



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG
PERMUKIMAN MENJADI KOMERSIAL DI KAWASAN JALAN
KARTIKA, KENTINGAN, SURAKARTA**

TUGAS AKHIR

**NAUFALAFIQ KARINDANG PUTRA
21040114130079**

PERPUSTAKAAN PAMEROGI

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
SEMARANG
2019**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG
PERMUKIMAN MENJADI KOMERSIAL DI KAWASAN JALAN
KARTIKA, KENTINGAN, SURAKARTA**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**NAUFALAFIQ KARINDANG PUTRA
21040114130079**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
2019**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, “**Analisis Perubahan Pemanfaatan Ruang menjadi Kegiatan Komersial di Kawasan Jalan Kartika, Kentingan, Surakarta**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP**, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

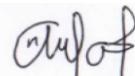
NAMA

NIM

Tanda Tangan
Tanggal

: Naufalafiq Karindang Putra

: 21040114130079



:
: 28 Januari 2019

PERPUSTAKAAN PLANLOGI

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Naufalafiq Karindang Putra
NIM : 21040114130079
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : Analisis Perubahan Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial di Kawasan Jalan Kartika, Kentingan, Surakarta

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji Sidang Ujian dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar sarjana pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP. (.....)

Penguji I : Dr. -Ing. Wisnu Pradoto, ST, MT. (.....)

Penguji II : Prof. Dr.rer nat. Imam Buchori, ST. (.....)

Semarang, 28 Januari 2019
Mengetahui,
Ketua Program Studi S1
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota


Ir. Agung Sugiri, MPSt.
NIP. 196204031993031003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Naufalafiq Karindang Putra
NIM : 21040114130079
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Nonekslusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

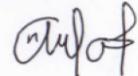
“Analisis Perubahan Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial di Kawasan Jalan Kartika, Kentingen, Surakarta”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalty/noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada tanggal : 28 Januari 2019

Yang menyatakan



Naufalafiq Karindang Putra

ABSTRAK

ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG PERMUKIMAN MENJADI KOMERSIAL DI KAWASAN JALAN KARTIKA, KENTINGAN, SURAKARTA

Oleh :

Naufalafiq Karindang Putra (21040114130079)

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Soedarto, S. H, Tembalang – Semarang, Kode Pos 50275 Indonesia
Email: naufalpapang03@gmail.com

Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana merupakan fenomena umum yang terjadi di kota-kota berkembang. Konversi pemanfaatan ruang biasanya disebabkan oleh ketidaksesuaian antara alasan yang mendasari rencana kota dan penilaian pasar serta pertambahan penduduk (Purwanto, Ernawati, & Wijaksono, 2017). Dalam satu sisi, penggunaan lahan diharapkan mempertimbangkan kebutuhan masyarakat dan semua aturan teknis. Di sisi lain, permintaan pasar memiliki kekuatan yang tidak dapat dikontrol dengan mudah (Kurniati & Erlambang, 2015). Fenomena perubahan pemanfaatan ruang saat ini juga terdapat pada pusat pertumbuhan baru yang terjadi di kawasan pendidikan. Penempatan kawasan tersebut merupakan salah satu usaha pemerintah untuk melakukan pemerataan pembangunan terutama di pinggiran perkotaan.

Kawasan pendidikan di Kota Solo yang memiliki fungsi sebagai pusat pertumbuhan baru adalah Universitas Sebelas Maret Surakarta (UNS) Institut Seni Indonesia (ISI) Surakarta, dan STIKES Aisyiyah Surakarta. Kawasan Pendidikan Tinggi tersebut biasa disebut dengan Kawasan Pendidikan Tinggi Kentingan. Pada dasarnya kawasan pendidikan tinggi memberikan implikasi terhadap perkembangan kawasan di sekitarnya yang mengakibatkan tumbuhnya kegiatan-kegiatan baru serta bergesernya pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial yang merespon akan kebutuhan dan permintaan mahasiswa. Kegiatan yang muncul secara mendominasi dengan keberadaan perguruan tinggi ini adalah kegiatan komersial. Kegiatan komersial tersebut merupakan ekonomi kreatif masyarakat yang diiringi oleh perkembangan teknologi yang diciptakan oleh masyarakat seperti halnya usaha-usaha jasa yang berhubungan dengan fotocopy, telepon seluler, laundry, restaurant, cafe, hotel, kos-kosan, kesehatan, kecantikan, olahraga dan berbagai usaha kecil lainnya.

