

Implementasi Kebijakan RTRW pada Zonasi Fungsi Ruang di Lingkungan Sekitar Pasar Silir Semanggi Pasca Alih Fungsi Lahan

Implementation of RTRW on Zoning of Space Function in Environment around Silir Semanggi Market Post-Transfer of Land Function

Oktavia Putryana ^a, Avi Marlina ^b

^a Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret

^b Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret

EMAIL: oktaviaputry@student.uns.ac.id

Abstrak

Zonasi fungsi ruang perkotaan merupakan suatu bentuk pengendalian fungsi ruang dalam suatu wilayah guna tercapai pola peruntukan fungsi ruang yang lebih tertata dan efisien. Namun demikian, zonasi saat ini mulai mengalami pergeseran menuju pada dominasi kegiatan perekonomian yang lebih memberikan kontribusi besar dalam proses terbentuknya zonasi. Tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi perubahan zonasi fungsi ruang di lingkungan Pasar Silir sebagai implementasi RTRW Kota Surakarta. Metode yang digunakan adalah studi kasus dengan pendekatan deskriptif melalui penyandingan zona fungsi ruang di bagian utara, selatan, barat, timur Pasar Silir. Hasil penelitian menunjukkan bahwa zonasi fungsi ruang pada dasarnya terbentuk akibat dari adanya kebijakan RTRW kota. Namun dalam pengembangannya zonasi fungsi ruang dalam suatu wilayah dapat terbentuk akibat adanya penyebab dari luar individu (*ekstern*) yang terdiri atas adanya pasar sebagai pusat perekonomian, lokasi strategis wilayah, kepemilikan lahan pribadi, sistem retribusi terkait, dan adanya ruang-ruang yang belum dapat dimanfaatkan. Sedangkan dari individu pribadi (*intern*) disebabkan oleh kecenderungan usia produktif, kepemilikan modal dan kemampuan/keahlian masing-masing individu.

Keywords : zoning, implementasi rtrw, pasar semanggi

Abstract

Zoning function of urban space is a form of control of the function of space in a region in order to achieve pattern designation of space functions more organized and efficient. Nevertheless, the current zonation is beginning to shift towards the dominance of economic activity which gives more contribution in the process of zoning. The purpose of this study is to identify changes in the zoning of space functions within the Silir market as an implementation of the Surakarta RTRW. The method used is case study with descriptive approach through spatial zone function zoning in north, south, west, east of Silir Market. The results show that the zoning of space functions is basically formed as a result of the existence of the RTRW city policy. However, in the development of zoning the function of space in a region can be formed due to the cause of the outside of the individual (*external*) which consists of the market as an economic center, the strategic location of the region, private land ownership, related retribution system, and the existence of spaces that can not be utilized. While the individual (*internal*) is caused by

Keywords : zonasi, implementation of rtrw, semanggi market

1. PENDAHULUAN

Fenomena pengalihfungsian lahan pada suatu wilayah merupakan suatu bentuk kegiatan dalam upaya menyediakan ketersediaan kebutuhan ruang bagi suatu wilayah. Menurut Ariani (2011), kebijakan pengalihfungsian lahan merupakan bentuk pengaruh faktor politik dan ekonomi dimana pemerintah menjadi peran kunci dalam setiap pengambilan keputusan. Pengalihfungsian lahan dapat terjadi akibat hilangnya pemusatan aktivitas tertentu dalam suatu wilayah (Bourne, 1982). Hal tersebut berkaitan erat dengan peran kebijakan pemerintah dalam mengatur tata ruang wilayah seperti pada kondisi lapangan di Silir Semanggi Solo. Pemerintah dalam rangka mengatasi kasus Kampung Silir dan kasus kebutuhan ruang relokasi PKL Banjarsari, memerankan kebijakan dengan pengambilan keputusan untuk mengalihfungsikan lahan Silir menjadi Pasar Klitikan sebagai fasilitas perekonomian.

Adanya pengalihfungsian, memunculkan dampak negatif terkait dengan penggunaan zonasi fungsi ruang di lingkungan sekitar Pasar sebagai pusat perekonomian. Pemunculan aktivitas perekonomian dalam suatu wilayah cenderung menimbulkan pertumbuhan ruang perekonomian di sekitarnya turut meningkat akibat dorongan kapitalisme (Levebre, 1991). Akibatnya ruang yang pada awalnya diperuntukkan untuk fungsi tertentu mengalami perubahan fungsi yang tidak sesuai aturan terkait. Terkait hal tersebut, kondisi lapangan Pasar Silir berkembang demikian. Muncul banyak pemanfaatan zonasi ruang yang tidak sama dengan peruntukannya, dikarenakan faktor tuntutan kebutuhan masyarakat yang harus dipenuhi.

Berdasarkan UU No. 24 tahun 1992, dalam pengaturan zonasi fungsi ruang suatu wilayah harus diputuskan berdasar tiga unsur utama zonasi ruang yakni : (1) perencanaan zonasi ruang berdasarkan (RTRW) propinsi, kabupaten dan kota, dan peraturan terkait lainnya; (2) zonasi ruang sebagai bentuk pemanfaatan pelaksanaan pembangunan berdasarkan perencanaan wilayah terkait; (3) pengendalian pemanfaatan ruang, berupa mekanisme perijinan dan penertiban terhadap pelaksanaan pembangunan agar tetap sesuai peruntukannya. Terkait hal tersebut, kondisi lapangan Pasar Silir menyatakan hal yang berbeda. Muncul banyak pemanfaatan zonasi ruang yang tidak sama dengan peruntukannya,

dikarenakan faktor tuntutan kebutuhan masyarakat yang harus dipenuhi utamanya dari segi pemenuhan kebutuhan perekonomian.

