

## **TUGAS AKHIR**

# **HUBUNGAN TINGKAT AKTIVITAS PASAR TRADISIONAL BARU TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN PERDAGANGAN JASA SEKITAR DI KOTA SURAKARTA**



Disusun Oleh:

**FIMALANANDA AFRILIASARI**

I0611006

Diajukan sebagai Syarat untuk Mencapai  
Jenjang Strata-1 Perencanaan Wilayah dan Kota

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

**2017**

## PENGESAHAN

### HUBUNGAN TINGKAT AKTIVITAS PASAR TRADISIONAL BARU TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN PERDAGANGAN JASA SEKITAR DI KOTA SURAKARTA

FIMALANANDA AFRILIASARI  
NIM. I0611006

Menyetujui,  
Surakarta, 9 Januari 2017

Pembimbing I

Pembimbing II



**Ir. Rizon Pamardhi U. MURP**  
NIP. 19590222 198903 1 001



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

Mengesahkan,

Kepala Program Studi  
Perencanaan Wilayah dan Kota

  


**Ir. Soedwihjono, M.T**  
NIP. 19620306 199003 1 001

## ABSTRAK

### HUBUNGAN TINGKAT AKTIVITAS PASAR TRADISIONAL BARU TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN PERDAGANGAN JASA SEKITAR DI KOTA SURAKARTA

Kota Surakarta sebagai Kota Budaya dan Jasa Perdagangan memiliki banyak sarana ekonomi untuk mengembangkan sektor perdagangan. Sarana ekonomi tersebut berupa pasar tradisional. Pasar tradisional yang belakangan dibuat oleh Pemerintah Kota Surakarta untuk menertibkan kegiatan pedagang kaki lima, selanjutnya dalam penelitian ini disebut sebagai pasar tradisional baru. Di antara keempat pasar tradisional baru di Kota Surakarta, memiliki keramaian aktivitas yang berbeda. Sejak pasar-pasar tradisional baru tersebut didirikan telah terjadi perkembangan kegiatan perdagangan-jasa di sekitarnya. Selain itu, terdapat teori yang menyatakan kegiatan ekonomi dapat mengakibatkan perkembangan fisik kota, salah satunya dalam hal penggunaan lahan perdagangan-jasa. Sehingga penelitian ini bertujuan mengetahui bagaimana hubungan tingkat aktivitas pasar tradisional baru di Kota Surakarta terhadap perubahan guna lahan di sekitarnya menjadi fungsi perdagangan-jasa. Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif dan tergolong sebagai jenis penelitian korelasional. Teknik analisis yang digunakan adalah: analisis skoring untuk menilai tingkat aktivitas pasar tradisional baru dan analisis matriks kualitatif hubungan untuk menilai hubungan tingkat aktivitas pasar tradisional baru terhadap setiap sub variabel perubahan penggunaan lahan perdagangan-jasa. Diperoleh hasil penelitian bahwa tingkat aktivitas pada keseluruhan pasar tradisional baru Kota Surakarta memiliki hubungan yang kuat terhadap perubahan jenis guna lahan perdagangan jasa di sekitarnya, memiliki hubungan yang sedang terhadap perubahan KDB perdagangan jasa di sekitarnya, serta memiliki hubungan yang juga kuat terhadap perubahan KLB perdagangan jasa di sekitarnya.

**Kata Kunci:** pasar baru, penggunaan lahan, perdagangan jasa

**ABSTRACT****THE CORRELATION BETWEEN LEVEL OF ACTIVITY ON NEW TRADITIONAL MARKETS WITH CHANGES IN LAND USE OF TRADE AND SERVICES IN SURAKARTA CITY**

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

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

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah rabbil'alamin penulis panjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT, Dzat Yang Maha Sempurna yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayahNya sehingga tugas akhir dengan judul “Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional Baru terhadap Perubahan Guna Lahan Perdagangan Jasa Sekitar di Kota Surakarta” ini dapat diselesaikan.