Untuk mengkaji fenomena perubahan pemanfaatan ruang tersebut, perlu dilakukan penelitian lapangan yang mendalam sesuai dengan fakta yang terjadi. Tujuan dari penelitian ini untuk mengidentifikasi pemanfaatan ruang pada di Kawasan Jalan Kartika, mengidentifikasi karakteristik kegiatan komersial di Kawasan Jalan Kartika, menganalisis perubahan pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial di Kawasan Jalan Kartika dan menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang menjadi kegiatan komersial di Kawasan Jalan Kartika. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan teknik analisis deskriptif kuantitatif dan analisis faktor, yang menggunakan kebutuhan data primer dan data sekunder. Hasil yang akan dicapai dalam penelitian ini ialah dapat diketahuinya perubahan pemanfaatan ruang di Kawasan Jalan Kartika dan apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial di Kawasan Jalan Kartika, Kentingan, Surakarta. Subjek dalam penelitian ini yaitu pelaku kegiatan komersial yang berada di Kawasan Jalan Kartika. Kawasan jalan dipilih sebagai wilayah studi penelitian karena pada kawasan tersebut mengalami perkembangan yang cukup pesat dan banyak mengalami perubahan pemanfaatan ruang.

Kata kunci: Pemanfaatan Ruang Permukiman, Kegiatan Komersial, Kawasan Pendidikan Tinggi Kentingan

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	v
BAB I PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
1.1 Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
1.2 Rumusan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
1.3 Tujuan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.4 Sasaran Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.5 Manfaat Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.6 Ruang Lingkup penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.6.1 Ruang Lingkup Substansi.....	Error! Bookmark not defined.
1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah	Error! Bookmark not defined.
1.7 Kerangka Pemikiran.....	Error! Bookmark not defined.
1.8 Penelitian Relevan	Error! Bookmark not defined.
1.9 Metode Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.9.1 Pendekatan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.9.2 Teknik Pengumpulan data	Error! Bookmark not defined.
1.10 Tabel Kebutuhan Data.....	Error! Bookmark not defined.
1.11 Teknik Analisis.....	Error! Bookmark not defined.
1.11.1 Teknik Analisis Spasial	Error! Bookmark not defined.
1.11.2 Teknik Analisis Kuantitatif Dekriptif	Error! Bookmark not defined.
1.11.3 Teknik Analisis Faktor	Error! Bookmark not defined.
1.12 Kerangka Analisis Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.13 Sistematika Penulisan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN PUSTAKA FAKTOR PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG PERMUKIMAN MENJADI KEGIATAN KOMERSIAL..	Error! Bookmark not defined.
2.1 Perkembangan Kota	Error! Bookmark not defined.

2.2	Kegiatan Komersial	Error! Bookmark not defined.
2.2.1	Pengertian dan Jenis Kegiatan Komersial	Error! Bookmark not defined.
2.2.2	Faktor Perubahan Pemanfaatan Ruang Menjadi Kegiatan Komersial	Error! Bookmark not defined.
2.2.3	Pola Perkembangan Kegiatan Komersial.....	Error! Bookmark not defined.
2.3	Pendidikan Tinggi.....	Error! Bookmark not defined.
2.3.1	Perguruan Tinggi.....	Error! Bookmark not defined.
2.3.2	Perguruan Tinggi sebagai Pusat Pertumbuhan..	Error! Bookmark not defined.
2.4	Pemanfaatan Ruang	Error! Bookmark not defined.
2.5	Penyebab Perubahan Pemanfaatan Ruang.....	Error! Bookmark not defined.
2.6	Permukiman	Error! Bookmark not defined.
2.7	Sintesis Teori.....	Error! Bookmark not defined.

BAB III GAMBARAN UMUM AKTIVITAS KOMERSIAL DI KAWASAN JALAN KARTIKA KENTINGAN KOTA SURAKARTAError! Bookmark not defined.

