

# TRANSFORMASI LIBERAL DEMOKRASI RUANG Dalam Ruang Kota

Dalam format akademik, buku ini dirancang dengan kajian teoritik, studi empirik maupun ilmiah populer. Sebagai buku teks, buku ini bermanfaat bagi para mahasiswa yang sedang mempelajari aspek tata ruang, pertanahan, dan asas-asas kerakyatan. Walaupun diangkat dari penelitian empiris di Kota Yogyakarta namun temuan “teori” pantas dijadikan sitasi ilmiah karena dalam buku ini ditemukan “teori baru” yang belum pernah diteliti sebelumnya, yakni Demokrasi Ruang.

Secara praktis, buku ini bermanfaat bagi para pengambil keputusan di tingkat Pusat maupun di Daerah. Demikian pula bermanfaat sebagai rujukan bagi para professional di bidang pertanahan dengan paradigma dua dimensi dan dibidang keruangan wilayah dan kota, dengan paradigma tiga dimensi. Sedang bagi masyarakat umum, buku ini bermanfaat memadukan pemahaman persoalan pertanahan dan tata ruang dalam kerangka demokrasi.

TRANSFORMASI LIBERAL DEMOKRASI RUANG Dalam Ruang Kota

Ragil Haryanto

PENERBIT CV. SARNU UNTUNG

ISBN 978-603-6786-12-5



9 786236 766125



# TRANSFORMASI LIBERAL DEMOKRASI RUANG Dalam Ruang Kota

Ragil Haryanto



PENERBIT CV. SARNU UNTUNG

TRANSFORMASI  
**LIBERAL DEMOKRASI RUANG**

DALAM RUANG KOTA

**Ragil Haryanto**



**Penerbit CV. SARNU UNTUNG**

# **TRANSFORMASI LIBERAL DEMOKRASI RUANG DALAM RUANG KOTA**

Penulis:

**Ragil Haryanto**

ISBN : 978-623-6766-12-5

Desain sampul dan tata letak:

Yahya Abdulloh

Penerbit:

**CV. Sarnu Untung**

Redaksi:

Jalan R.Suprpto, Gg.Pringgondani, RT 07, RW 21,

Purwodadi-Grobogan, Jawa Tengah,58111

No. HP 085726280111

Email: [ntoeng87@yahoo.co.id](mailto:ntoeng87@yahoo.co.id)

**(Anggota IKAPI)(No. 146/JTE/2015)**

Cetakan pertama, November 2020

Hak cipta dilindungi Undang-undang

Dilarang memperbanyak karya tulis ini dalam bentuk dan dengan cara apapun  
tanpa izin tertulis dari penerbit



Gubernur  
Daerah Istimewa Yogyakarta

**Kata Pengantar**  
**Buku: "Transformasi Liberal**  
**Demokrasi Ruang Dalam Ruang Kota"**

RUANG KOTA sedikitnya memiliki lima fungsi. *Pertama*, fungsi sosial, tempat aktivitas masyarakat. *Kedua*, fungsi ekonomi, tempat berdagang PKL dan ruang pameran. *Ketiga*, fungsi ekologi, siklus hidrologi kawasan. *Keempat*, fungsi budaya, mewadahi ekspresi budaya masyarakat membentuk identitas kota. *Kelima*, fungsi estetika, memperindah lanskap kota. Penataan Kota ditujukan untuk memenuhi lima fungsi itu secara selaras dan seimbang, dengan mempertimbangan berbagai kepentingan, tetapi tetap mengedepankan kepentingan publik.

Ruang publik dan ruang publik menjadi penting, karena menghadirkan permasalahan krusial bagi kota. Ketika berada di kawasan cagar budaya, meski juga memberikan manfaat, karakter ruang publik cukup berat disandang kawasan. Mengingat, ruang publik merupakan objek arkeologis yang rapuh, terbatas, dan tak terbarukan. Berbagai aktivitas dan kepentingan yang bersentuhan di kawasan, dikhawatirkan merugikan kelestarian kawasan itu sendiri. Semestinya ruang publik bisa digunakan sebagai sarana revitalisasi kawasan cagar budaya.

Di Amerika Latin, kota-kotanya bisa memiliki ruang publik yang berada di kawasan pusaka tanpa merugikan kelestarian kawasannya sendiri. Kota-kota Bogota di Kolombia, dan Guadalajara di Meksiko, juga memiliki permasalahan PKL yang sama, tetapi mampu menghasilkan ruang publik yang representatif. Karena, adanya hubungan kemitraan antara Pemerintah dengan masyarakat melalui Badan Otorita pengelola kawasan. Meski banyak hambatan, penerapan strategi dan inovasinya dapat diadaptasi sesuai konteks setempat.

Pelembagaan partisipasi berfungsi untuk merekat '*persatuan kawasan*'. Karena warga ikut bertanggungjawab menentukan dan berdaya, bukan hanya sebagai '*penerima*'. Partisipasi tidak hanya untuk legitimasi dan pembenaran, tetapi juga pemberdayaan masyarakat. Selain akuntabilitas dan keterwakilan, perlu wacana rinci tentang prosedur keterlibatannya. Itulah jalan membangun "Demokrasi Ruang Kota di Era Liberalisasi Kota" saat ini. Premis dasarnya, lebih baik menuntaskan di awal, daripada kelak mengundang konflik yang berkepanjangan.

\*\*\*\*\*

FAKTA menunjukkan, karena keterbatasan ruang, penataan kota pasti menggeser keruangan yang merasa dimiliki aktor yang satu oleh yang lain. Jadi, intinya dalam "Proses Demokratisasi Ruang Kota" juga harus ada kesediaan berbagi ruang dengan penuh empati, tanpa egoisme diri dan berlapang dada pada kepentingan publik. Tanpa kesadaran seperti itu, menjadi problematik untuk sebuah usaha "Transformasi Liberal", agar memenuhi kepentingan semua aktor-aktornya.