Berdasarkan permasalahan di atas, peneliti tertarik untuk mengidentifikasi kasus zonasi fungsi ruang di lingkungan sekitar pasar pasca alih fungsi lahan terhadap Implementasi RTRW Kota Surakarta dengan menggunakan studi kasus ruang di utara, timur, barat dan selatan Pasar Silir. Tujuan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui zonasi fungsi ruang di lingkungan sekitar Pasar Silir Semanggi Surakarta pasca alih fungsi lahan terhadap Implementasi RTRW Kota Surakarta. Penelitian ini diharapkan nantinya dapat memberikan manfaat dalam bidang keilmuan arsitektur terkait dengan zonasi fungsi ruang sekitar di Pasar Silir Semanggi Surakarta pasca Alih fungsi lahan dan dapat menjadi landasan dalam pengembangan penelitian lebih lanjut.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Zonasi Ruang

Zonasi merupakan pembagian suatu kawasan dalam zona tertentu guna pengendalian pemanfaatan ruang berlandaskan ketentuan hukum terkait (Barnett, 1982). Pembagian wilayah tersebut atas beberapa kawasan bertujuan untuk memisahkan kawasan pembangunan peruntukan industri, komersial dengan peruntukan pemukiman berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan dalam peraturan zonasi wilayah (Babcock, 1979).

Dalam pelaksanaan pemanfaatan fungsi ruang atau lahan dalam suatu wilayah secara efektif dapat didukung dengan adanya peraturan zonasi. Peraturan zonasi sendiri merupakan bentuk penjabaran rinci dari pelaksanaan tata ruang wilayah untuk peruntukan zona pemanfaatan ruang tertentu sebagai bentuk dari pengendalian pemanfaatan ruang (Korlena, 2011). Peruntukan fungsi ruang menurut (Permen PU No 17/PRT/M/2009 , 2009) tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota dapat dikategorikan dalam beberapa peruntukan zonasi yaitu peruntukan zona kawasan lindung dan zona kawasan budidaya. Kaitannya dengan pendukung kegiatan perekonomian kota, pengembangan kawasan budidaya menjadi acuan utama yang mendukung perkembangan perekonomian suatu kota. Basis kegiatannya terbagi atas pemanfaatan zona fungsi kegiatan sebagai berikut : zona fungsi pemukiman, zona perdagangan dan jasa, zona perkantoran, zona industri, zona sarana pelayanan umum dan zona peruntukan lainnya.

Penataan ruang dalam suatu wilayah tidak serta merta tumbuh sesuai dengan rencana pengembangan pemanfaatan ruang yang sudah diatur dalam kebijakan pemerintah, pertumbuhan ruang dapat terjadi akibat kepentingan

kapitalis, berkaitan dengan pertumbuhan perekonomian Levebre (1991) mendefinisikan bahwa tidak ada ruang yang ideal, ruang selalu mengalami perubahan akibat dari gejolak pemanfaatan ruang yang dilakukan masyarakat. Disebutkan bahwa ruang akan selalu menyesuaikan pertumbuhan kepentingan kapital.

2.2 Alih Fungsi lahan

Alih fungsi lahan berarti perubahan penggunaan lahan secara umum berkaitan dengan adanya transformasi dalam pengalokasian sumber daya lahan dari suatu macam fungsi kegunaan lahan ke fungsi lahan lainnya (Kustiawan, 1997). Menurut Sihalolo (2004), alih fungsi lahan terjadi akibat beberapa faktor penyebab yang salah satunya berkaitan dengan adanya faktor aras makro, yang meliputi perubahan arus industri dalam skala makro, tingginya tingkat pertumbuhan penduduk dan adanya campur tangan kebijakan pemerintah setempat terkait penentuan regulasi dalam pengembangan kawasan. Lebih lanjut dijelaskan bahwa faktor ekonomi masyarakat berkaitan langsung dengan perubahan tersebut dikarenakan kebutuhan ruang dari masyarakat untuk memenuhi kebutuhan seiring berjalannya waktu terus mengalami peningkatan, cenderung menyesuaikan kondisi potensial yang ada di suatu tempat (Ariani, 2011).

Secara singkat Bourne (1982) mengategorikan penyebab terjadinya alih fungsi lahan dalam suatu kawasan, yaitu adanya perluasan batas administratif suatu kota, pengembangan jaringan infrastruktur juga tumbuh dan hilangnya pemusatan aktivitas tertentu dalam suatu kawasan.

3. METODE

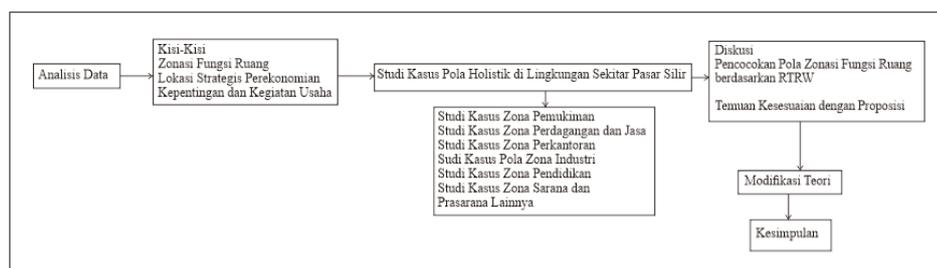
Penelitian dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode penelitian studi kasus Yin (2004). Dalam hal ini, studi kasus akan berfokus pada perubahan zona fungsi ruang dalam suatu wilayah yakni lingkungan sekitar Pasar Silir Semanggi dikaitkan dengan faktor-faktor pengaruh dari kebudayaan masyarakat dalam berkembang di lingkungan sektor perekonomian. Kondisi empiris wilayah penelitian sendiri berlokasi di Lingkungan Sekitar Pasar Silir, Semanggi, Surakarta. Pengumpulan data literatur berupa teori terkait zonasi fungsi ruang, alih fungsi lahan dan RTRW Kota. Sedangkan data lapangan berupa pemetaan zonasi fungsi ruang berdasarkan sub wilayah studi kasus, dan data zonasi ruang berdasarkan RTRW Kota Surakarta tahun 2011-2031. Data tersebut kemudian akan dibandingkan dan dikaji dengan objek di lapangan. Untuk tahapan pelaksanaan secara garis besar dapat digolongkan dalam : pemilihan tema, topik

