

TUGAS AKHIR

DAMPAK KEBERADAAN HYPERMARKET PERKOTAAN SURAKARTA TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN MENJADI FUNGSI KOMERSIAL DI SEKITARNYA



**Diajukan Sebagai Syarat untuk Mencapai Jenjang Sarjana
Strata – 1
Perencanaan Wilayah dan Kota**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**

2015
commit to user

TUGAS AKHIR

DAMPAK KEBERADAAN HYPERMARKET PERKOTAAN SURAKARTA TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN MENJADI FUNGSI KOMERSIAL DI SEKITARNYA



**Diajukan Sebagai Syarat untuk Mencapai Jenjang Sarjana
Strata – 1
Perencanaan Wilayah dan Kota**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**

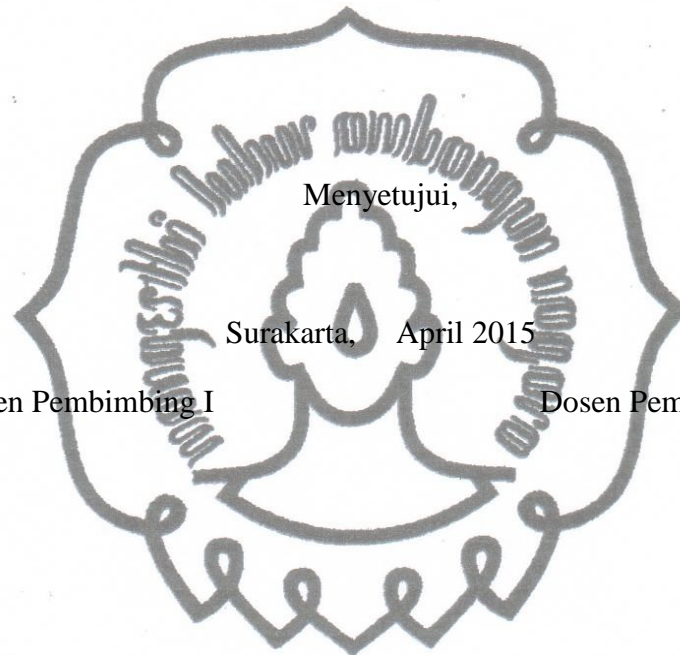
2015
commit to user

PENGESAHAN

**DAMPAK KEBERADAAN HYPERMARKET PERKOTAAN
SURAKARTA TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN MENJADI
FUNGSI KOMERSIAL DI SEKITARNYA**

DEVI NURUL FITRIASTI

NIM. I0610009



Menyetujui,

Surakarta, April 2015

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Ir. Soedwihajono, MT
NIP. 19620306 199003 1 001

Rufia Andisetyana Putri, ST, MT
NIP. 19851213 201404 2 002

Mengesahkan,

Ketua Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik

Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota

Dr. Ir. Mohamad Mugoffa, MT
NIP. 19620610 199103 1 001

Ir. Galing Yudana, MT
NIP. 19620129 198703 1 002

commit to user

ABSTRAK

DAMPAK KEBERADAAN *HYPERMARKET* PERKOTAAN SURAKARTA TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN MENJADI FUNGSI KOMERSIAL DI SEKITARNYA

Kota Surakarta termasuk kota berpengaruh di Jawa Tengah dan memiliki perkembangan yang cukup pesat. Sektor perekonomian berkembang karena didukung oleh sarana perdagangan seperti *hypermarket*. *Hypermarket* dapat disebut sebagai salah satu sarana vital yang dapat menjadi motor penggerak perekonomian Kota Surakarta. Beberapa dampak yang ditimbulkan dengan adanya *hypermarket* terhadap lingkungan di sekitarnya antara lain perubahan guna lahan. Untuk itu penelitian ini ingin mengetahui seberapa besar dampak dari keberadaan *hypermarket* perkotaan Surakarta terhadap perubahan guna lahan menjadi fungsi komersial di sekitarnya.

Metode penelitian ini adalah deduktif-kuantitatif yang didasari paradigma positivisme. Dalam pengumpulan data yang dibutuhkan dalam penelitian, dilakukan dengan survey data primer dan data sekunder. Teknik analisis yang dilakukan dengan cara kuantitatif untuk melihat dampak dari keberadaan *hypermarket* perkotaan Surakarta terhadap perubahan guna lahan menjadi fungsi komersial di sekitarnya.