Tugas akhir ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar strata satu pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Selama proses penyusunan tugas akhir ini, penulis telah mendapat bimbingan, bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karenanya, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu, bapak, Nia, Liana, mbah dan bulik yang selalu memberikan doa, motivasi dan dukungan setiap waktu.
2. Ir. Soedwihajono, MT selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Ir. Rizon Pamardhi Utomo, MURP selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta nasihat kepada penulis dalam penyusunan tugas akhir ini.
4. Ir. Galing Yudana, M.T selaku dosen pembimbing II yang telah berkenan memberikan bimbingan, masukan dan pemikiran demi terselesaikannya tugas akhir ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Pengajar Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ilmunya sejak awal perkuliahan hingga selesainya tugas akhir ini.
6. Bapak dan Ibu pegawai instansi pemerintahan di wilayah penelitian atas segala bantuan dalam pencarian data yang penulis perlukan.
7. Teman-teman Perencanaan Wilayah dan Kota UNS angkatan 2011 (Alfa, Ardhina, Avista, Bagus, Ibnu, Isti, Ayas, Fuah, Lintang, Maida, Iqbal, Abang, Nisa, Diana, Patra, Reza, Riswan, Ima, Izah, Tendra, Tia, Tata dan Dila) atas semua semangat, kebersamaan dan dukungannya selama ini.
8. Teman-teman alumni Smansa, Patska dan teman sekampung halaman (Opha, Dewi Nur, Eli, Yuli, Dewi Amalia, Ulin, Wulan, Evi, Arinda, Titis, Dini, Tyas, Dian, Mba Siti dan Mba Uzik) yang selalu mengingatkan dan memberikan motivasi untuk menyelesaikan tugas akhir ini.



9. Kakak dan adik tingkat PWK UNS yang selalu memberi bantuan dan masukan selama pengerjaan tugas akhir ini.
10. Semua pihak yang telah membantu hingga selesainya tugas akhir ini, yang tidak bisa disebut satu persatu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga masih banyak kekurangan yang terdapat di dalamnya. Oleh karenanya untuk menyempurnakan tugas akhir ini, penulis menerima segala bentuk kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap tugas akhir ini dapat memberikan manfaat dalam menambah pengetahuan bagi penulis sendiri dan bagi semua pihak yang membacanya.



Surakarta, Januari 2017

Fimalananda Afriliasari

## DAFTAR ISI

|  |            |
|--|------------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....   | <b>i</b>   |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....   | <b>ii</b>  |
| <b>ABSTRAK</b> .....   | <b>iii</b> |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....  | <b>v</b>   |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....  | <b>vii</b> |
| <b>DAFTAR TABEL</b> .....  | <b>ix</b>  |
| <b>DAFTAR GAMBAR</b> .....   | <b>x</b>   |
| <b>DAFTAR PETA</b> .....   | <b>xi</b>  |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....   | <b>xii</b> |
| <br>   |            |
| <b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....   | <b>1</b>   |
| 1.1 Latar Belakang.....  | 1          |
| 1.2 Rumusan Masalah.....   | 3          |
| 1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....   | 4          |
| 1.4 Manfaat Penelitian.....  | 4          |
| 1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....  | 4          |
| 1.6 Keterkaitan dengan PWK dan Posisi Penelitian.....  | 6          |
| 1.7 Kerangka Alur Penelitian.....  | 8          |
| 1.8 Sistematika Pembahasan.....  | 9          |
| <br>   |            |
| <b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....  | <b>10</b>  |
| 2.1 Pasar Tradisional.....   | 10         |
| 2.1.1 Definisi Pasar.....  | 10         |
| 2.1.2 Definisi Pasar Tradisional.....  | 10         |
| 2.1.3 Tujuan Pendirian Pasar Tradisional Baru.....   | 11         |
| 2.1.4 Fungsi Pasar Tradisional.....  | 12         |
| 2.1.5 Karakteristik Pasar Tradisional.....   | 12         |
| 2.1.6 Klasifikasi Pasar Tradisional.....   | 13         |
| 2.2 Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional.....   | 15         |
| 2.3 Pasar dan Perkembangan Kawasan.....  | 18         |
| 2.4 Guna Lahan.....  | 19         |
| 2.4.1 Definisi Guna Lahan.....   | 19         |
| 2.4.2 Perubahan Guna Lahan.....  | 19         |
| 2.4.3 Perubahan Jenis Guna Lahan.....  | 20         |
| 2.4.4 Perubahan Intensitas Pemanfaatan Ruang.....  | 21         |
| 2.4.5 Penyebab Perubahan Penggunaan Lahan Kota.....  | 22         |
| 2.5 Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional terhadap Perubahan Guna Lahan<br>Sekitar Menjadi Fungsi Perdagangan dan Jasa..... | 24         |
| 2.6 Kerangka Pikir Penelitian.....   | 25         |
| <br>   |            |
| <b>BAB 3 METODE PENELITIAN</b> .....   | <b>29</b>  |
| 3.1 Pendekatan Penelitian.....   | 29         |
| 3.2 Jenis Penelitian.....  | 29         |
| 3.3 Penilaian Variabel Penelitian.....   | 30         |
| 3.4 Kebutuhan Data Penelitian.....   | 31         |
| 3.5 Teknik Pengumpulan Data Penelitian.....  | 32         |
| 3.6 Total Populasi Penelitian dan Pembatasan Wilayah Sekitar Pasar.....  | 33         |
| 3.7 Teknik Analisis Data Penelitian.....   | 35         |
| 3.8 Kerangka Analisis Penelitian.....  | 43         |