dan kasus penelitian (pembacaan literatur, dan fenomena yang ada di lapangan), perumusan fokus dan masalah penelitian, pengumpulan data melalui studi pustaka, perumusan proposisi- penentuan variable dan karakteristik lokus, tahap observasi lapangan (pengamatan langsung, wawancara dan surevy instansi terkait), pengumpulan data (data pemetaan zonasi lapangan, data RTRW, data wawancara dan literatur), pengolahan data dan analisis data berdasarkan pemetaan zonasi fungsi ruang lapangan dengan zonasi yang tercantum di RTRW, kemudian berlanjut pada kesimpulan yang didapatkan dari hasil penelitian. Berikut proposisi penelitian sebagai panduan teori ke lapangan dan bagan metode analisis data penelitian yang dilakukan :

Proposisi penelitian :

Zonasi fungsi ruang dalam suatu wilayah di sekitar pusat perekonomian dapat terbentuk akibat dari kebijakan RTRW kota terkait dan pemanfaatan penggunaan fungsi ruang yang tumbuh di sekitar pusat perekonomian yang ada berdasarkan (Levebre, 1991). Peruntukannya terbagi atas : zona fungsi pemukiman, zona perdagangan dan jasa, zona perkantoran, zona industri, zona pendidikan, zona sarana pelayanan umum dan zona peruntukan lainnya.

Bagan Analisis Data :



Gambar 1. Skema Tahap Analisis Data

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Kronologi Perubahan Fungsi Ruang

Perubahan kondisi fungsi ruang di kawasan silir bermula dari pembangunan Pasar Klithikan tahun 2006 silam. Munculnya permasalahan prostitusi merupakan salah satu penyebab kebijakan pemerintah untuk membangun sebuah pusat perekomonian di tengah kawasan Silir. Perubahan makna ruang yang mengarah pada area komersil menyebabkan tingkat pertumbuhan pembangunan lahan sekitar menjadi tinggi. Hal ini memungkinkan terjadinya suatu pergeseran pengembangan akibat upaya pemenuhan kebutuhan daerah-daerah di sekitar lokasi. Berikut kronologi perubahan fisik ruang di kawasan Silir Semanggi dalam

periode 2002-2015 dimulai dari peruntukan fungsi ruang berupa lahan pemukiman dengan kepadatan rendah dan lahan kosong (2002), kepadatan pemukiman bertambah (2005), muncul pembangunan Pasar Klithikan (2006), muncul pembangunan masjid MUI di selatan pasar (2008), muncul pembangunan rusunawa semanggi dan pemukiman padat (2013), muncul pembangunan SMP 11, kantor pemerintahan, koramil dan sekolah dasar di timur pasar (2015).

4.2 Fungsi Ruang Saat Ini

Zonasi fungsi ruang di sekitar pasar saat ini didominasi oleh pemukiman penduduk yang berfokus pada bidang perdagangan dan jasa, bangunan perdagangan dan jasa dan beberapa lahan terbangun oleh fasilitas pendukung daerah Kelurahan Semanggi. Adanya pemanfaatan lahan kosong di daerah prostitusi Silir menjadi sebuah pusat perekonomian memberikan dampak langsung terhadap lingkungan di sekitarnya. Hal ini terbukti dari pemanfaatan fungsi ruang di lingkungan sekitar pasar yang mulai tumbuh dalam sektor perekonomian, pemanfaatan tenaga kerja dari masyarakat lokal yang bertempat tinggal di area lingkungan sekitar pasar, tingginya aktivitas perekonomian akibat perubahan fungsi ruang nonkomersil menjadi komersil dan mata pencaharian masyarakat menjadi lebih terarah ke dalam sektor perdagangan. Dengan adanya tingkat pembangunan yang tinggi di area sekitar pasar menunjukkan area lahan terbangun kota yang semakin meningkat.

4.3 Analisis Zonasi Fungsi Ruang

a. Studi Kasus 1 : Zonasi Fungsi Ruang di Utara Pasar

Pemanfaatan zonasi fungsi ruang di utara pasar didominasi oleh fungsi perdagangan. Dimana dalam wilayah ini terdapat dominasi bentuk fungsi kegiatan peralihan dari fungsi pemukiman menjadi fungsi perdagangan. Untuk fungsi lainnya, terkait fungsi perkantoran terbagi atas perkantoran pasar dan perkantoran swasta yang lebih dominan perkembangannya di sepanjang Jalan Kyai Mojo. Untuk fungsi pendidikan di wilayah utara cenderung mendominasi diantara ketiga wilayah lain, dimana ruang pendidikan dalam wilayah ini cenderung lengkap fasilitas pendukungnya dan akses pencapaian lokasi relatif mudah. Untuk fungsi industri yang berkembang dalam wilayah ini merupakan industri dalam skala besar. Untuk sarana prasarana dan peruntukan lainnya, cenderung berkembang pada lingkup sepanjang jalan Kyai Mojo. Lingkup wilayah ini sendiri cenderung dekat dengan Jalan Kolektor Primer Kyai Mojo, dan terdapat 3 fungsi pasar yakni Pasar Ayam, Pasar Kambing dan Pasar Besi yang memang sudah dibangun jauh sebelum Pasar Klithikan ada.