Hasil dari penelitian ini diketahui dampak dari keberadaan *hypermarket* terhadap perubahan guna lahan dari lahan non komersil menjadi lahan komersil yang terjadi di sekitarnya berdampak sedang. Selain itu dampak yang ditimbulkan pada *hypermarket* dengan tipe besar tidak selalu berdampak besar terhadap perubahan guna lahan dikarenakan terdapat faktor – faktor lain. Perkembangan kegiatan perdagangan yaitu *hypermarket* di perkotaan Surakarta mendorong terjadi perubahan guna lahan di sekitarnya yang kemudian berimbas pada pergeseran zonasi kawasan walaupun tidak besar.

Kata Kunci: *fungsi komersial, hypermarket, perubahan guna lahan*

ABSTRACT

THE IMPACT OF URBAN SURAKARTA HYPERMARKET TO CHANGES IN LAND USE INTO COMMERCIAL IN THE VICINITY

Surakarta city influential city in Central Java and has developed quite rapidly. Growing sectors of the economy because it is supported by means of trade as a hypermarket. Hypermarkets can be called as one of the means that can be a vital engine for economic growth of Surakarta. Some of the impact with the hypermarket to the surrounding environment, among others changes in land use. For this study wanted to know how big the impact of the presence of urban hypermarket Surakarta to changes in land use into commercial functions in the vicinity.

This research method is deductive-based quantitative positivist paradigm. In collecting the data required in the research, carried out by a survey of primary data and secondary data. Mechanical analysis performed quantitative way to see the impact of the presence of urban hypermarket Surakarta to changes in land use into commercial functions in the vicinity.

The results of this study are known the impact of the presence of a hypermarket to changes in land use of non-commercial land into commercial land is happening in the surrounding medium impact. Besides the impact on hypermarket with large type do not always have a major impact on land use changes because there are factors - other factors. The development of trading activities are hypermarkets in urban Surakarta encourage a change of land use in the vicinity which then impact on the shift zoning though not great

Keywords: *commercial functions, changes in land use, hypermarkets*

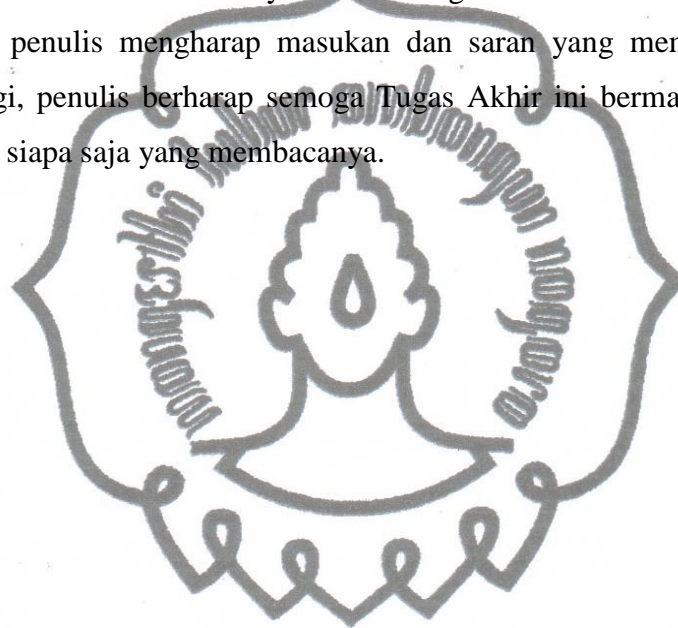
KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahiim Alhamdulillah rabbi'alamin penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, karena atas semua petunjuk, kemudahan, rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Dampak Keberadaan Hypermarket Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan menjadi Fungsi Komersial di Sekitarnya” ini. Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata Satu pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta. Penulis berharap, Tugas Akhir ini bermanfaat dalam menambah pengetahuan bagi penulis sendiri dan bagi semua pihak yang membacanya. Dalam penyelesaian Tugas Akhir ini, Penulis telah mendapatkan banyak bimbingan, bantuan, dan dorongan dari berbagai pihak. Maka dari itu, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua Orang Tua yang selalu siap sedia dan setiap saat memberikan arahan, dukungan, doa, semangat, dan perhatian, serta telah menjadi tempat berkeluh kesah selama ini
2. Bapak Dr.Ir. Mohamad Muqoffa, MT selaku ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta
3. Bapak Ir. Galing Yudana, MT selaku ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta
4. Bapak Ir.Soedwiwahjono, MT selaku dosen pembimbing I Tugas Akhir yang telah meluangkan banyak waktu, tenaga, dan pikiran, serta telah memberikan nasehat kepada penulis dalam penyusunan Tugas Akhir.
5. Ibu Rufia Andisetya Putri, ST, MT selaku dosen pembimbing II yang telah berkenan memberikan banyak bimbingan, masukan, dan pemikiran demi terselesaikannya Tugas Akhir ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen dan Staf Pengajar Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta
7. Bapak dan Ibu pegawai dinas dari BAPPEDA, DTRK, DPU bagian Tata Ruang, Disperindag, BPS dan Dishub Kota Surakarta dan Kabupaten Sukoharjo terima kasih atas segala bantuan dan pengarahannya
8. Pengelola setiap hypermarket di Perkotaan Surakarta yang telah membantu dalam perolehan data untuk penelitian
9. Intan, Amesta dan Nirmana yang telah membantu menemani survey dalam bentuk observasi di beberapa tempat dan membantu dalam pengerjaan penelitian ini. Terima kasih atas bantuannya