Maka, perencanaan kota harus menempatkan pemikiran antara 'mempertahankan dan meremajakan' secara komprehensif-integratif, bukan parsial. Di sinilah masalah lama dan baru saling berhadapan-hadapan secara kritis. Di satu pihak terhadap persoalan 'apa' dalam mencari bentuk paling sesuai, dan 'di mana' dalam mencari lokasi paling tepat untuk memindahkan kelompok yang tak tertampung. Pemerintah Kota harus melakukan 'neraca perencanaan', dengan lincah 'berhitung' dalam ruang yang terbatas itu.

Dalam kerangka berpikir seperti itulah, acuan dasar konseptual Demokrasi Ruang Kota harus diletakkan. Meliputi penataan kawasan, pengaturan ruang publik beserta isinya, pembangunan area parkir berikut *dropping zone*, dan tapak pejalan kaki. Pengembangannya harus berwawasan lingkungan, menjaga kualitas kenyamanan, mengurai kemacetan lalu-lintas, membangun sanitasi, sarana dan utilitas yang dibutuhkan. Dengan demikian, suasana kota ramah bagi penghuni dan pendatang, karena memberikan ruang bagi terciptanya nilai-nilai manusiawi kota sebagai "Wujud Fisik Demokrasi Ruang Kota".

\*\*\*\*\*

RUANG adalah tempat nyata dalam kehidupan yang dibentuk oleh masyarakat untuk memberi arti bagi kehidupan mereka. Seperti halnya waktu, ruang memiliki hubungan unik dengan manusia. Bukan hanya karena manusia hidup di dalamnya, tetapi karena manusia juga menghidupinya, yang memberikannya jiwa dan menjadikannya kehangatan. Itulah suasana, yang hanya akan terbangun bila manusia memberi makna humanis pada ruang-ruang kota.

Dengan nilai-nilai seperti itu, membuat warga kota lebih nyaman, karena terhubung dengan elemen vital kehidupan. Lebih visioner karena terkoneksi dengan dimensi kemuliaan alam semesta. Lebih memiliki rasa cinta karena tergetarkan oleh kasih-sayang Sang Pencipta – *the Great Designer*. Dan, lebih bijaksana karena terilhami oleh keagungan ciptaan-Nya. Kesemuanya itu, secara konseptual-filosofis dimaksudkan, agar dalam perjalanan sejarahnya terbangun sebuah kota yang humanis, "Substansi Makna Demokrasi Ruang Kota".

Konsep kota seperti itu, sesuai pendapat Michel Foucault dalam bukunya: *"The Eye of Power"*. Gagasannya menginterpretasikan geografi manusia sebagai teks dan konteks. Dalam memberikan ruh manusiawi pada Tata Ruang, meminjam akar filosofis Utopia-nya Thomas More, "manusia akan lebih sehat, lebih tertata, lebih puas, lebih peka terhadap keindahan, apabila lingkungan fisik ditata secara serasi". Bahkan Plato pun pernah mengatakan, "manusia akan lebih baik, lebih bahagia, lebih produktif, lebih religius, apabila tatanan dan lembaga kemasyarakatan diubah". Itulah sejatinya "Dimensi Spiritual Demokrasi Ruang Kota".

Dengan refleksi dan visi seperti itulah, saya menyambut baik dan mengapresiasi penerbitan buku: *"Transformasi Liberal Demokrasi Ruang Dalam Ruang Kota"*, karya Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP ini. Harapan saya, semoga dapat digunakan acuan oleh para perencana kota, guna memperkuat "Spirit dan Karakter Kota yang Demokratis", sekaligus tempat generasi muda merefleksikan sejarah kota sebagai anangan membangun masa depan kotanya.

Yogyakarta, 27 Juli 2020

GUBERNUR  
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA



HAMENGKU BUWONO X

## KATA PENGANTAR PENULIS

Alhamdulillah Wa Syukurillah.

Dengan mengucap puji syukur kepada Allah SWT, penulis berterima kasih diberi kesempatan untuk mengungkapkan pemikiran yang tersimpan lama, mengenai persoalan demokrasi, ruang dan pertanahan.

Sebagaimana azas yang dianut Negera Indonesia adalah Politik Demokrasi yang berazaskan Pancasila, dan Undang-undang Dasar 1945, yang merupakan sumber utama Undang-undang di Indonesia. Sedangkan demokrasi itu sendiri secara harfiah diambil dari kata **δῆμος (dêmos)** "**rakyat**" dan **κράτος (kratos)** "**kekuasaan**" pada abad ke-5 SM untuk menyebut sistem politik negara Yunani (Lewis, Boardman, Davis, Ostwald, 2008). Selain itu juga mewarisi arti perbedaan-perbedaan spasial antara lain pengertian "**oikos**", "**agora**" dan "**ekklesia**". Setiap ruang memiliki definisi secara logis dalam pelaksanaan demokrasi masa itu (Drakoulis, 2011).

Berdasarkan pemikiran tersebut, dan dikaitkan dengan persoalan distribusi pertanahan yang kita hadapi, penulis berkeinginan untuk memberikan pemahaman pada posisi netral terhadap pelaksanaan demokrasi, keruangan dan pertanahan.

Dalam format akademik, buku ini dirancang dengan kajian teoritik, studi empiris maupun ilmiah populer. Sebagai buku teks, buku ini bermanfaat bagi para mahasiswa yang sedang mempelajari aspek tata ruang, pertanahan, dan asas-asas kerakyatan. Walaupun diangkat dari penelitian

empiris di Kota Yogyakarta namun temuan “teori” pantas dijadikan sitasi ilmiah karena dalam buku ini ditemukan “teori baru” yang belum pernah diteliti sebelumnya, yakni

### **Demokrasi Ruang.**

Secara praktis, buku ini bermanfaat bagi para pengambil keputusan di tingkat Pusat maupun di Daerah. Demikian pula bermanfaat sebagai rujukan bagi para professional di bidang pertanahan dengan paradigma dua dimensi dan dibidang keruangan wilayah dan kota, dengan paradigma tiga dimensi. Sedang bagi masyarakat umum, buku ini bermanfaat memadukan pemahaman persoalan pertanahan dan tata ruang dalam kerangka demokrasi.

Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih kepada istri tercinta Herdiani Kusumo Indrati, anak-anak Anindya Tantri Diwiyacitta dan Bhaswara Aditya Wardhana serta para mantu Cahyanto Sarwo Aji dan Mahayu Kartika Handayani dengan cucu-cucu Aysharani Prisha Almahyra dan Ayunda Cantya Nahdarissa.

Adapun yang paling utama penulis sampaikan terima kasih kepada Sinuhun Ngarso Dalem Sri Sultan Hamengkubowono ke X, yang telah memberikan pencerahan soal demokrasi, ruang dan tanah untuk rakyat. Juga penulis sampaikan terima kasih kepada Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA, Prof Dr.rer nat Imam Buchori, ST yang dengan sabar membimbing pada saat menyelesaikan program Doktor bidang Ilmu Arsitektur dan Perkotaan yang lampau. Tak lupa penulis ucapkan terima kasih kepada Dr. Ir Jusron Alisyahbana, MSc, dengan kritiknya yang menggelitik, Prof Ir. Bakti Setyawan, MA, PhD, dengan penuh semangat memberi dukungan, serta tim penguji yang lain yang tidak kalah semangatnya mendukung kelulusan saya.

Kepada kolega sejawat di Departemen PWK, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro serta kolega dekat di Laboratorium Pembangunan Kota Prof Dr Ir Nany Yuliasuti, MSP, beserta para kolega dosen serta asisten, mas Bagus Nuari ST, MT, mbak Upik ST, MT, mbak Khuruin, mbak Ovi SPWK, mbak Nisrina SPWK, yang tidak mengenal lelah membantu semua keperluan administrasi saya.

Terakhir, penulis ucapkan terima kasih kepada ibu Dr Ir. Rina Kurniati, MT yang memberi jalan untuk diterbitkannya buku ini, juga kepada bapak Untung Nugroho selaku Penerbit, dan kepada siapapun yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu dalam memberikan dukungan moril kepada saya demi mewujudkan pemikiran saya yang terpendam.

Semoga buku yang tidak seberapa ini dimata ilmuwan dan akademisi, bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Tata Ruang Wilayah dan Kota, Ilmu Pertanahan dan Ilmu yang berpihak kepada kedaulatan rakyat (Demokrasi).

Jalan Pesona Timur, Graha Estetika, Semarang  
*WFH, Pandemi Covid 19 yang tak terlupakan*  
19 Oktober 2020  
Penulis

Ragil Haryanto  
[ragil.haryanto@pwk.undip.ac.id](mailto:ragil.haryanto@pwk.undip.ac.id)

# DAFTAR ISI

|  |       |
|--|-------|
| <b>KATA PENGANTAR GUBERNUR DIY</b> .....                     | iii   |
| <b>KATA PENGANTAR PEMBIMBING</b> .....                       | v     |
| <b>KATA PENGANTAR PENULIS</b> .....                          | ix    |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                                      | xii   |
| <b>DAFTAR GAMBAR</b> .....                                   | xv    |
| <b>DAFTAR TABEL</b> .....                                    | xviii |
| <b>PENDAHULUAN</b> .....                                     | 1     |
| Permasalahan .....   | 6     |
| Permasalahan Utama.....                                      | 6     |
| Permasalahan Spasial.....                                    | 8     |
| Permasalahan Substansial.....                                | 9     |
| Deskripsi Permasalahan .....                                 | 9     |
| Pertanyaan yang timbul .....                                 | 13    |
| Tujuan Penelitian.....                                       | 15    |
| Sasaran Penelitian .....                                     | 16    |
| Manfaat Teoritis .....                                       | 17    |
| Manfaat Praktis.....   | 18    |
| <b>USAHA KECIL MENENGAH DAN PEMANFAATAN RUANG KOTA</b> ..... | 20    |
| Perkembangan Ekonomi Kota .....                              | 20    |

|  |           |
|--|-----------|
| Perkembangan Usaha Kecil Menengah Membentuk Kawasan Komersial Kota.....        | 23        |
| Usaha Kecil.....   | 27        |
| Usaha Menengah .....   | 28        |
| Ekonomi Kerakyatan Ditinjau Secara Keruangan Kota .....                        | 32        |
| Ruang Kota Dan Demokrasi.....  | 38        |
| Pola Ruang Dan Morfologi Kota.....   | 46        |
| Historis Pola Ruang dan Perkembangan Ekonomi Kota Yogyakarta .....             | 51        |
| <b>DINAMIKA USAHA KECIL MENENGAH DI PERKOTAAN YOGYAKARTA.....</b>              | <b>64</b> |
| Usaha Kecil Menengah di Kawasan Penunjang Kegiatan Budaya dan Pariwisata ..... | 64        |
| UKM di Sepanjang Koridor Jalan Sosrowijayan.....                               | 65        |
| UKM di Sepanjang Koridor Jalan Dagen .....                                     | 69        |
| UKM di Sepanjang Koridor Jalan Prawirotaman.....                               | 74        |
| Usaha Kecil Menengah Penunjang Kegiatan Pendidikan .....                       | 79        |
| UKM di Sepanjang Koridor Jalan Kaliurang .....                                 | 79        |
| UKM di Sepanjang Koridor Jalan Gejayan.....                                    | 83        |
| UKM di Sepanjang Koridor Jalan Seturan.....                                    | 86        |
| UKM di Sepanjang Koridor Jalan Kledokan.....                                   | 88        |
| <b>PILIHAN USAHA DAN PILIHAN LOKASI PELAKU USAHA KECIL MENENGAH .....</b>      | <b>93</b> |
| Kebebasan Pilihan Usaha.....   | 93        |
| Kebebasan Pilihan Lokasi .....   | 108       |