|   |            |
|---|------------|
| <b>BAB 4 TINGKAT AKTIVITAS PASAR TRADISIONAL BARU SERTA PERUBAHAN GUNA LAHAN PERDAGANGAN JASA SEKITAR PASAR DI KOTA SURAKARTA.....</b>                        | <b>44</b>  |
| 4.1 Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional Baru .....  | 44         |
| 4.1.1 Ragam Komoditas .....   | 44         |
| 4.1.2 Waktu Operasional.....  | 47         |
| 4.1.3 Jangkauan Pelayanan.....  | 48         |
| 4.1.4 Persentase Kios dan Los Terpakai .....  | 50         |
| 4.1.5 Sintesis Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional Baru.....  | 51         |
| 4.2 Perubahan Guna Lahan Sekitar Pasar Tradisional Baru Menjadi Fungsi Perdagangan dan Jasa .....   | 53         |
| 4.2.1 Perubahan Jenis Guna Lahan Menjadi Fungsi Perdagangan dan Jasa .....  | 53         |
| 4.2.2 Perubahan Intensitas Pemanfaatan Ruang pada Fungsi Perdagangan dan Jasa .....   | 64         |
| 4.3 Analisis Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional Baru Terhadap Perubahan Jenis Guna Lahan Menjadi Fungsi Perdagangan dan Jasa.....                   | 68         |
| 4.4 Analisis Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional Baru Terhadap Perubahan Intensitas Pemanfaatan Ruang pada Fungsi Perdagangan dan Jasa.....          | 69         |
| <br>  |            |
| <b>BAB 5 PEMBAHASAN HUBUNGAN TINGKAT AKTIVITAS PASAR TRADISIONAL BARU TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN PERDAGANGAN JASA SEKITAR DI KOTA SURAKARTA .....</b>      | <b>71</b>  |
| 5.1 Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional Baru terhadap Perubahan Jenis Guna Lahan Menjadi Fungsi Perdagangan dan Jasa.....                            | 71         |
| 5.2 Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional Baru terhadap Perubahan Intensitas Pemanfaatan Ruang Pada Fungsi Perdagangan dan Jasa.....                   | 72         |
| 5.3 Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional Baru terhadap Perubahan Guna Lahan Sekitar Pasar Menjadi Fungsi Perdagangan dan Jasa di Kota Surakarta ..... | 73         |
| <br>  |            |
| <b>BAB 6 PENUTUP .....</b>  | <b>76</b>  |
| 6.1 Kesimpulan.....   | 76         |
| 6.2 Rekomendasi .....   | 77         |
| <br>  |            |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>   | <b>78</b>  |
| <b>LAMPIRAN .....</b>   | <b>A-1</b> |
| <b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>   | <b>E-1</b> |