b. Studi Kasus 2 : Zonasi Fungsi Ruang di Timur Pasar

Zonasi fungsi ruang pemukiman di timur pasar didominasi oleh pemukiman sederhana beberapa bergerak dalam fungsi pemukiman peralihan perdagangan dimana pertimbangan pasar besi menjadi dominasi yang melatar belakangi terjadinya perubahan zonasi tersebut. Untuk perkantoran di timur cenderung terpusat dalam satu area dengan lokasi berdekatan, dan relatif berskala besar. Dalam wilayah timur pasar dominasi kantor merupakan kantor pemerintahan pusat dan kantor fungsi pengawasan tertentu. Untuk zonasi perdagangan dominasinya di timur laut dalam bidang perdagangan pasar besi dan pengepul berskala besar. Untuk fungsi ruang industri dominasi oleh industri las besi di wilayah pasar besi berupa rumah-rumah produski open plan. Sedangkan zona pendidikan, fungsi pendidikan cenderung mengelompok dalam satu area dan lokasinya bersebelahan dimana salah satu fungsi pendidikan muncul akibat usulan pelopor PKBM kegiatan belajar masyarakat. Untuk kecenderungan pelayanan umum, cenderung dimaksimalkan penggunaannya di ruang timur pasar, dikarenakan kecenderungan arahan pengembangan pembangunan dalam area ini.

c. Studi Kasus 3 : Zonasi Fungsi Ruang di Barat Pasar

Zonasi fungsi ruang di barat didominasi oleh fungsi pemukiman sederhana dengan kepadatan tinggi. Dalam wilayah ini juga mulai tumbuh zonasi fungsi pemukiman peralihan yang letaknya relatif menyebar. Untuk fungsi ruang perdagangan di barat pasar didominasi oleh pedagang makanan dan pengepul barang-barang bekas yang kecenderungannya terbentuk berdasarkan lokasi pengembangan fungsi ruang. Berkaitan dengan zonasi perdagangan, zonasi fungsi industri dalam wilayah ini juga bergerak dalam sektor industri makanan untuk industri lainnya tidak ditemukan dalam wilayah ini. Dalam wilayah ini peruntukan zonasi fungsi ruang perkantoran dan pendidikan tidak ditemukan, kecenderungan tersebut sudah sesuai dengan RTRW terkait. Sedangkan untuk zonasi sarana dan prasarana ditemukan fungsi masjid dan pos ronda yang penyebarannya berdasarkan pertimbangan lokasi strategis yang bisa diakses oleh banyak pihak. zonasi fungsi peruntukan lain ditemukan berupa Jalur transportasi yakni Jalan lingkungan pemukiman di wilayah barat daya pasar, dan jalan lingkungan pemukiman berderet di barat pasar.

d. Studi Kasus 4 : Zonasi Fungsi Ruang di Selatan Pasar

Zonasi fungsi ruang pemukiman di wilayah selatan pasar didominasi oleh fungsi pemukiman peralihan. Pemanfaatan ruang lebih mengarah pada pemukiman modern dengan peralihan ruang ruko-roko besar dan pemukiman peralihan perdagangan. Untuk zona perdagangan, kecenderungannya lebih beragam

dimana terdapat pengembangan pasar klithikan oprokan baru, ruko-ruko peralihan, warung dan pertokoan, pabrik pergudangan dan area komersil pasar besi di Jalan Kahar Muzakir. Terkait zonasi fungsi ruang perkantoran, terdapat kantor pemerintah dengan skala kecil dan kantor kontraktor swasta yang menangani pembangunan wilayah semanggi. Zonasi fungsi ruang industri didominasi industri produksi las besi di sepanjang Jalan Kahar Muzakir, dan beberapa pabrik pergudangan yang lokasinya mengelompok di ruang selatan pasar. Zonasi fungsi pendidikan dan sarana prasarana tidak ditemukan dalam lingkup wilayah ruang selatan pasar, kecenderungan ini sudah sesuai dengan peruntukan RTRW terkait. Sedangkan untuk zonasi ruang peruntukan lainnya didominasi oleh ruang-ruang kosong yang belum dimanfaatkan di wilayah selatan pasar.

4.4 Analisis Lintas Kasus berdasarkan Kesesuaian dengan RTRW

a. Zonasi Fungsi Ruang Pemukiman

Persamaan : bentuk kemiripan zonasi dapat ditemui di ruang utara dan barat pasar. Peruntukan ruang sesuai dengan RTRW, kemiripan, pemukiman sederhana merupakan pemukiman padat penduduk, dengan pola rumah tidak beraturan.

Perbedaan :

Karakteristik Fisik :

Proposisi	Persamaan dan Perbedaan Berdasarkan kesesuaian dengan RTRW Kota	Karakteristik Fisik
Zonasi Fungsi Ruang Pemukiman	<p>1. Kasus Ruang Utara dan Barat Pasar</p> <p>Persamaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sesuai dengan peruntukan fungsi ruang yang ada dalam RTRW - Model fungsi pemukiman memiliki kemiripan, pemukiman sederhana merupakan pemukiman padat penduduk, dengan pola rumah tidak beraturan. <p>Perbedaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pemukiman di utara di sepanjang Jalan Kyai Mojo merupakan pemukiman modern pertokoan sewa/ritel. Sedangkan di barat yang mendekati wilayah selatan pasar berupa pemukiman peralihan perdagangan - Pola pemukiman di barat, 	<p>1. Zonasi fungsi ruang pemukiman yang sesuai dengan RTRW, kecenderungan bermodel pemukiman padat penduduk dengan pola rumah tidak beraturan. penyebab terjadinya zonasi yakni kecenderungan dari lokasi strategis wilayah, dimana jenis pemukiman berkembang sesuai arahan jalan.</p> <p>2. Zonasi fungsi ruang pemukiman yang tidak sesuai peruntukan, kecenderungan zonasi ruang pemukiman ketidaksesuaian zonasi fungsi ruang pemukiman menjadi fungsi ruang peralihan perdagangan, hal ini akibat</p>

