

## **Pengaruh Keberadaan Fasilitas Perdagangan dan Jasa Terhadap Perubahan Fisik Kawasan di Sekitarnya**

**(Studi Kasus : Kawasan Solo Baru, Jl. Ir. Soekarno, Grogol, Sukoharjo)**

Pradewi Sukma Putri<sup>1</sup>, Wiryono Raharjo<sup>2</sup>, Oktira Susetyaningtyas<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia

<sup>1</sup>Surel: 18512126@students.uii.ac.id

**ABSTRAK:** *Terletak pada Kawasan yang strategis, Kawasan Solo Baru pada awalnya ditujukan sebagai area pemukiman akibat lonjakan penduduk dari Kota solo, namun seiring berjalannya waktu mengalami perkembangan dalam bidang lain yaitu perkembangan dalam bidang ekonomi. Perkembangan kegiatan ekonomi mulai terlihat sejak tahun 2013 tepat setelah The Park Mall terbangun. Hal ini berdampak pada pertumbuhan penduduk yang dibarengi dengan meningkatnya kepadatan bangunan yang pada akhirnya terjadi perubahan fisik Kawasan di sekitarnya. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana perkembangan perubahan fisik Kawasan yang terjadi pada Kawasan Solo Baru, Jalan Ir. Soekarno. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif yang dilengkapi dengan deskriptif kuantitatif. Analisa kuantitatif dilakukan dengan menganalisa melalui peta figure ground. Hasil penelitian menunjukkan terjadi perubahan fisik pada Kawasan sejak tahun 2013. Penggunaan lahan banyak berubah menjadi lahan terbangun dan terjadi perubahan fisik berdasarkan sistem jaringan jalan.*

**Kata Kunci :** Kawasan perdagangan dan jasa, Perubahan fisik Kawasan, Perubahan guna lahan

### **PENDAHULUAN**

Perkembangan perkotaan yang tumbuh dengan pesat membuat daerah perkotaan mengalami *over capacity*. Adanya hal ini mengakibatkan tingginya angka urbanisasi yang berakibat pada peningkatan kebutuhan ruang dan intensitas kegiatan. Lahan yang tersedia di perkotaan cenderung semakin kecil, sehingga daerah pinggiran mengalami perubahan penggunaan lahan. Perubahan ini biasanya terjadi pada daerah yang menjadi pusat aktivitas masyarakat dan juga dipengaruhi oleh aspek pendukung aktivitas masyarakat.

Fenomena perubahan tata guna lahan di suatu wilayah diakibatkan oleh aktivitas masyarakat yang semakin berkembang. Aktivitas yang semakin beraneka ragam ini menyebabkan perubahan lahan sehingga lahan harus menyesuaikan agar daerah atau kawasan tersebut tetap ramai dan dapat meningkatkan perekonomian masyarakat (Amiruddin, 2014). Dalam pertumbuhannya, fenomena perubahan tata guna lahan menjadi hal yang biasa dalam perkembangan sebuah daerah terutama perkotaan. Perubahan yang terjadi tidak dilakukan secara bersamaan namun perlahan dengan mempertimbangkan aspek strategis dan potensi suatu lokasi. Seperti yang dikatakan oleh (Goldberg, 2002), adanya pengalokasian lahan ditujukan pada lokasi yang strategis dan dapat memberikan keuntungan tinggi. Maka tidak heran jika kita melihat lahan-lahan yang strategis dan berpotensi memiliki

peluang besar untuk terjadi perubahan guna lahan.

Pada tahun 2002, perubahan guna lahan mulai terlihat di kawasan Solo Baru. Perubahan ini terjadi setelah adanya pemulihan atau perbaikan kembali kondisi perekonomian masyarakat setelah krisis moneter pada era reformasi. Perubahan guna lahan dilakukan dengan fasilitas umum yang diperbanyak dengan memaksimalkan fungsi perdagangan (RUTR Kecamatan Grogol 2004-2013). Dari penjelasan tersebut, dapat diberi kesimpulan bahwa adanya perubahan guna lahan di kawasan Solo Baru dipengaruhi oleh adanya kegiatan berdagang baik barang maupun jasa yang semakin berkembang. Perdagangan seperti efek domino di mana saat kegiatan ini berkembang, kegiatan lain juga turut bergerak. Perkembangan kegiatan dan aktivitas masyarakat secara terus-menerus ini menyebabkan perubahan penggunaan lahan (Jayadinata, 1999).