|   |            |
|---|------------|
| Konsep Pemahaman Penataan Ruang .....   | 138        |
| Lingkungan Politik Pemerintahan .....   | 146        |
| Kebebasan Pilihan Budaya .....  | 149        |
| <b>PEMAKNAAN PERKEMBANGAN USAHA KECIL MENENGAH DI<br/>PERKOTAAN YOGYAKARTA .....</b>                    | <b>155</b> |
| Pemaknaan Usaha Kecil Menengah.....   | 155        |
| Pemaknaan Dinamika Pemanfaatan Ruang Privat yang<br>Dilakukan Pelaku Usaha Kecil Menengah .....         | 156        |
| Pemaknaan Sebaran Pelaku Usaha Kecil Menengah di<br>Koridor Jalan Kolektor terhadap Struktur Kota ..... | 157        |
| Pemaknaan Usaha Kecil Menengah yang Berkaitan dengan<br>Perkembangan Ekonomi Kerakyatan .....           | 160        |
| Pemaknaan Usaha Kecil Menengah kaitan dengan Budaya<br>Lokal dan Global.....                            | 165        |
| Kebebasan Pilihan Lokasi Usaha.....   | 168        |
| Temuan Lapangan .....   | 169        |
| Proses Konstruksi Teori .....   | 171        |
| Proses Temuan Teori.....  | 173        |
| Rumusan Temuan Konstruksi Teori.....  | 177        |
| <b>KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....</b>   | <b>181</b> |
| Kesimpulan.....   | 181        |
| Rekomendasi.....  | 186        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>  | <b>191</b> |
| <b>GLOSSARY .....</b>   | <b>212</b> |

# DAFTAR GAMBAR

|  |    |
|--|----|
| GAMBAR 2.1 SEGMENTASI KELOMPOK PEDAGANG/<br>PENGUSAHA USAHA KECIL MENENGAH .....   | 32 |
| GAMBAR 2.2 SKEMA PERKEMBANGAN<br>KAWASAN KOMERSIAL.....  | 33 |
| GAMBAR 2.3 OIKOS .....   | 39 |
| GAMBAR 2.4 LINGKUP DALAM RUANG KOTA .....  | 40 |
| GAMBAR 2.5 PEMIKIRAN ZYGMUNT .....   | 41 |
| GAMBAR 2.6 JENIS POLA JALAN .....  | 50 |
| GAMBAR 2.7 TIPOLOGI CONFIGURATIONAL.....   | 50 |
| GAMBAR 2.8 PETA POSISI KERATON DAN KOTA YOGYAKARTA<br>TERHADAP SUMBU MERAPI-PANTAI SELATAN/ PANTAI<br>PARANGKUSUMO ..... | 58 |
| GAMBAR 2.9 PETA KAWASAN KOMERSIAL DI PERKOTAAN<br>YOGYAKARTA .....   | 62 |
| <br>   |    |
| GAMBAR 3.1 KONDISI USAHA KECIL MENENGAH<br>DI JALAN SOSROWIJAYAN .....   | 68 |
| GAMBAR 3.2 KONDISI USAHA KECIL MENENGAH<br>DI JALAN DAGEN .....  | 73 |
| GAMBAR 3.3 KONDISI USAHA KECIL MENENGAH<br>DI JALAN PRAWIROTAMAN .....   | 78 |
| GAMBAR 3.4 KONDISI USAHA KECIL MENENGAH<br>DI JALAN KALIURANG .....  | 82 |
| GAMBAR 3.5 KEBERADAAN LOKASI USAHA KECIL MENENGAH<br>DI JALAN GEJAYAN .....  | 85 |
| GAMBAR 3.6 KONDISI USAHA KECIL MENENGAH<br>DI JALAN SETURAN.....   | 88 |

|   |     |
|---|-----|
| GAMBAR 3.7 KONDISI USAHA KECIL MENENGAH<br>DI JALAN KLEDOKAN .....  | 90  |
| GAMBAR 4.1 SEBARAN PELAKU USAHA JALAN<br>SOSROWIJAYAN .....   | 95  |
| GAMBAR 4.2 SEBARAN PELAKU USAHA JALAN DAGEN.....  | 96  |
| GAMBAR 4.3 SEBARAN PELAKU USAHA DI JALAN<br>PRAWIROTAMAN .....  | 96  |
| GAMBAR 4.4 ILUSTRASI PROSES PERKEMBANGAN USAHA<br>KECIL MENENGAH DI KAWASAN PENDIDIKAN.....                             | 101 |
| GAMBAR 4.5 SEBARAN PELAKU USAHA<br>JALAN KLEDOKAN.....  | 104 |
| GAMBAR 4.6 SEBARAN PELAKU USAHA JALAN GEJAYAN ..  | 104 |
| GAMBAR 4.7 SEBARAN PELAKU USAHA JALAN SETURAN ..  | 104 |
| GAMBAR 4.8 SEBARAN PELAKU USAHA<br>JALAN KALIURANG.....   | 105 |
| GAMBAR 4.9 KEBERADAAN LOKASI USAHA YANG STRATEGIS<br>DI KLASTER DAGEN .....   | 115 |
| GAMBAR 4.10 ILUSTRASI KEBERADAAN LOKASI USAHA YANG<br>STRATEGIS KLASTER KORIDOR SETURAN .....                           | 121 |
| GAMBAR 4.11 POLA PERKEMBANGAN USAHA YANG BEBAS<br>MEMILIH LOKASI DI KAWASAN PENDUKUNG PARIWISATA..                      | 130 |
| GAMBAR 4.12 POLA PERKEMBANGAN USAHA YANG BEBAS<br>MEMILIH LOKASI DI KAWASAN PENDIDIKAN KLASTER JALAN<br>KALIURANG ..... | 138 |
| GAMBAR 4.13 SEJARAH PERKEMBANGAN USAHA DI<br>KAWASAN PENDUKUNG PARIWISATA .....   | 140 |
| GAMBAR 4.14 ILUSTRASI DIAGRAM PROSES KEBEBASAN<br>BERUSAHA PADA KAWASAN PENDUKUNG WISATA .....                          | 150 |
| GAMBAR 5.1 DAMPAK JARINGAN PADA KEUNTUNGAN DAN<br>BIAYA DARI SEBUAH KESEMPATAN ATAU INOVASI, DAN DI                     |     |