	<p>berupa perkampungan berderet dengan pola linear.</p> <p>2. Kasus Ruang Timur dan Selatan Pasar</p> <p>Persamaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sebagian besar mengalami penyimpangan zona fungsi ruang, pemukiman menjad pemukiman peralihan perdagangan. Kecenderungan perubahan mengikuti pertumbuhan pasar di dekatnya. <p>Perbedaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jenis pemukiman sederhana di timur pasar lokasinya mengelompok dan beragam sedangkan di selatan polanya cenderung menyebar. - Di selatan pasar, terdapat jenis ruko-ruko modern dengan karakter bangunan masih baru dan skala relatif besar. 	<p>dari pertumbuhan pasar di sekitar cakupan wilayah. Perbedaan terkait jenis pemukiman yang berkembang dimana, sisi timur berpola penyebaran mengelompok, dengan fungsi lebih beragam, sedangkan di selatan polanya cenderung menyebar, dan terdapat jenis ruko-ruko berskala besar.</p>
<p>Zonasi Fungsi Ruang Perdagangan dan Jasa</p>	<p>1. Kasus Ruang Utara dan Timur Pasar</p> <p>Persamaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sesuai dengan peruntukan RTRW yakni sebagai fungsi ruang perdagangan. - Kesamaan jenis perdagangan - Pola penyebaran relatif mengelompok, kompak sesuai dengan jenis – - Kecenderungan ruang-ruang peralihan tumbuh akibat adanya fungsi pusat perekonomian pasar. Perbedaan : Perbedaan untuk persebaran toko kelontong, dan warung-warung dengan skala kecil. Perbedaan ragam jenis dan skala perdagangan, di timur pasar cenderung lebih beragam fungsi perdagangannya. <p>2. Kasus Ruang di Barat dan Selatan Pasar</p> <p>Persamaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak sesuai dengan peruntukan zonasi fungsi ruang di RTRW. Dimana zona pemukiman beralih menjadi fungsi perdagangan. - Perkembangan jenis perdagangan akibat dari adanya fungsi pasar dan adanya jalan Kahar Muzakir sebagai lokasi strategis kawasan. Perbedaan : Jenis ruang perdagangan di barat pasar relatif berskala kecil dan pola zonasi fungsi ruang perdagangan sesuai dengan jenis perdagangan 	<p>1. Zonasi fungsi ruang perdagangan yang sesuai dengan RTRW, kecenderungan pada jenis perdagangan yang berkembang berupa perdagangan besi, bahan bangunan, makanan dan pertokoan kecil lainnya, pola zonasi fungsi ruang cenderung mengelompok, kompak sesuai jenis perdaganga, dan kecenderungan berupa ruang peralihan terjadi dikarenakan adanya fungsi pasar sebagai pusat perekonomian. Untuk beberapa kecenderungan terdapat perbedaan diantaranya : pola zonasi warung perdagangan dengan skala kecil perbedaan ragam perdagangan. Dan, perbedaan skala perdagangan akibat lokasi strategis wilayah.</p> <p>2. Zonasi fungsi ruang yang tidak sesuai dengan peruntukan, cenderung tidak sesuai dimana zona fungsi pemukiman beralihfungsi perdagangan dengan kecenderungan pada jenis yang sama yakni perdagangan besi dan</p>

	dalam satu area	pengepul barang bekas akibat dari adanya fungsi pasar dan adanya jalan Kahar Muzakir sebagai lokasi strategis kawasan.
Zonasi Fungsi Ruang Perkantoran	<p>1. Kasus Ruang Utara, Timur dan Selatan Pasar Persamaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kecenderungan tidak sesuai dengan peruntukan RTRW kota dimana beberapa fungsi baik perdagangan maupun pemukiman digunakan sebagai zonasi fungsi perkantoran. - Untuk pola perkantoran, beberapa ruang di utara dan selatan pasar memiliki kecenderungan sama, berpola menyebar untuk fungsi kegiatan pengawasan tertentu terjadi akibat kebijakan pemerintah dan fungsi potensi pengembangan wilayah terkait. <p>Perbedaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pola penyebaran ruang utara dan selatan berpola linear dan menyebar, di timur berpola memusat. - Jenis ruang perkantoran : perkantoran di utara perkantoran dinas pasar, dan perkantoran swasta, di timur kecenderungan perkantoran pemerintah, di selatan berupa perkantoran pemerintah dan swasta, kecenderungan berskala besar, mencangkup dinas wilayah. Sedangkan di utara dan selatan, relatif berskala kecil dan untuk fungsi pengawasan tertentu 	<p>Kecenderungan zonasi perkantoran tidak sesuai dengan peruntukan yang tertera di RTRW Kota, dimana beberapa fungsi baik perdagangan maupun pemukiman digunakan sebagai zonasi fungsi perkantoran. Kecenderungan lainnya berupa adanya persamaan untuk pola zonasi fungsi ruang perkantoran, dimana beberapa ruang di utara dan selatan pasar memiliki kecenderungan sama, berpola menyebar untuk fungsi kegiatan pengawasan tertentu. Hal ini terjadi disebabkan adanya kebijakan pemerintah dan fungsi potensi pengembangan wilayah terkait.</p>
Zonasi Fungsi Ruang Industri	<p>Kasus Ruang Utara, Timur, Barat, dan Selatan Pasar. Persamaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - kecenderungan tidak sesuai dengan RTRW, dimana ruang fungsi pemukiman dan perdagangan berkembang menjadi fungsi industri. - Jenis perindustrian relatif sama, pola memiliki kemiripan, relatif mengelompok pada wilayah tertentu dan Skala ruang industri di utara dan selatan pasar relatif besar akibat dari lokasi strategis yang berada dalam lingkup pengembangan Jalan Kyai Mojo 	<p>Zonasi fungsi ruang perindustrian memiliki kecenderungan yang sama yakni sebagian besar tidak sesuai peruntukan di RTRW kota, dimana ruang fungsi pemukiman dan perdagangan berkembang menjadi fungsi industri. Kecenderungan lainnya terbentuk dimana jenis perindustrian relatif sama, berpola mengelompok dalam satu area tertentu. Namun kecenderungan yang terjadi memiliki beberapa perbedaan diantaranya : perbedaan ruang industri di</p>