Kawasan Solo Baru sebelumnya merupakan permukiman yang bertujuan untuk menampung luapan penduduk dari Kota Surakarta. Tetapi akibat perkembangan dan letaknya yang strategis, Pemerintah Kabupaten Sukoharjo memutuskan untuk membuka jalan. Pada tahun 2013 terbangun The Park Mall sebuah Superblok terbesar di Jawa tengah dan DIY yang terletak di Jalan Ir. Soekarno, Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo dengan luas lahan mencapai 16 Hektar. Keberadaan The Park Mall membawa dampak terhadap perkembangan kawasan Solo Baru yaitu investor dari dalam kota maupun luar kota mulai tertarik untuk membuka usaha barang atau jasa. Perubahan tata guna lahan di kawasan ini terlihat dari adanya perubahan lahan yang kosong menjadi lahan yang dialihfungsikan untuk membangun fasilitas publik baik berupa perdagangan barang atau jasa misalnya mall, hotel, rumah sakit, dan perumahan. Perkembangan Solo Baru dengan fungsi kawasan yang semakin beragam dan kompleks menyebabkan terjadinya perubahan dalam hal tata guna lahan di sebuah kawasan. Perkembangan ini membuat kawasan tersebut ramai dikunjungi masyarakat karena mereka tertarik dengan fasilitas yang ditawarkan. Perkembangan ini terjadi di Kawasan Solo Baru secara signifikan mulai dari tahun 2013 hingga sekarang tahun 2021. Berdasarkan pada uraian yang telah dipaparkan, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana perubahan fisik kawasan yang terjadi di Kawasan Solo Baru. Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini yaitu menganalisis dengan peta figure ground dan guna lahan yang telah banyak dipergunakan.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Urbanisasi**

Pengembangan pusat perkembangan ekonomi baru menjadi salah satu kebijakan urbanisasi di Indonesia (Tjiptoherijanto, 1999). Menurut Bintaro (1983), Dalam artian, urbanisasi dapat ditinjau sebagai sebuah proses, yakni :

1. Jumlah serta kepadatan penduduk perkotaan terus meningkat; karna pertumbuhan penduduk, kota jadi lebih padat, yang merupajan akibat dari kenaikan tingkat fertilitas penduduk perkotaan serta akumulasi penduduk desa yang tinggal serta berkembang di kota.
2. Karena perkembangan ekonomi, budaya, teknologi serta jumlah kota di suatu wilayah meningkat.

3. Ubah kehidupan pedesaan ataupun suasana pedesaan jadi kehidupan perkotaan.

### **Teori Figure Ground**

Dalam perencanaan kota yakni ikatan tekstur antara wujud bangunan (*building mass*) serta ruangan terbuka (*open space*). Menurut terminolog, *figure* ialah istilah buat kualitas bangunan (umumnya diperlihatkan sebagai hitam), serta *ground* yakni istilah buat seluruh area di luar kualitas (umumnya diperlihatkan sebagai warna putih). Pola tekstur kawasan ini dapat dibagi menjadi 3 kelompok : pola kawasan homogen, pola heterogen serta pola kawasan yang menyebar (Zahnd, 1999).

### **Perkembangan Kawasan**

Perkembangan kawasan merupakan proses yang melibatkan seluruh aspek kehidupan, seperti ekonomi, masyarakat, adat, pertahanan, politik, agama, serta seni, termasuk populasi penduduk (Soesilo, 2000). Ada 2 aspek yang pengaruh perkembangan kota, ialah aspek fisik serta aspek non fisik. Aspek fisik yang mempengaruhi perkembangan kota, ialah aspek lokasi serta geografis. Aspek non fisik yang mempengaruhi perkembangan perkotaan adalah aspek perkembangan penduduk serta kegiatannya (Wahyuni, 2002). Perkembangan kota ialah faktor penting dalam pembentuk kota yang berbentuk aturan pada lahan di perkotaan, mencakup pemukiman, area pabrik, perdagangan, jasa, pemerintahan, sarana transportasi, serta area terbuka. Kota-kota yang berada di negara maju dan berkembang mempunyai pertumbuhan yang sangat cepat hal ini disebabkan oleh pertumbuhan masyarakat, aktivitas ekonomi serta sosial ( Suwarno dalam Yusran 2006). Pembangunan kawasan yang tidak terkontrol akan mendorong terbentuknya transformasi lahan yang semula dari pertanian ke non pertanian, yang akibatnya akan bertentangan dengan usaha mempertahankan serta *sustainable development* (Prihatin, 2016)