|  |     |
|--|-----|
| PROPORSI PROAKTIF PERUSAHAAN DALAM WILAYAH<br>PERTUMBUHAN.....         | 162 |
| GAMBAR 5.2 FUNGSI KEWIRAUSAHAAN LOKAL.....                             | 163 |
| GAMBAR 5.3 PENGETAHUAN AKUISISI DALAM<br>KEWIRAUSAHAAN .....           | 164 |
| GAMBAR 5.4 DIAGRAM KETERKAITAN TATA NILAI KEHIDUPAN<br>PERKOTAAN ..... | 166 |
| GAMBAR 5.5 DIAGRAM PROSES PENCARIAN PILIHAN JENIS<br>USAHA.....        | 171 |
| GAMBAR 5.6 SKEMA PROSES TEMUAN TEORI.....                              | 172 |
| GAMBAR 5.7 DIAGRAM PEMAKNAAN TATA KRAMA<br>KEHIDUPAN PERKOTAAN.....    | 173 |
| GAMBAR 5.8 DIAGRAM PEMAKNAAN KAJIAN TEORI YANG ADA<br>.....            | 175 |
| GAMBAR 5.9 DIAGRAM SKEMA TEORI .....                                   | 177 |
| GAMBAR 5.10 DIAGRAM SKEMA TEORI II .....                               | 180 |

# DAFTAR TABEL

|  |     |
|--|-----|
| TABEL III.1 SINTESIS KEGIATAN USAHA KECIL MENENGAH<br>DI SEPANJANG KORIDOR JALAN-JALAN PERKOTAAN<br>YOGYAKARTA ..... | 91  |
| TABEL IV.1 KEPEMILIKAN IZIN USAHA DI KAWASAN<br>PENDUKUNG PARIWISATA .....   | 117 |
| TABEL IV.2 KEPEMILIKAN IZIN USAHA DI KAWASAN<br>PENDIDIKAN.....  | 122 |

# 1

## PENDAHULUAN

**P**ertumbuhan penduduk pada umumnya memberikan implikasi terhadap peningkatan kegiatan sosial-ekonomi terutama di perkotaan. Dinamika inilah yang menjadikan suatu kota memiliki daya tarik kuat bagi siapapun untuk menanamkan investasinya. Di sisi lain pertumbuhan penduduk bisa menjadi beban. Namun sekaligus bisa menjadi potensi konsumen terhadap barang-barang konsumsi yang tinggi. Pertambahan jumlah penduduk kota secara langsung memunculkan aktivitas-aktivitas baru dan berpengaruh pada terbentuknya kegiatan-kegiatan penunjang yang akhirnya mempengaruhi perkembangan fisik kota.

Perkembangan dan pembangunan kota tidak terlepas dari proses pengkotaan (urbanisasi) dari suatu wilayah. Urbanisasi merupakan proses perkembangan masyarakat menuju peradaban materiil dan perkembangan ekonomi industrialisasi berskala masif yang terjadi di perkotaan (Thurrow, 1996; Soetomo, 2009). Proses urbanisasi merupakan bagian dari proses pembangunan, tidak bisa lepas dari aspek “ruang”, yang merupakan tempat dimana proses tersebut terjadi. Sedangkan ruang (*space*) tidak bisa dipisahkan dari aspek tanah sebagai sumber daya alam yang menyediakan ruang untuk mendukung semua kebutuhan kehidupan (Kivell, 1993; Soetomo, 2009). Definisi lain tentang urbanisasi yakni, urbanisasi merupakan suatu proses perubahan dari suatu area perdesaan menjadi perkotaan sebagai hasil dari perkembangan sektor ekonomi dan industrialisasi yang terjadi secara cepat di banyak kota di dunia pada akhir abad ke-19 (Peng, Chen, & Cheng, 2011). Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan proses urbanisasi, kebutuhan terhadap penyediaan lahan akan terus meningkat setiap saat, khususnya untuk kegiatan yang menampung fungsi perkotaan.

Disebutkan dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa kawasan perkotaan adalah kawasan yang memiliki kegiatan utama bukan pertanian, dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pemukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Perkotaan juga didefinisikan oleh Laksmana (2014) sebagai suatu pemukiman yang relatif besar, padat dan permanen, terdiri dari kelompok individu-individu yang heterogen dari segi sosial. Adapun perkotaan yang dibahas dalam buku ini mengacu pada suatu kawasan yang terdiri dari beberapa wilayah yang berdekatan dan tidak mengacu terhadap batas administrasi, melainkan terbentuk karena adanya keterkaitan aktivitas sosial-ekonomi perkotaan antar wilayah tersebut. Sedangkan aktivitas yang dibahas adalah yang menunjang suatu perkotaan meliputi hunian atau permukiman, transportasi, industri, komersial, hiburan, perdagangan, jasa, dan pelayanan perkotaan lainnya. Kegiatan ekonomi berupa perdagangan dan jasa komersial adalah kegiatan yang paling mudah tumbuh dan berkembang, seringkali memilih lokasi yang strategis, dan merupakan kegiatan perniagaan kota yang mempunyai implikasi besar terhadap ekonomi di perkotaan.

Jika disimak dari sisi keruangan, perkembangan kawasan komersial di perkotaan terlihat semakin hari semakin meluas. Salah satu kegiatan komersial atau perniagaan, yang sedang menjadi *trend* dan berkembang pesat di sepanjang jalan-jalan kolektor perkotaan adalah berkembangnya bisnis ritel, termasuk jasa-jasa ritel. Perkembangan kawasan komersial secara ekonomi sangat diperhatikan terutama dalam hal fiskal. Namun secara spasial, lebih-lebih bila berkembang secara alami

cenderung sering terabaikan terkait dengan peraturan yang tercantum dalam produk perencanaan tata ruang kota. Namun begitu, pemerintah harus lebih dapat mengatur mengenai pengaturan terhadap fungsi komersial yang ada agar tercipta suasana kawasan yang modern tetapi tetap harmonis dan teratur serta tidak mengabaikan aspek lingkungan, estetika kawasan hingga sosial masyarakat disekitarnya (Wibowo dan Haryanto, 2013). Dalam perkembangannya, pemanfaatan ruang secara spasial untuk kegiatan komersial dalam suatu kota belum diantisipasi sebagai ruang yang dominan, khususnya dalam rencana tata guna lahan perkotaan (*urban land use planning*). Sehingga, hal tersebut tidak memberikan peluang pada kemungkinan pengembangan investasi kegiatan usaha kecil menengah, yang ternyata bisa menjadi elemen penting penunjang perekonomian kota.

