikan bahwa pasar modern Kudus Extension Mall mampu menarik masyarakat untuk tinggal dekat dengan pasar modern ini serta menarik fasilitas pendukung dan aktivitas perdagangan dan jasa lain untuk berada pada kawasan ini. Selain itu intensitas penggunaan lahan juga mengalami perubahan karena adanya pembangunan tersebut. Adanya pembangunan tersebut menyebabkan kepadatan bangunan meningkat sehingga intensitas KDB meningkat. Keterbatasan lahan sedangkan pembangunan yang terus terjadi menyebabkan pembangunan mengarah ke vertical sehingga menyebabkan meningkatnya intensitas KLB. Hal ini sejalan dengan teori yang disampaikan oleh Zahnd (1999) yang menyebutkan semakin berkembangnya pasar modern sebagai kegiatan perdagangan akan mendorong munculnya aktivitas sejenis dan pendatang untuk tinggal di sekitar area tersebut sehingga penggunaan lahan pada kawasan tersebut akan mengalami perubahan sesuai dengan kebutuhan aktivitas sejenis berupa perdagangan dan jasa

serta aktivitas pendukungnya yang kemudian akan mendorong terjadinya perubahan luas fungsi penggunaan lahan. Perkembangan pasar modern dengan klasifikasi sedang sedangkan perubahan penggunaan lahan yang terjadi dalam klasifikasi rendah mengindikasikan bahwa perkembangan pasar kurang optimal dalam mempengaruhi perubahan penggunaan lahan yang terjadi. Sehingga dapat dikatakan bahwa pengaruh perkembangan pasar modern Kudus Extension Mall terhadap perubahan penggunaan lahan di sekitarnya adalah **pengaruh sedang**.

REFERENSI

- Djumantri, Maman. 2010. *Pasar Tradisional Ruang untuk Masyarakat Tradisional yang Semakin Terpinggirkan*. Buletin Tata Ruang
- Jayadinata, Johara T. 1986. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB
- Marangkup, PR, Hubert, Eka Ulin. 2006. *Identifikasi Pola Pengembangan Daerah Pinggiran dan Pola Jaringan Jalan Kota Semarang*. Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang
- Purwantara, Suhadi, B. Saiful Hadi. 2005. *Studi Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta Tahun 1987-1996 Berdasarkan Foto Udara*. Yogyakarta: Geomedia
- Purwanto, 2004. *Lokasi Pusat Perbelanjaan dan Dampaknya terhadap Nilai Tanah di Surabaya*. Journal of Accounting Management and Economic Research, Vol 4: No 1
- Sukriswanto, Uchang. 2012. *Analisis Kelayakan Revitalisasi Pasar Umum Gubug Kabupaten Grobogan*. Program Magister Teknik Sipil Universitas Diponegoro. Semarang
- Suryadarma, Daniel, et al. 2007. *Dampak Supermarket terhadap Pasar dan Pedagang Ritel Tradisional di Daerah*

- Perkotaan di Indonesia.* Jakarta:
Lembaga Penelitian Semeru
- Tarigan, Robinson. 2005. *Perencanaan
Pembangunan Wilayah.* Jakarta:
Remaja Rosdakarya
- White, John R., Kevin D. Gray. 1996.
*Shopping Centers and Other Retail
Properties: Investment, Development,
Financing, and Management.* Urban
Land Institute
- Zahnd, Markus. 1999. *Perancangan Kota
Secara Terpadu.* Yogyakarta:
Penerbit Kanisius