### **Penggunaan Lahan**

Menurut (Sonis, Shoshany, & Goldshlager, 2007) vegetasi, konstruksi serta pertanian masuk kedalam ke kategori penggunaan lahan. Lahan vegetasi meliputi lahan kosong, padang rumput, hutan serta semak berlukar. Lahan pertanian meliputi sawah, ladang buah-buahan, serta tanaman budidaya, sedangkan lahan terbangun meliputi pemukiman, jasa, gedung perkantoran perdagangan, dll. Penggunaan lahan terbagi menjadi 6 jenis penggunaan; yakni, padang rumput (*grassland*), hutan (*woodland*), lahan pertanian (*farmland*) lahan konstruksi, badan air serta lain yang tidak digunakan. (Dua, Jin, Yang, Yang, & Zhou, 2014); Muggiarti & Buchori, 2015)

### **Struktur Fisik Kota**

Struktur fisik kota bisa dimaksudkan sebagai sebuah kesatuan lingkungan yang terdiri dari bermacam elemen aktivitas fungsional perkotaan seperti tempat tinggal, bekerja, serta tempat wisata serta bermacam elemen jaringan lainnya, yang mempunyai ikatan timbal balik.. Unsur-unsur yang membentuk aktivitas dalam kota mencakup aktivitas fungsional yang direpresentasikan dalam bentuk gedung serta infrastruktur yang direpresentasikan dengan

cara fisik dalam bentuk jaringan. (Sujarto dalam Yusran 2006).

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan di Kawasan Solo Baru tepatnya di sepanjang Jalan Ir. Soekarno. Metode penelitian yang dilakukan pada penilitain ini menggunakan metode deskriptif kualitatif yang dilengkapi dengan data analisis kuantitaif menggunakan analisis peta figure ground yang dilakukan secara *time series* menggunakan rentang waktu 7 tahun mulai dari tahunn 2008, 2013, dan 2021, untuk Teknik pengumpulan data menggunakan 2 jenis sumber data yaitu, data primer dan sekunder. Data primer didapat melalui observasi lapangan serta melakukan dokumentasi, untuk data sekunder didapat melalui situs internet, jurnal, artikel maupun literatur

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kegiatan perdagangan dan jasa merupakan salah satu kegiatan yang mampu menjadikan kawasan di sekitarnya berkembang. Pada kawasan Solo Baru terdapat beberapa fasilitas perdagangan dan jasa, antara lain Mall, hotel, rumah sakit dsb. Kehadiran fasilitas-faslitas tersebut cukup memberikan dampak pada perubahan fisik kawasan pada kawasan tersebut.

#### ***Analisis Figure Ground***

Melakukan Analisis dengan peta *figure ground* untuk megetahui pola perubahan fisik Kawasan dengan cara melihat pola atau tata ruang Kawasan tersebut. Analisis *figure ground* menggunakan dua jenis elemen, yaitu solid dan void, *figure* menggambarkan bangunan yang terbangun (ditampilkan dalam warna hitam) sedangkan *ground* (ditampilkan dalam warna putih) untuk semua ruang selain massa yang terbangun. Dengan menggunakan analisis figure ground pola tekstur Kawasan Solo Baru dapat dilihat pola aktivitas masyarkat secara arsitektur.

Berdasarkan analisis figure ground yang telah dilakukan, meninjau pola perkembangan dan perubahan fisik di Kawasan Solo Baru melalui pola tekstur Kawasan, dapat disimpulkan bahwa sebagian pola spasial terjadi di Kawasan tersebut, wilayah Solo Baru menggambarkan pola wilayah heterogan yaitu bangunan yang ada memiliki ukuran dan jarak bervariasi dan berbeda, dan mereka terus berkumpul di sisi kiri maupun kanan jalan.



**Gambar 1.** Peta *Figure Ground* Kawasan Solo Baru, Jalan Ir. Soekarno Tahun 2008, 2013, dan 2020

### **Analisis Perubahan Penggunaan Lahan**

Berdasarkan kondisi wilayah di Kawasan Solo Baru, penggunaan lahan dapat dibagi menjadi tiga kategori, yaitu pertanian, konstruksi, dan lahan terbuka. Jenis lahan pertanian meliputi sawah, kebun, dan ruang terbuka hijau. Jenis lahan tersebut mencakup bangunan dan jalan, sedangkan ruang atau lahan kosong adalah lahan yang tidak terpakai atau tidak dimanfaatkan

Menurut hasil penelitian, perkembangan di kawasan ini berdampak pada perkembangan intensitas tanah yang dapat dilihat dari nilai KDB dan KLB. Kemudian lahan pertanian yang berada di Kawasan ini berkurang secara terus menerus tiap tahunnya, jika alih fungsi lahan ini tidak terkendali dalam beberapa waktu yang akan datang maka ruang terbuka hijau yang ada di Kawasan ini akan habis. Karena adanya pola aktivitas tersebut, maka akan terjadi perubahan fisik di Kawasan ini. Berikut merupakan unsur-unsur perubahan penggunaan lahan yang terjadi pada Kawasan ini, yaitu :

1. Pengalihan lahan pertanian menjadi lahan terbangun
2. Konversi lahan untuk kepentingan komersial
3. Peningkatan jalur pergerakan bertambah yang diiringi dengan peningkatan aktivitas sosial

Adapun perubahan yang terjadi di Kawasan ini yang didasarkan pada sistem aksesibilitas, yaitu sebagai berikut:

1. bertambahnya jalan tembusan menjadi jalan utama.
2. bertambahnya pola jalan yang meneruskan pola Kawasan.