10. Andi yang selalu menemani survey, membantu dalam pengerjaan peta pada penelitian ini dan ikut mengurus semuanya sampai akhir.
11. Teman-teman PWK UNS angkatan 2010, yang telah berjuang bersama-sama selama lebih dari empat tahun ini. Terima kasih atas kebersamaan, kerjasama, dan pengertiannya.
12. Kakak dan adik tingkat PWK UNS yang selalu memberi bantuan dan masukan selama pengerjaan tugas akhir ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu
13. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharap masukan dan saran yang membangun dari pembaca semua. Sekali lagi, penulis berharap semoga Tugas Akhir ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan bagi siapa saja yang membacanya.



Surakarta, April 2015

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
ABSTAK	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR PUSTAKA	xii
LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	3
1.4 Posisi Penelitian	3
1.5 Manfaat Penelitian	6
1.6 Ruang Lingkup	6
1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah	6
1.6.2 Ruang Lingkup Hypermarket	7
1.6.3 Ruang Lingkup Substansi	8
1.7 Kerangka Alur Penelitian	9
1.8 Sistematika Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Definisi dan Karakteristik Perkotaan	11
2.2 Pasar Modern dengan Jenis Hypermarket	12
2.2.1 Definisi Pasar dan Pasar Modern	12
2.2.2 Karakteristik dan Klasifikasi Hypermarket	13
2.2.3 Lokasi Hypermarket	16
2.2.4 Dampak Keberadaan Hypermarket	18
2.3 Perubahan Guna Lahan	20
2.3.1 Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Guna Lahan	21

2.3.2	Jenis Perubahan Guna Lahan.....	23
2.3.3	Pola Perubahan Guna Lahan.....	25
2.4	Keterkaitan Pasar Modern dengan Perubahan Guna lahan	26
2.5	Kerangka Teori Penelitian.....	31
 BAB III METODE PENELITIAN		32
3.1	Tipe Penelitian	32
3.1.1	Berdasarkan Paradigma	32
3.1.2	Berdasarkan Metode	32
3.2	Pendekatan Penelitian	33
3.3	Variabel Penelitian	33
3.3.1	Variabel Bebas.....	33
3.3.2	Variabel Terikat.....	33
3.4	Kebutuhan Data.....	34
3.5	Populasi.....	35
3.6	Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.6.1	Tinjauan Dokumen.....	36
3.6.2	Observasi.....	36
3.6.3	Wawancara.....	36
3.6.4	Pemetaan.....	37
3.7	Teknik Analisis	37
3.7.1	Identifikasi Hypermarket.....	37
3.7.2	Identifikasi Perubahan Guna Lahan.....	39
3.7.3	Analisis Dampak Keberadaan Pasar Modern terhadap Perubahan Guna Lahan...	42
3.8	Kerangka Analisis	45
 BAB IV TINJAUAN KHUSUS		46
4.1	Identifikasi Hypermarket di Perkotaan Surakarta.....	46
4.1.1	Identifikasi Jumlah Pengunjung Hypermarket	48
4.1.2	Identifikasi Luas Area Penjualan Hypermarket.....	50
4.1.3	Kompilasi Klasifikasi Hypermarket	51
4.2	Identifikasi Perubahan Guna Lahan di Perkotaan Surakarta.....	52
4.2.1	Perubahan Guna Lahan pada Hypermarket klasifikasi Jumlah Pengunjung Kecil dan Luas Area Penjualan Skala Kecil.....	52