3.1	Gambaran Umum Kota Surakarta	Error! Bookmark not defined.
3.2	Kedudukan Kawasan Jalan Kartika pada Kelurahan Jebres	Error! Bookmark not defined.
3.3	Gambaran Kawasan Jalan Kartika.....	Error! Bookmark not defined.
3.3.1	Kondisi Fisik Alam.....	Error! Bookmark not defined.
3.3.2	Kondisi Kependudukan.....	Error! Bookmark not defined.
3.4	Kebijakan Tata Ruang Kawasan Jalan Kartika	Error! Bookmark not defined.
3.5	Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Pada Kawasan Jalan Kartika	Error! Bookmark not defined.
3.6	Kondisi Sarana dan Prasarana Kawasan Jalan Kartika	Error! Bookmark not defined.
3.7	Kawasan Jalan Kartika Berdasarkan Pembagian Dua Zona	Error! Bookmark not defined.

BAB IV ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG PERMUKIMAN MENJADI KOMERSIAL DI KAWASAN JALAN KARTIKA, KENTINGAN, SURAKARTA

Error! Bookmark not defined.

4.1	Analisis Pemanfaatan Ruang di Kawasan Jalan Kartika	Error! Bookmark not defined.
4.1.1	Identifikasi Pemanfaatan Ruang di Kawasan Jalan Kartika	Error! Bookmark not defined.
4.1.2	Identifikasi Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Rencana dengan Eksisting di Kawasan Jalan Kartika.....	Error! Bookmark not defined.

4.1.3	Analisis Pola Kegiatan Komersial di Kawasan Jalan Kartika	Error! Bookmark not defined.
4.2	Analisis Karakteristik Kegiatan Komersial Berdasarkan Pengelompokan Zona di Kawasan Jalan Kartika, Kentingan, Surakarta	Error! Bookmark not defined.
4.2.1	Identifikasi Karakteristik Kegiatan Komersial di Kawasan Jalan Kartika pada zona A	Error! Bookmark not defined.
4.2.2	Identifikasi Karakteristik Kegiatan Komersial di Kawasan Jalan Kartika pada zona B	Error! Bookmark not defined.
4.3	Analisis Perubahan Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial di Kawasan Jalan Kartika	Error! Bookmark not defined.
4.4	Analisis Faktor Perubahan Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial di Kawasan Jalan Kartika, Kentingan, Surakarta	Error! Bookmark not defined.
4.5	Hasil Temuan studi	Error! Bookmark not defined.
BAB V	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	Error! Bookmark not defined.
5.1	Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
5.2	Rekomendasi.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.	
LAMPIRAN	Error! Bookmark not defined.	

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1.1 Peta Wilayah Studi Penelitian **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 1.2 Alur Kerangka Pemikiran **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 1.3 Alur Kerangka Analisis..... **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 1.4 Kegiatan Komersial Berdasarkan Pola Perkembangan **Error!** **Bookmark** **not defined.**
- Gambar 3.1 Peta Administrasi Kota Surakarta **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 3.2 Peta Lokasi Penelitian..... **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 3.3 Peta Rencana Pemanfaatan Ruang Kawasan Jalan Kartika **Error!** **Bookmark** **not defined.**
- Gambar 3.4 Kegiatan Perdagangan Komoditas Primer Kawasan Jalan Kartika..... **Error!** **Bookmark not defined.**
- Gambar 3.5 Kegiatan Perdagangan Komoditas Sekunder Kawasan Jalan Kartika..... **Error!** **Bookmark not defined.**
- Gambar 3.6 Kegiatan Perdagangan Komoditas Tersier Kawasan Jalan Kartika **Error!** **Bookmark not defined.**
- Gambar 3.7 Kegiatan Jasa Usaha Rumah Tangga Kawasan Jalan Kartika **Error!** **Bookmark not defined.**
- Gambar 3.8 Kegiatan Jasa Kesehatan Kawasan Jalan Kartika .. **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 3.9 Kegiatan Jasa Perumahan Kawasan Jalan Kartika . **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 3.10 Kegiatan Jasa Perawatan Diri Tangga Kawasan Jalan Kartika **Error!** **Bookmark not defined.**
- Gambar 3.11 Kegiatan Jasa Bisnis Kawasan Jalan Kartika **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 3.12 Kegiatan Jasa Teknologi Informasi dan Komunikasi Kawasan Jalan Kartika **Error!** **Bookmark not defined.**
- Gambar 3.13 Kegiatan Jasa Transportasi Kawasan Jalan Kartika **Error!** **Bookmark not defined.**
- Gambar 3.14 Sarana Pendidikan, (b) Sarana Peribadatan, (c) Prasana Jalan Kartika **Error!** **Bookmark not defined.**
- Gambar 3.15 Pembagian Zona Kawasan Jalan Kartika **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.1 Peta Pemanfaatan Ruang di Kawasan Jalan Kartika **Error!** **Bookmark** **not defined.**
- Gambar 4.2 Peta RDTR Kota Surakarta pada Kawasan Jalan Kartika **Error!** **Bookmark** **not defined.**
- Gambar 4.3 Peta Eksisting Pemanfaatan Ruang Kawasan Jalan Kartika **Error!** **Bookmark** **not defined.**