Fenomena yang terjadi, memperlihatkan pengusaha kecil menengah sering kali tidak hanya mempertimbangkan profit dalam jangka pendek melalui usaha dagang, jasa atau usaha lainnya untuk pengembalian modalnya. Namun ternyata pemikiran jangka panjang juga melakukan kegiatan di sektor property, meliputi pembelian atau menyewa kaveling di lokasi strategis, tanpa memperhitungkan tingkat pengembalian investasinya.

Secara menyeluruh perkembangan usaha kecil menengah dan usaha besar di Yogyakarta menunjukkan potensi terjadinya

aglomerasi, baik dalam wilayah administrasi Kota Yogyakarta, maupun kawasan-kawasan yang menempel Kota, yang kemudian disebut sebagai kawasan “perkotaan”. Pada sisi utara Kota Yogyakarta, kawasan perkotaan adalah kawasan yang masuk Kabupaten Sleman seperti kawasan Kampus UGM, kawasan Jalan Kaliurang, kawasan Jalan Gejayan, kawasan Jalan Seturan, kawasan Ringroad Utara.

Dibagian selatan yang bersinggungan dengan Kota Yogyakarta adalah Kawasan Jalan Parangtritis yang masuk wilayah Kabupaten Bantul. Kawasan perkotaan yang menempel Kota Yogyakarta, didominasi pemanfaatan kegiatan usaha-usaha kecil menengah yang semakin lama menjadi kawasan komersial. Ragam kegiatan komersial yang terjadi terlihat cukup dinamis bahkan sering berganti fungsi. Perkembangan dan perubahan ruang kota baik secara fungsional maupun pemanfaatannya tersebut, sepertinya diperlihatkan oleh semangat demokrasi masyarakat dalam demokrasi ekonomi dan kebebasan berusaha dan kebebasan alokasi ruang usahanya. Sebagaimana terkandung dalam makna demokrasi dengan makna kebebasan (liberalisasi) ekonomi yang dilakukan rakyat dalam hal ini usaha kecil menengah, oleh rakyat dan untuk rakyat (Hatta, 1963; Mubyarto, 2014). Usaha kecil menengah sebagai bagian dari ekonomi kerakyatan dalam pemahaman politik demokrasi,

dipahami sebagai kebebasan hidup oleh rakyat atau kebebasan ekonomi tanpa mengganggu ekonomi pihak lain.

Dengan demikian *State of The Art* yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah terumuskannya suatu konsep pemikiran yang mampu menjelaskan tentang “Kegiatan komersial yang didominasi ekonomi kerakyatan atau pengusaha kecil menengah di perkotaan Yogyakarta, terwujud oleh adanya kebebasan pilihan usaha dan pilihan lokasi usaha secara mandiri dalam ruang perkotaan, dan memperlihatkan karakter demokrasi secara ekonomi dan spasial”.

## **Permasalahan**

Perkembangan fisik kota cenderung alami, dilakukan oleh masyarakat usaha kecil menengah terjadi secara sporadis terutama perkembangan kawasan komersial di perkotaan, akhir-akhir ini terlihat cukup pesat. Hal ini mengindikasikan isu-isu perkembangan fisik kaitannya dengan perkembangan ekonomi perkotaan semakin meningkat, terutama berkembangnya kawasan komersial di perkotaan Yogyakarta.

## **Permasalahan Utama**

1. Meningkatnya kebutuhan ekonomi masyarakat, baik penyedia jasa usaha, usaha kecil menengah sampai usaha waralaba disektor usaha ritel. Hal ini terjadi akibat peningkatan jumlah penduduk perkotaan (implikasi urbanisasi) yang berasal dari migrasi penduduk pedesaan ke perkotaan relatif meningkat

terus, akibat kurang menariknya perekonomian pertanian yang akhirnya menimbulkan kemiskinan di pedesaan (Soetomo, 2009). Selain itu, fenomena urbanisasi di Yogyakarta, berasal dari migrasi penduduk daerah sekitar atau daerah yang jauh dari perkotaan sebagai mahasiswa, pelajar, dengan tujuan mencapai pendidikan lebih tinggi demi mencari peluang ekonomi yang lebih baik.

2. Kurang siapnya daerah perkotaan menyediakan lapangan kerja, terlebih bagi penduduk *urban* atau *migran* (Soetrisno, 1997). Fenomena di perkotaan Yogyakarta juga sama dengan fenomena yang terjadi dikota-kota besar lainnya di Indonesia, disebabkan belum berperannya perencanaan kota terhadap peningkatan kebutuhan lapangan kerja terlebih secara spasial. Sampai pada akhirnya penduduk mencari berbagai alternatif usaha dan mata pencaharian lain secara mandiri yang dianggap menjanjikan, akhirnya mereka pun mencari lokasi usaha secara mandiri dengan berbagai cara baik sewa maupun membeli.
3. Tumbuhnya pusat-pusat pertumbuhan baru di perkotaan atau kawasan cepat tumbuh (Small, 1998) di Yogyakarta yang tidak diikuti dengan penyediaan ruang fisik, fasilitas dan prasarana pendukung kegiatan perekonomian di kawasan tersebut, dapat menimbulkan kesan bahwa ruang kota tumbuh secara tidak teratur dan tidak terencana (*unplanned*).

Selain itu juga terjadi perubahan penggunaan lahan (pemanfaatan ruang) yang semula non komersial menjadi pemanfaatan untuk usaha (komersial). Hal tersebut terjadi karena usaha kecil menengah dan usaha waralaba berkembang mendekati kawasan-kawasan pertumbuhan baru, sebagai wujud pemenuhan kebutuhan masyarakat, dan perkembangan fisiknya mengikuti perkembangan kawasan tersebut secara *gradual* dan *aglomeratif*.