## DAFTAR TABEL

|   |    |
|---|----|
| Tabel 1.1 Pasar Tradisional Baru di Kota Surakarta .....  | 5  |
| Tabel 1.2 Posisi Penelitian .....   | 6  |
| Tabel 2.1 Sintesa Teori Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional .....   | 17 |
| Tabel 2.2 Sintesa Teori Perubahan Guna Lahan .....  | 22 |
| Tabel 2.3 Perumusan Variabel Berdasarkan Sintesis Teori .....   | 26 |
| Tabel 3.1 Variabel Penelitian, Definisi Operasional, Indikator dan Tolok Ukur .....                                   | 30 |
| Tabel 3.2 Realisasi Kebutuhan Data Penelitian.....  | 31 |
| Tabel 3.3 Penilaian Skor Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional.....   | 35 |
| Tabel 3.4 Matriks Kualitatif Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar terhadap Perubahan<br>Jenis Guna Lahan .....            | 41 |
| Tabel 3.5 Matriks Kualitatif Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar terhadap Perubahan<br>KDB Pertahun .....                | 41 |
| Tabel 3.6 Matriks Kualitatif Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar terhadap Perubahan<br>KLB Pertahun .....                | 42 |
| Tabel 4.1 Ragam Komoditas di Pasar Tradisional Baru .....   | 46 |
| Tabel 4.2 Waktu Operasional Pasar Tradisional Baru .....  | 47 |
| Tabel 4.3 Jangkauan Pelayanan Pasar Tradisional Baru .....  | 49 |
| Tabel 4.4 Persentase Kios Los Terpakai di Pasar Tradisional Baru.....   | 50 |
| Tabel 4.5 Skoring Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional .....   | 51 |
| Tabel 4.6 Penentuan Klasifikasi Tingkat Aktivitas Pasar Tradisional Baru Kota<br>Surakarta .....                      | 52 |
| Tabel 4.7 Data Perubahan Jenis Guna Lahan Perdagangan Jasa di sekitar Pasar<br>Klithikan Notoharjo .....              | 54 |
| Tabel 4.8 Data Perubahan Jenis Guna Lahan Perdagangan Jasa di sekitar Pasar<br>Ngarsoपुरo.....                        | 56 |
| Tabel 4.9 Data Perubahan Jenis Guna Lahan Perdagangan Jasa di sekitar Pasar<br>Panggungrejo .....                     | 58 |
| Tabel 4.10 Data Perubahan Jenis Guna Lahan Perdagangan Jasa di sekitar Pasar<br>Pucangsawit .....                     | 60 |
| Tabel 4.11 Data Persentase Perubahan Jenis Guna Lahan Perdagangan Jasa Pertahun.....                                  | 62 |
| Tabel 4.12 Penentuan Klasifikasi Perubahan Jenis Guna Lahan di sekitar Pasar<br>Tradisional Baru Kota Surakarta ..... | 63 |
| Tabel 4.13 Luas Lahan dan Luas Bangunan Perdagangan Jasa .....  | 64 |
| Tabel 4.14 Persentase Perubahan KDB Perdagangan Jasa Pertahun .....   | 64 |
| Tabel 4.15 Penentuan Klasifikasi Perubahan KDB di sekitar Pasar Tradisional Baru<br>Kota Surakarta .....              | 65 |
| Tabel 4.16 Rata-Rata Jumlah Lantai Bangunan Fungsi Perdagangan dan Jasa .....   | 66 |
| Tabel 4.17 Persentase Perubahan KLB Perdagangan Jasa Pertahun.....  | 66 |
| Tabel 4.18 Penentuan Klasifikasi Perubahan KLB di sekitar Pasar Tradisional Baru<br>Kota Surakarta .....              | 68 |
| Tabel 4.19 Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar terhadap Perubahan Jenis Guna Lahan .....                                 | 69 |
| Tabel 4.20 Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar terhadap Perubahan KDB.....   | 69 |
| Tabel 4.21 Hubungan Tingkat Aktivitas Pasar terhadap Perubahan KLB .....  | 70 |