	<p>dan Jalan Kahar Muzakhir Perbedaan;</p> <p>Untuk ruang industri di utara-selatan dengan timur-barat, memiliki perbedaan skala dimana, utara-selatan berskala besar, sedangkan timur-barat berskala relatif kecil. Jenis industri tiap-tiap wilayah memiliki dominasi ruang tersendiri. Hal ini terjadi akibat potensi wilayah pengembangan tersendiri.</p>	<p>utara-selatan dengan timur-barat, memiliki perbedaan skala pengembangan. Selain itu, Jenis industri tiap-tiap wilayah juga cenderung memiliki dominasi ruang pengembangan tersendiri akibat faktor potensi wilayah.</p>
<p>Zonasi Fungsi Ruang Pendidikan</p>	<p>Kasus ruang di Utara dan Timur Pasar Persamaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perkembangan zonasi fungsi ruang pendidikan baik ruang di utara maupun di timur memiliki kecenderungan mengelompok dalam satu area dengan jarak yang berdekatan. - Zonasi pendidikan berada dalam lingkungan kondusif berupa pemukiman dan perdagangan pertokoan kecil. - Jenis ruang pendidikan memiliki kecenderungan sama yakni fungsi ruang TK-SD- SMP baik di ruang utara maupun timur - Kecenderungan terjadi akibat adanya kebijakan pemerintah dalam menanggapi pemenuhan kebutuhan perkembangan suatu wilayah. <p>Perbedaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kecenderungan zonasi fungsi di Utara berlokasi lebih strategis dibandingkan dengan sisi timur, dimana akses pencapaian di ruang utara cenderung lebih mudah dan fasilitas pendukung lebih lengkap 	<p>Kecenderungan zonasi fungsi ruang Pendidikan jika dikaitkan dengan RTRW cenderung tidak sesuai. Persamaan yang ditemukan yakni kecenderungan ruang yang mengelompok dalam satu area dengan jarak yang berdekatan, berada dalam lingkungan kondusif. Kecenderungan ini terjadi akibat adanya kebijakan pemerintah dalam menanggapi pemenuhan kebutuhan perkembangan suatu wilayah. Sedangkan untuk perbedaan zonasi ruang pendidikan di utara pasar memiliki kecenderungan lebih lengka dan fasilitas yang cenderung lebih memadai.</p>
<p>Zonasi Fungsi Ruang Sarana dan Prasarana Umum</p>	<p>Kasus di ruang Utara, Timur dan Barat Pasar Persamaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kecenderungan tidak sesuai dengan peruntukan. Hal ini dikarenakan faktor kebijakan dan pemenuhan kebutuhan suatu wilayah baik keseluruhan maupun satu wilayah. - Antara ketiga zonasi fungsi ruang masing-masing memiliki peruntukan fungsi akibat dari bentuk pemenuhan kebutuhan daerah yang berkembang - Kecenderungan pola penyebaran yang terbentuk berpola menyebar acak namun linear mengikuti jalan besar dengan pertimbangan lokasi strategis 	<p>Zonasi fungsi ruang sarana dan prasarana umum cenderung tidak sesuai dengan peruntukan dikarenakan adanya kebijakan dan pemenuhan kebutuhan suatu wilayah. Kecenderungan terjadi akibat dari bentuk pemenuhan kebutuhan daerah yang berkembang dimana pola penyebaran yang terbentuk berpola menyebar acak namun linear mengikuti jalan besar dengan pertimbangan lokasi strategis wilayah.</p>

	<p>wilayah.</p> <p>Perbedaan :</p> <p>Jenis zonasi fungsi ruang antar wilayah memiliki kecenderungan tersendiri ruang utara :berskala besar, beberapa bersifat komersil, fungsi yang lebih beragam. Di ruang timur : memiliki kecenderungan berupa bangunan baru, berada dalam lokasi wilayah pengembangan, dengan fungsi beragam. Sedangkan di barat pasar, berupa zona fungsi yang lebih mengarah pada sarana dan prasarana yang mendukung fungsi ruang pemukiman yang mendominasi</p>	
Zonasi Fungsi Ruang Peruntukan Lainnya	<p>Kasus Ruang Utara dan Ruang Barat Pasar</p> <p>Persamaan : Kecenderungan zonasi fungsi ruang peruntukan lainnya sesuai dengan peruntukan RTRW.</p> <p>Perbedaan: terletak pada perkembangan wilayah pelingkup, dan Skala jalur transportasi.</p> <p>Kasus Ruang di Timur dan Selatan Pasar</p> <p>Persamaan : Zonasi fungsi ruang timur dengan selatan memiliki kecenderungan yang sama tidak sesuai dengan peruntukan RTRW, dimana fungsi peruntukannya merupakan fungsi pemukiman dan perdagangan.</p> <p>Perbedaan : Perkembangan zonasi fungsi ruang peruntukan lain di timur pasar cenderung lebih beragam fungsi dan persebaran zonasi fungsi peruntukan lain, untuk ruang timur cenderung terpusat dalam satu area (jarak berdekatan), sedangkan di selatan pasar cenderung menyebar.</p>	<p>Zonasi fungsi ruang peruntukan lain yang sesuai dengan RTRW memiliki kecenderungan mengikuti perkembangan wilayah pelingkup, Untuk zonasi fungsi ruang peruntukan lain di wilayah Timur dan Selatan Pasar yang cenderung tidak sesuai dengan peruntukan di RTRW, terjadi akibat belum termanfaatkannya ruang sesuai dengan peruntukan</p>