4.2.2 Perubahan Guna Lahan pada Hypermarket Klasifikasi Jumlah Pengunjung Sedang dan Luas Area Penjualan Skala Sedang.....	56
4.2.3 Perubahan Guna Lahan pada Hypermarket Klasifikasi Jumlah Pengunjung Sedang dan Luas Area Penjualan Skala Besar	65
4.2.4 Kompilasi Perubahan Guna Lahan.....	69
BAB V PEMBAHASAN DAMPAK KEBERADAAN HYPERMARKET DI PERKOTAAN SURAKARTA TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN MENJADI FUNGSI KOMERSIAL DI SEKITARNYA	70
5.1 Dampak Masing – Masing Klasifikasi Hypermarket di Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan disekitarnya.....	70
5.1.1 Dampak Hypermarket Klasifikasi Jumlah Pengunjung Kecil dan Luas Area Penjualan Skala Kecil terhadap Perubahan Guna Lahan disekitarnya	71
5.1.2 Dampak Hypermarket Klasifikasi Jumlah Pengunjung Sedang dan Luas Area Penjualan Skala Besar terhadap Perubahan Guna Lahan disekitarnya.....	72
5.1.3 Dampak Hypermarket Klasifikasi Jumlah Pengunjung Sedang dan Luas Area Penjualan Skala Besar terhadap Perubahan Guna Lahan disekitarnya.....	74
5.2 Dampak Keberadaan Hypermarket di Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan disekitarnya	75
BAB VI PENUTUP.....	79
6.1 Kesimpulan	79
6.2 Rekomendasi.....	80

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Posisi Penelitian terhadap Penelitian Terdahulu	4
Tabel 2.1 Klasifikasi Hypermarket.....	14
Tabel 2.2 Klasifikasi Hypermarket Berdasarkan Skala Pelayanan	14
Tabel 2.3 Klasifikasi Hypermarket Berdasarkan Skala Pelayanan Berman dan Evans	15
Tabel 2.4 Sintesis Klasifikasi Hypermarket	15
Tabel 2.5 Penentuan dan Perumusan Sub-Variabel Perubahan Guna Lahan	26
Tabel 2.6 Penentuan dan Perumusan Sub-Variabel Hypermarket	27
Tabel 2.7 Penentuan dan Perumusan Sub-Variabel Hypermarket yang Mempengaruhi Perubahan Guna Lahan.....	28
Tabel 2.8 Definisi Operasional.....	30
Tabel 3.1 Variabel dan Indikator Penelitian.....	34
Tabel 3.2 Desain Survey.....	34
Tabel 3.3 Jumlah Pengunjung Hypermarket	37
Tabel 3.4 Luas Area Penjualan Hypermarket.....	38
Tabel 3.5 Prosentase Perubahan Penggunaan / Fungsi Lahan	41
Tabel 3.6 Prosentase Perubahan Intensitas Lahan.....	41
Tabel 3.7 Sintesis Perubahan Guna Lahan	42
Tabel 3.8 Analisis Crosstab Dampak Keberadaan Hypermarket terhadap Perubahan Guna Lahan di Sekitarnya	42
Tabel 3.10 Keterangan Analisis Crosstab	44
Tabel 4.1 Data Hypermarket di Perkotaan Surakarta.....	46
Tabel 4.2 Struktur Sebaran Hypermarket di Perkotaan Surakarta.....	47
Tabel 4.3 Data jumlah Pengunjung Hypermarket di Perkotaan Surakarta Pada Bulan Juli.....	48
Tabel 4.4 Data jumlah Pengunjung Hypermarket di Perkotaan Surakarta Pada Bulan Januari.....	48
Tabel 4.5 Klasifikasi Jumlah Pengunjung Hypermarket di Perkotaan Surakarta	49
Tabel 4.6 Klasifikasi Luas Area Penjualan Hypermarket di Perkotaan Surakarta.....	50
Tabel 4.7 Klasifikasi Hypermarket di Perkotaan Surakarta	51
Tabel 4.8 Data Penggunaan Lahan Goro Assalam Tahun 1999 dan Tahun 2014.....	53
Tabel 4.9 Perubahan Penggunaan Lahan di sekitar Goro Assalam.....	53
Tabel 4.10 Data Luas Lahan dan Luas Bangunan Sebelum adanya Goro Assalam.....	55
Tabel 4.11 Data Intensitas Lahan Sebelum adanya Goro Assalam.....	55
Tabel 4.12 Perubahan Intensitas Lahan di sekitar Goro Assalam	55
Tabel 4.13 Data Penggunaan Lahan Solo Grand Mall Tahun 2004 dan Tahun 2014.....	56
Tabel 4.14 Perubahan Penggunaan Lahan di sekitar Solo Grand Mall	56