3. peningkatan pada fungsi jalan utama yang semula hanya jalan lingkungan menjadi jalan penghubung antar Kawasan.

Di sekitar Kawasan perdagangan dan jasa harus didukung oleh adanya aksesibilitas yang mampu merubah fungsi jalanan biasa menjadi jalan penghubung antar Kawasan. Adanya aktivitas dan tersedianya lahan kosong merupakan salah satu faktor yang memicu Perkembangan pada suatu. Eksistensi kegiatan perdagangan dan jasa dapat merubah fisik Kawasan, sehingga banyak lahan yang sebelumnya meruapaj lahan pertanian berubah menjadi lahan terbangun. Jika tidak ada pengontrolan khusus maka akan terjadi pengurangan lahan pertanian di setiap tahunnya yang akan berubah fungsi menjadi lahan terbangun

### **KESIMPULAN**

Keberadaan Fasilitas perdagangan dan jasa pada Kawasan solo baru tepatnya di Jl. Ir. Soekarno berdampak pada Kawasan di sekitarnya, baik secara langsung ataupun tidak. Pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa ini memicu memunculkan fasilitas pendukung lainnya. Hal ini tentu berdampak positif karena meningkatkan perekonomian masyarakat dan membuat lebih baik dari sebelumnya.

Berdasarkan hasil penelitain melalui peta figure ground tiap tahunnya terdapat lahan pertanian yang berubah menjadi lahan terbangun dan Kawasan ini memilki pola Kawasan heterogen karena massa bangunan mengerumpun di sisi kiri maupun kanan jalan, kemudian terdapat perubahan fisik berdasarkan sistem jaringan jalan yaitu, bertambah Jalan tembusan menuju jalan utama, meningkatnya fungsi jalan lingkungan yang sebelumnya hanya jalan lingkungan berubah menjadi jalan penghubung antar Kawasan dan bertambahnya pola jalan yang meneruskan pola Kawasan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Amiruddin, A. (2014). Pengaruh Keberadaan Universitas Haluoleo Terhadap Perubahan Tata Guna Lahan Di Kawasan Andonuohu Kota Kendari. *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan*, 2(1), 73-88. <https://doi.org/10.14710/JWL.2.1.73-88>
- Bintarto, R. (1983). *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Jayadinata, T. Johara. (1999). *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB.
- Metekohy, E. F., Mononimbar, W., Tarore, R. C., Universitas, K., Ratulangi, S., Pengajar, S., Arsitektur, J., Sam, U., & Manado, R. (n.d.). *PERUBAHAN TATA GUNA LAHAN PADA PUSAT KOTA AMBON / Metekohy / SPASIAL*
- Prihatin, R. B. (2016). Alih Fungsi Lahan di Perkotaan (Studi Kasus di Kota Bandung dan Yogyakarta). *Jurnal Aspirasi*, 6(2), 105-118
- Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kecamatan Grogol Tahun 2004-2013. BAPPEDA Kabupaten Sukoharjo.
- Sonis, M., Shoshany, M., & Goldshlager, N. (2007). Landscape Changes in the Israeli Carmel Area. In E. Koomen, J. Stillwell, A. Bakema, & H. J. Scholten (Eds.), *Modelling Land-Use Change: Progress and Applications* (pp. 61-82). Dordrecht: Springer Netherlands.

- Tjiptoherijanto, P. (1999). *Urbanisasi dan Pengembangan Kota di Indonesia*. Soesilo, N. I. (2000). *Economy Planning and City Management*. Master Program in Planning and Public Policy, University of Indonesia.
- Wahyuni, N. (2002). *Pengaruh Keberadaan Perguruan Tinggi Terhadap Perkembangan Struktur dan Bentuk Kawasan Pinggiran (Studi Kasus: Kawasan Sekaran)*. (Program Pascasarjana), Universitas Diponegoro.
- Yusran, A. (2006). *KAJIAN PERUBAHAN TATA GUNA LAHAN PADA PUSAT KOTA CILEGON* *TESIS*.
- Zahnd, Markus. (1999). *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta: Kanisius.