## DAFTAR GAMBAR

|   |    |
|---|----|
| Gambar 1.1 Lokasi Pasar Tradisional yang Menjadi Objek Penelitian.....                          | 5  |
| Gambar 1.2 Alur Penelitian .....  | 9  |
| Gambar 2.1 Elemen Guna Lahan .....  | 23 |
| Gambar 2.2 Kerangka Pikir Penelitian .....  | 28 |
| Gambar 3.1 Delineasi Wilayah Pasar Klithikan Notoharjo dan Pasar Ngarsopuro .....               | 34 |
| Gambar 3.2 Delineasi Wilayah Pasar Panggungrejo dan Pasar Pucangsawit .....                     | 34 |
| Gambar 3.3 Ilustrasi Kurva Persilangan Hubungan antar Variabel .....                            | 40 |
| Gambar 3.4 Kerangka Analisis Penelitian.....  | 43 |
| Gambar 4.1 Komoditas dagangan Pasar Ngarsopuro .....  | 45 |
| Gambar 4.2 Komoditas dagangan Pasar Klithikan Notoharjo .....                                   | 45 |
| Gambar 4.3 Komoditas dagangan Pasar Pucangsawit .....   | 46 |
| Gambar 4.4 Perbandingan Persentase Kios Terpakai.....   | 51 |
| Gambar 4.5 Perbandingan Guna Lahan Perdagangan Jasa Sekitar Pasar Klithikan<br>Notoharjo.....   | 54 |
| Gambar 4.6 Perbandingan Guna Lahan Perdagangan Jasa Sekitar Pasar Ngarsopuro .....              | 56 |
| Gambar 4.7 Perbandingan Guna Lahan Perdagangan Jasa Sekitar Pasar Panggungrejo .....            | 58 |
| Gambar 4.8 Perbandingan Guna Lahan Perdagangan Jasa Sekitar Pasar Pucangsawit .....             | 60 |
| Gambar 4.9 Perbandingan Persentase Perubahan Jenis Guna Lahan Perdagangan Jasa<br>Pertahun..... | 62 |
| Gambar 4.10 Perbandingan Persentase Perubahan KDB Perdagangan Jasa Pertahun.....                | 64 |
| Gambar 4.11 Perbandingan Persentase Perubahan KLB Perdagangan Jasa Pertahun .....               | 67 |
| Gambar 5.1 Skema Kronologi Hubungan .....   | 74 |

## DAFTAR PETA

|   |    |
|---|----|
| Peta 4.1 Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Klithikan Notoharjo Tahun 2006 ..... | 55 |
| Peta 4.2 Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Klithikan Notoharjo Tahun 2016 ..... | 55 |
| Peta 4.3 Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Ngarsopuro Tahun 2009.....           | 57 |
| Peta 4.4 Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Ngarsopuro Tahun 2016.....           | 57 |
| Peta 4.5 Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Panggunrejo Tahun 2008 .....         | 59 |
| Peta 4.6 Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Panggunrejo Tahun 2016 .....         | 59 |
| Peta 4.7 Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Pucangsawit Tahun 2010 .....         | 61 |
| Peta 4.8 Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Pucangsawito Tahun 2016 .....        | 61 |



## DAFTAR LAMPIRAN

|  |     |
|--|-----|
| Lampiran A Rekap Wawancara dan Hasil Pengamatan Lapangan Aspek Tingkat<br>Aktivitas Pasar..... | A-1 |
| Lampiran B Rekap Wawancara dan Hasil Pengamatan Lapangan Aspek Perubahan<br>Guna Lahan .....   | B-1 |
| Lampiran C Instrumen: Peta Observasi Perubahan Guna Lahan Sekitar Pasar<br>Tradisional.....    | C-1 |
| Lampiran D Instrumen: Detail Observasi Perubahan Guna Lahan Sekitar Pasar<br>Tradisional.....  | D-1 |