Tabel 4.15 Data Luas Lahan dan Luas Bangunan Sebelum adanya Solo Grand Mall.....	58
Tabel 4.16 Data Intensitas Lahan Sebelum adanya Solo Grand Mall	58
Tabel 4.17 Perubahan Intensitas Lahan di sekitar Solo Grand Mall	58
Tabel 4.18 Data Penggunaan Lahan Solo Square Tahun 2004 dan Tahun 2014	59
Tabel 4.19 Perubahan Penggunaan Lahan di sekitar Solo Square	59
Tabel 4.20 Data Luas Lahan dan Luas Bangunan Sebelum adanya Solo Square	61
Tabel 4.21 Data Intensitas Lahan Sebelum adanya Solo Square	61
Tabel 4.22 Perubahan Intensitas Lahan di sekitar Solo Square.....	61
Tabel 4.23 Data Penggunaan Lahan Solo Paragon Tahun 2009 dan Tahun 2014	62
Tabel 4.24 Perubahan Penggunaan Lahan di sekitar Paragon.....	62
Tabel 4.25 Data Luas Lahan dan Luas Bangunan Sebelum adanya Solo Paragon	64
Tabel 4.26 Data Intensitas Lahan Sebelum adanya Solo Paragon	64
Tabel 4.27 Perubahan Intensitas Lahan di sekitar Solo Paragon.....	64
Tabel 4.28 Data Penggunaan Lahan Hartono dan The Park Tahun 2009 dan Tahun 2014	66
Tabel 4.29 Perubahan Penggunaan Lahan Sebelum Dan Sesudah Adanya Hartono Mall dan The Park.....	66
Tabel 4.30 Data Luas Lahan dan Luas Bangunan Sebelum adanya Hartono Mall dan The Park	68
Tabel 4.31 Data Intensitas Lahan Sebelum adanya Hartono Mall dan The Park.....	68
Tabel 4.32 Perubahan Intensitas Lahan di sekitar Hartono Mall dan The Park	68
Tabel 4.33 Kompilasi Perubahan Guna Lahan.....	69
Tabel 5.1 Analisis Crosstab Dampak Hypermarket Jumlah Pengunjung Kurang dan Luas Area Penjualan Kecil di Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan di Sekitarnya.....	71
Tabel 5.2 Analisis Crosstab Dampak Hypermarket Klasifikasi Jumlah Pengunjung Sedang dan Luas Area Penjualan Sedang di Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan di Sekitarnya	73
Tabel 5.3 Analisis Crosstab Dampak Hypermarket Klasifikasi Jumlah Pengunjung Sedang dan Luas Area Penjualan Besar di Perkotaan Surakarta terhadap Perubahan Guna Lahan di Sekitarnya.....	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Bagan Keterkaitan dengan Perencanaan Wilayah dan Kota.....	4
Gambar 1.2 Peta Wilayah Penelitian Perkotaan Surakarta.....	7
Gambar 1.3 Kerangka Alur Penelitian	9
Gambar 2.1 Elemen – Elemen Guna Lahan	22
Gambar 2.2 Diagram Perumusan Sub-Variabel Hypermarket	29
Gambar 2.3 Diagram Kerangka Teori	31
Gambar 3.1 Radius Identifikasi Perubahan Guna Lahan di sekitar Hypermarket.....	40
Gambar 3.2 Kurva Dampak Keberadaan Hypermarket Terhadap Perubahan Di Sekitarnya ..	43
Gambar 3.3 Kerangka Analisis.....	45
Gambar 4.1 Peta Persebaran Hypermarket di Perkotaan Surakarta	47
Gambar 4.2 Diagram Klasifikasi Jumlah Pengunjung Hypermarket di Perkotaan Surakarta..	49
Gambar 4.3 Diagram Klasifikasi Luas Area Penjualan Hypermarket di Perkotaan Surakarta	50
Gambar 4.4 Peta Perubahan Penggunaan Lahan Sebelum Dan Sesudah Adanya Goro Assalam	54
Gambar 4.5 Peta Perubahan Penggunaan Lahan Sebelum Dan Sesudah Adanya Solo Grand Mall.....	57
Gambar 4.6 Peta Perubahan Penggunaan Lahan Sebelum Dan Sesudah Adanya Solo Square.....	60
Gambar 4.7 Peta Perubahan Penggunaan Lahan Sebelum Dan Sesudah Adanya Solo Paragon.....	63
Gambar 4.8 Peta Perubahan Penggunaan Lahan Sebelum Dan Sesudah Adanya Hartono dan The park.....	67
Gambar 5.1 Skema Kronologis Dampak.....	77
Gambar 5.2 Peta Lokasi Hypermarket di Perkotaan Surakarta	79