### **Permasalahan Spasial**

Secara spasial penelitian ini fokus pada kegiatan usaha kecil menengah di sepanjang koridor jalan yang berkembang secara dinamis menjadi kawasan komersial. Dinamika perkembangan tersebut dipicu beragamnya pilihan-pilihan lokasi usaha masyarakat yang tidak sesuai dengan peruntukan usaha atau bahkan mengalami pergeseran dari peruntukan yang semestinya. Permasalahan dinamika pilihan lokasi usaha, seharusnya bisa dijelaskan dengan **teori lokasi** dan teori **perencanaan** dan **manajemen kota**. Namun pada kenyataan empiris, fenomena dinamika perkembangan yang dilakukan oleh masyarakat pengusaha di Yogyakarta sangat beragam dan indikasinya erat kaitan antara perkembangan ekonomi kerakyatan (usaha kecil menengah) dengan aspek Perencanaan dan Manajemen Kota, maka untuk itu perlu dilakukan penelitian lebih lanjut untuk mendapatkan suatu teori lokal.

## **Permasalahan Substansial**

Secara substansial penelitian ini mengkaji usaha kecil menengah masyarakat Yogyakarta yang terlihat cukup responsif terhadap usaha-usaha ekonomi kerakyatan. Ekspresi *euforia* usaha kecil menengah nampak sebagai kekuatan yang menimbulkan dinamika kebebasan berusaha dan menempati ruang kota sesuai keinginan dan kemampuannya.

Fenomena ini seharusnya bisa dijelaskan dengan teori **ekonomi perkotaan** (*urban economic*), sedangkan aspek pilihan ruang sebenarnya bisa dijelaskan dengan teori **perencanaan** dan **manajemen kota** (*urban planning and management*). Namun kedua hal tersebut belum bisa dijelaskan kedalam satu teori, maka untuk itu perlu penelitian lebih lanjut guna mendapatkan suatu teori lokal yang bisa menjelaskan permasalahan keduanya.

## **Deskripsi Permasalahan**

Perkembangan kegiatan ekonomi kerakyatan di perkotaan Yogyakarta yang didominasi para pengusaha kecil menengah, memberikan pengaruh terhadap perkembangan pemanfaatan ruang kota. Secara historis, fenomena ini di Indonesia sebenarnya sudah berlangsung sejak jaman Kolonial Belanda (Geertz, 1963). Namun, sampai saat ini perkembangannya belum diantisipasi oleh produk-produk Perencanaan Kota. Terbukti dari

adanya perubahan pemanfaatan ruang (*land use*) dari non komersial menjadi pemanfaatan komersial, terjadi hampir di setiap sudut kota-kota di Indonesia. Perubahan dan perkembangan tersebut berlangsung secara dinamis pada koridor-koridor jalan yang strategis dan didominasi kegiatan ekonomi kerakyatan atau pengusaha kecil - menengah. Secara fisik terlihat berkembang teratur (*planned*) maupun berkembang secara sporadis dan bebas seperti tidak terencana (*unplanned*).

Berdasarkan isu permasalahan tersebut diatas, dapat dirumuskan permasalahan berkembangnya kawasan komersial di perkotaan Yogyakarta disebabkan oleh :

1. Meningkatnya kebutuhan ekonomi masyarakat, baik dari penyedia jasa usaha, usaha kecil menengah sampai usaha waralaba ritel, adanya pengaruh peningkatan jumlah penduduk perkotaan (implikasi urbanisasi).
2. Usaha kecil menengah ritel berkembang di sekitar kawasan-kawasan pertumbuhan baru, sebagai upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat, dan perkembangan fisiknya mengikuti perkembangan kawasan tersebut secara gradual dan aglomeratif, yang mendorong perubahan penggunaan lahan (pemanfaatan ruang) yang semula non komersial menjadi pemanfaatan untuk usaha (komersial)
3. Di lain pihak, berkembang pula kawasan usaha secara tradisonal di pusat Kota Yogyakarta yang sudah berlangsung sejak lama bersamaan dengan sejarah

berkembangnya Kota Yogyakarta, selanjutnya sering digunakan sebagai materi masukan penetapan kebijakan penataan - pemanfaatan ruang, dan kebijakan tata guna tanah kota (*urban land use*) dianggap sebagai awal berkembangnya kawasan komersial.

Secara akademik, banyak ahli perkotaan dan ahli ekonomi perkotaan yang melakukan penelitian dan pengamatan terhadap pola ruang kota kaitannya dengan perkembangan ekonomi perkotaan (Burgess,1925; Alexander, 1987; Branch , 1996; Gordon and Lee, 2007; Eishner, 1963; Kivell, 1993), yang memfokuskan pada pola ruang kota dengan banyak kegiatan sosial ekonomi yang membentuk struktur kota. Penelitian ahli ekonomi yang lain terhadap keberadaan *small-medium enterprise* di perkotaan (André, 2007; Cadman dan Crowe, 1991; Dijk, 2002; Minniti, 2007), secara akademik juga memfokuskan pada keberadaan *small-medium enterprise* dalam mengembangkan usahanya di perkotaan. Sebenarnya kegiatan usaha ekonomi menengah kecil sangat erat kaitannya dengan aspek sosial politik dan budaya masyarakat, secara langsung berpengaruh pada tumbuhnya ekonomi kerakyatan. Ekonomi kerakyatan tersebut dapat memberi gambaran pada demokrasi ekonomi yang semestinya dituju oleh negara dengan tata pemerintahan yang demokrasi (Hatta, 1963; Soetrisno, 1997; Mubyarto, 2014). Ketiga konsep utama di atas, yaitu “*konsep ekonomi kerakyatan*

(*demokrasi ekonomi*), *konsep usaha kecil menengah, serta konsep pola ruang kota*” yang merupakan wujud nyata dari perkembangan kawasan komersial di Yogyakarta. Diperkirakan secara akademik ada hal yang belum sepenuhnya terkoneksi dengan runtut dan belum dikaji lebih lanjut. Sehingga perlu dilakukan penelitian celah hubungan antar konsep diatas meliputi latar belakang sosial budaya masyarakat, sejarah perkembangan kota, hubungan kekerabatan antar pelaku usaha dengan masyarakat konsumen. Selain itu, terdapat kesederhanaan sistem administrasi Pemerintahan Daerah yang merupakan komponen yang memberikan kontribusi pula terhadap perkembangan fisik kawasan komersial di Yogyakarta. Dengan melakukan penelitian secara empiris, diperkirakan ada temuan teori orisinil yang berlaku secara lokal di Yogyakarta sesuai fenomena, informasi dan data yang ada dalam situasi saat ini. (Creswell, 1998; Groat dan Wang, 2002; Salim, 2006).