- Gambar 4.4 Pola Perkembangan Komersial di Kawasan Jalan Kartika**Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.5 Grafik Proporsi Jenis Kegiatan Komersial Zona A **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.6 Grafik Status Kepemilikan Lahan Usaha Zona A.. **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.7 Grafik Persentase Kegiatan Komersial Pada Zona A Berdasarkan Alasan Berdirinya dan Alasan Pemilihan Lokasi..... **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.8 Grafik Persentase Kegiatan Komersial Zona A Berdasarkan Lama Berdirinya **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.9 Grafik Persentase Fungsi Ruang Zona A Sebelum Adanya Kegiatan Komersial Saat Ini..... **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.10 Grafik Persentase Fungsi Bangunan Pada Zona A. **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.11 Grafik Proporsi Jenis Kegiatan Komersial Zona B **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.13 Grafik Persentase Kegiatan Komersial Pada Zona B Berdasarkan Alasan Berdirinya dan Alasan Pemilihan Lokasi..... **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.14 Grafik Persentase Kegiatan Komersial Zona B Berdasarkan Lama Berdirinya **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.15 Grafik Persentase Fungsi Ruang Zona B Sebelum adanya Kegiatan Komersial Saat Ini **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.16 Grafik Persentase Fungsi Bangunan Pada Zona B. **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.17 Grafik Persentase Fungsi Bangunan di Kawasan Jalan Kartika**Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.18 Grafik Fungsi Ruang Sebelum Adanya Kegiatan Komersial Saat Ini Di Kawasan Jalan Kartika..... **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.19 Komersial Zona A Kawasan Jalan Kartika **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.20 Komersial Zona B Kawasan Jalan Kartika..... **Error! Bookmark not defined.**
- Gambar 4.21 Peta Perubahan Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial di**Error!**
Bookmark not defined.
- Gambar 4.22 Grafik Persentase Perubahan Pemanfaatan Ruang Permukiman Menjadi Komersial Di Kawasan Jalan Kartika Tahun 2003 – 2018 **Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Penelitian Relevan.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel I.2	Kebutuhan Data.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel II.1	Sintesis Teori	Error! Bookmark not defined.
Tabel III.1	Jumlah Kegiatan Komersial Di Kawasan Jalan Kartika	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.1	Sampel Berdasarkan Pengelompokan Zona	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.2	Hasil Analisis Karakteristik Kegiatan Komersial di Kawasan Jalan Kartika Berdasarkan Pengelompokan 2 Zona.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.3	Perubahan Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial Berdasarkan Pengelompokan Zona A di Kawasan Jalan Kartika Tahun 2003 dan 2018	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.4	Perubahan Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial Berdasarkan Pengelompokan Zona B di Kawasan Jalan Kartika Tahun 2003 dan 2018	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.5	Rata-Rata Skor Nilai Tiap Variabel.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.6	Uji Kelayakan Paramater.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.7	Hasil Analisis Faktor	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.8	Pemberian Nama Terhadap Variabel yang Terbentuk	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.9	Parameter Pembentuk Variabel Kawasan Pendidikan	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.10	Parameter Pembentuk Variabel Ekonomi	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.11	Parameter Pembentuk Variabel Lokasi.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel IV.12	Parameter Pembentuk Variabel Aksesibilitas	Error! Bookmark not defined.