4.5 Wawancara dan Temuan

Tabel 2. Hasil Kecenderungan Wawancara dan Temuan

Proposisi	Alasan Terjadinya Zonasi Hasil Wawancara	Temuan
Zonasi Fungsi Ruang Pemukiman	Zonasi Fungsi Ruang Pemukiman terbentuk akibat : Lokasi <i>lokasi strategis kawasan</i> , akibat adanya <i>pasar, kepemilikan lahan</i> milik pribadi, <i>peruntukan kebijakan pemerintah</i> terkait pemanfaatan ruang, <i>pekerjaan yang dipilih</i> , dan <i>kebutuhan modal</i> yang memadai,	Kecenderungan dominan yang mempengaruhi terbentuknya zonasi ruang pemukiman adalah pertimbangan lokasi strategis kawasan, adanya pasar, pertimbangan

	penyebab <i>kecenderungan usia</i>	kepemilikan lahan pribadi, pertimbangan kepemilikan modal, dan usia pemilik
Zonasi Fungsi Ruang Perdagangan dan Jasa	Kecenderungan zonasi fungsi ruang perdagangan terbentuk akibat <i>lokasi strategis kawasan, kepemilikan lahan pribadi, lokasi dekat dengan pusat perdagangan, pekerjaan sambilan. fungsi pelayanan pengguna pasar, sistem pajak, keengganan warga untuk bekerja dengan orang, dan adanya kecenderungan keahlian warga.</i>	Kecenderungan terbentuknya zonasi fungsi ruang perdagangan akibat dari pertimbangan lokasi strategis kawasan, pertimbangan kepemilikan lahan, adanya pasar sebagai pusat perekonomian, sistem tarikan retribusi, pertimbangan keahlian dari masing-masing individu dan kemudahan pekerjaan untuk bisa dikerjakan bersama dengan pekerjaan lain.
Zonasi Fungsi Ruang Perkantoran	Kecenderungan fungsi ruang perkantoran lebih mengarah <i>pada kebijakan pemerintah guna menunjang fungsi ruang utama dalam wilayah, pertimbangan ruang-ruang yang belum termanfaatkan, potensi kawasan yang berkembang ke arah pertumbuhan pembangunan</i>	Kecenderungan dominan yang membentuk zonasi ruang perkantoran dapat terbentuk dikarenakan utamanya pertimbangan kebijakan pemerintah dan dinas terkait pengembangan wilayah guna pengawasan fungsi tertentu dan ditemukan penyebab lain yakni kecenderungan potensi pengembangan wilayah dan adanya ruang-ruang yang belum termanfaatkan.
Zonasi Fungsi Ruang Industri	Kecenderungan zonasi fungsi ruang industri di lingkungan sekitar pasar terbentuk akibat <i>pemenuhan kebutuhan tambahan dari ruang fungsi perdagangan pasar besi (potensi wilayah-lokasi strategis) selain itu juga dikarenakan alasan bidang keahlian tertentu. Kecenderungan juga diakibatkan dari keahlian, pilihan untuk mengelola perekonomiannya di rumah dan kepemilikan</i>	Kecenderungan fungsi ruang industri terbentuk akibat adanya pertimbangan lokasi strategis (dekat dengan pusat kegiatan), potensi wilayah, keahlian, dan adanya pertimbangan kepemilikan lahan pribadi.
Zonasi Fungsi Ruang Pendidikan	<i>Kebijakan pemerintah dalam menanggapi pemenuhan kebutuhan perkembangan suatu wilayah dan adanya kecenderungan lahan kosong yang belum termanfaatkan.</i>	Kecenderungan zonasi fungsi ruang pendidikan terbentuk akibat pasar terbentuk akibat pertimbangan utama kebijakan pemerintah dengan dinas terkait

		dan lokasi lahannya cenderung memanfaatkan fungsi lahan kosong yang tidak terpakai.
Zonasi Fungsi Ruang Sarana dan Prasarana	Zonasi fungsi ruang sarana dan prasarana umum, bahwa kecenderungan disebabkan oleh <i>pertimbangan lokasi dan kecenderungan perkembangan wilayah dan adanya lahan yang belum termanfaatkan.</i>	Kecenderungan zonasi fungsi ruang sarana dan prasarana terbentuk dari pertimbangan penempatan pada lokasi-lokasi strategis yang mudah dijangkau, potensi wilayah terkait fungsi ruang, dan adanya ruang-ruang yang belum termanfaatkan.
Zonasi Fungsi Ruang Peruntukan Lain	Zonasi fungsi ruang peruntukan lain terbentuk karena pertimbangan <i>perkembangan wilayah pelingkup, lokasi strategis, akibat belum termanfaatkannya ruang, kebiasaan masyarakat, dan kepemilikan lahan</i>	Kecenderungan zonasi fungsi ruang peruntukan lain terbentuk akibat adanya pertimbangan lokasi strategis kawasan dan potensi pengembangan wilayah

5. KESIMPULAN

Zonasi fungsi ruang dalam suatu wilayah berdasarkan peruntukannya terbagi atas zona fungsi pemukiman, zona perdagangan dan jasa, zona perkantoran, zona industri, zona pendidikan, zona sarana pelayanan umum dan zona peruntukan lainnya. Zonasi tersebut pada dasarnya terbentuk akibat dari adanya kebijakan RTRW kota. Namun dalam pengembangannya zonasi fungsi ruang dalam suatu wilayah dapat terbentuk akibat adanya penyebab dari luar individu (*ekstern*) yang terdiri atas adanya pasar sebagai pusat perekonomian, lokasi strategis wilayah, kepemilikan lahan pribadi, sistem retribusi terkait, dan adanya ruang-ruang yang belum dapat termanfaatkan. Sedangkan dari individu pribadi (*intern*) disebabkan oleh kecenderungan usia produktif, kepemilikan modal dan kemampuan/ keahlian masing-masing individu. Berikut uraian zonasi fungsi ruang dan penyebab terbentuk kecenderungan :

- a. Zonasi fungsi ruang pemukiman pada terbentuk akibat kebijakan dan adanya pasar sebagai pusat perekonomian. Adanya pertimbangan lokasi strategis kawasan, dan kepemilikan lahan secara eksternal menjadi pertimbangan kecenderungan lain. Dan pertimbangan kepemilikan modal dan usia menjadi pertimbangan intern yang muncul dari individu masing-masing.

- b. Zonasi fungsi ruang perdagangan terbentuk akibat arahan kebijakan RTRW, namun adanya pasar menimbulkan meningkatnya pertumbuhan zonasi ruang perdagangan. Pertimbangan lokasi strategis kawasan, pertimbangan kepemilikan lahan, sistem tarikan retribusi menjadi pertimbangan ekstern yang mempengaruhi terbentuknya zonasi. Secara intern, pertimbangan keahlian dari masing-masing individu dan kemudahan pekerjaan juga turut mempengaruhi.
- c. Untuk zonasi fungsi ruang perkantoran terbentuk akibat adanya kebijakan pemerintah, adanya pasar, pertimbangan dari pengembangan potensi wilayah terkait dan pertimbangan dari pemanfaatan ruang-ruang yang belum termanfaatkan.
- d. Zonasi fungsi ruang industri terbentuk akibat kebijakan dan adanya pasar sebagai pusat perekonomian. Selain itu pertimbangan lokasi, kepemilikan lahan dan potensi wilayah menjadi pertimbangan ekstren. Untuk pertimbangan intern dari keahlian masing-masing individu dalam menentukan fungsi ruang yang dipilih.
- e. Zonasi fungsi ruang pendidikan terbentuk akibat kebijakan pemerintah setempat terkait penataan ruang yang tumbuh dalam upaya memenuhi kebutuhan ruang pendidikan dalam suatu wilayah. Pertimbangan lokasi strategis dan adanya ruang yang belum termanfaatkan turut menjadipertimbangan dalam penentuan lokasi ruang pendidikan.
- f. Zonasi fungsi ruang sarana dan prasarana umum terbentuk akibat pertimbangan lingkup eksternal (keterkaitan dengan lokasi), yang terdiri atas pertimbangan lokasi strategis kawasan guna kemudahan akses ruang, adanya ruang yang belum termanfaatkan terkait dengan lokasi zona fungsi penempatan ruang dan potensi pengembangan wilayah.
- g. Zonasi fungsi ruang peruntukan lain dapat terbentuk akibat pertimbangan kebijakan pemerintah terkait dalam pemenuhan kebutuhan ruang, lokasi strategis kawasan dan potensi pengembangan wilayah terkait.

Dengan adanya penelitian yang telah dilakukan terkait implementasi kebijakan RTRW terhadap zonasi fungsi ruang di lapangan, diharapkan penelitian ini dapat menjadi media yang berkontribusi dalam perbaikan pelaksanaan penataan ruang kota terkait peruntukan zonasi fungsi ruang dalam suatu wilayah guna menjaga keseimbangan pengembangan kota atas kemajemukan fungsi ruang yang harus ada dalam suatu wilayah, yang pada akhirnya mendukung terciptanya suatu kota dengan tatanan fungsi ruang

yang kompleks, plural, dan mampu memenuhi kebutuhan seluruh penghuni kota.

6. REFERENSI

- Ariani Ni W.D, S. A. (2011). Pengaruh Kualitas Tenaga Kerja, Bantuan Modal Usaha dan Teknologi terhadap Produktivitas Kerja Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) di Jimbaran. *Modal Usaha dan Teknologi terhadap Produktivitas Kerja Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) di Jimbaran. Ejournal EP Unud, vol.2, 9.*
- Babcock, R. F. (1979). *Zoning*. Washington DC: The International City Management Association.
- Barnett, J. (1982). *An Introduction of Urban Design*. USA: HapperCollins Inc.
- Bourne, L. (1982). *Internal Structure of The City, Readings on Urban Form, Growth and Policy*. New York: Oxford University Press.
- Korlena, d. (2011). Peraturan Zonasi : Peran di Kawasan Rawan Bencana. *Forum Teknik Vol. 34 No.1* , 17-26.
- Kustiawan. (1997). *Konversi Lahan Pertanian di Pantai Utara Pulau Jawa*. Jakarta : LP3ES.
- Levebre, H. (1991). *The Production Of Space*. Oxford: Blackwell.
- (2009). *Permen PU No 17/PRT/M/2009* . Surakarta: Departemen Pekerjaan Umum Surakarta.
- Sihalolo, M. (2004). *Konversi Lahan Pertanian dan Perubahan Struktur Agraria*. Bogor: Institut Pertanian Bogor.