Selanjutnya teori tersebut dapat digunakan untuk mengisi celah teori utama (*grand theory*) seperti celah antara teori ekonomi perkotaan dengan teori perencanaan dan manajemen kota, teori sejarah dan budaya perkotaan, serta dapat membantu menjelaskan fenomena dinamika perkembangan kawasan komersial usaha kecil menengah di perkotaan Yogyakarta.

## **Pertanyaan yang Timbul**

Penelitian ini diharapkan akan bisa menjawab beberapa *pertanyaan penelitian* yang timbul berdasarkan fenomena dan permasalahan utama di atas, antara lain :

1. Bagaimana pola perkembangan kawasan komersial yang didominasi pengusaha kecil menengah ritel di perkotaan Yogyakarta?
  - a. Apakah berkembang secara konvensional mengikuti perkembangan Kota Yogyakarta secara historis-kultural, terutama dipusat kota sekitar kawasan Malioboro atau di jalan-jalan utama yang ada kaitannya dengan keberadaan Keraton Ngayogyakarta seperti Kawasan Prawirotaman saja pendukung keraton, atau
  - b. Apakah berkembang terkait dengan pusat pertumbuhan baru sehingga berkembang secara aglomeratif berkaitan dengan pusat-pusat kegiatan pendidikan, atau
  - c. Apakah berkembang secara dinamis sebagaimana konsep ekonomi kerakyatan (demokrasi ekonomi) yang berkembang bebas dan sporadis disepanjang jalur-jalur jalan kolektor sekunder, dan menjalar ke jalur jalan lokal di permukiman, sampai mampu merubah pemanfaatan

ruang yang ada dan membentuk pola perkembangan baru?

Bila dikaitkan dengan fakta lapangan, kemungkinan akan memunculkan pertanyaan lanjut.

2. Adakah faktor dominan penyebab perkembangan, yang mempengaruhi berkembangnya kawasan komersial yang secara empiris muncul dimana-mana, seolah-olah merupakan ekspresi sikap masyarakat yang mendambakan kebebasan berusaha, hal tersebut akan mempengaruhi aspek keruangan/ spasial?
  - a. Pada umumnya perkembangan kawasan komersial dipengaruhi perkembangan dinamika ekonomi kota dan masyarakatnya, serta berkembang secara aglomeratif ditempat yang sebelumnya sudah berkembang kawasan komersial, atau
  - b. Apakah justru berkembang mengikuti arahan kebijakan pembangunan kota atau bahkan ada pengaruh dari budaya dan nilai historis serta filosofis perkembangan kota?
3. Adakah faktor lain yang mempengaruhi perkembangan, seperti adanya kemudahan berusaha karena sistem politik dan administrasi pemerintahan lokal sehingga memberikan rasa keamanan dan kenyamanan masyarakat usaha?

- a. Faktor tersebut merupakan faktor positif yang dapat menjelaskan subyek usaha kecil menengah ritel?
- b. Apakah benar-benar terkait dengan pola keruangan, atau
- c. Pola keruangan yang ada mampu memberikan peluang berusaha secara demokratis?

## **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada capaian yang diharapkan sesuai dengan rumusan masalah dan pertanyaan penelitian diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk mencari teori lokal secara empiris dan sebagai upaya untuk menemukan pengetahuan dan keilmuan dibidang perencanaan dan manajemen kota dan ekonomi perkotaan secara konseptual, dan secara khusus mempunyai tujuan :

- Mengetahui dinamika usaha kecil menengah (*Small Medium Enterprise*) kaitannya dengan *perkembangan ekonomi kerakyatan (demokrasi ekonomi)*, yang didorong adanya semangat kewirausahaan dalam kehidupan masyarakat perkotaan Yogyakarta.
- Mengetahui *perkembangan kawasan komersial yang terjadi hampir di sepanjang koridor jalan kolektor dan bahkan berkembang di koridor jalan lingkungan perkotaan*

*Yogyakarta, ditengarai sebagai ekspresi kebebasan (eufouria) para pengusaha kecil menengah yang berkembang secara bebas atau demokratis?*

- Mengetahui keterkaitan antara *perkembangan kawasan komersial* dengan *tata ruang kota* atau *tata guna tanah (urban land use)*, baik perkembangan secara konvensional yang alami dan sporadis, maupun perkembangan secara kultural dan fungsional perkotaan.
- Merumuskan bangunan teori orisinal lokal terhadap konsep *kota yang demokratis secara ekonomi (economic democratic city) yang sangat unik dan spesifik secara kultural fungsional.*
- Memberikan rekomendasi pada ilmuwan bidang perencanaan kota dan pengambil kebijakan perkotaan tentang *bagaimana membangun kota yang demokratis secara ekonomi.*

## **Sasaran Penelitian**

Adapun sasaran penelitian disertasi ini antara lain :

- Mengidentifikasi secara empiris perkembangan usaha kecil menengah yang berkembang secara komersial di sepanjang koridor jalan di perkotaan Yogyakarta.
- Mengidentifikasi secara analitik kebebasan usaha dan kebebasan memilih lokasi usaha para pengusaha kecil menengah.

- Mengidentifikasi informasi pendukung dan sumber data sekunder baik data historis maupun data Rencana Tata Ruang yang ada serta data sekunder pendukung yang lain.
- Menganalisis secara kualitatif terhadap perkembangan usaha kecil menengah yang secara bebas memilih usaha dan lokasi usahanya.
- Menganalisis dan melakukan konfirmasi dengan para ahli bidang Perencanaan Wilayah dan Kota, ahli Sejarah Perkembangan Keraton dan Kota Yogyakarta, serta tokoh Kultural dan tokoh Pimpinan Daerah untuk mem-verifikasi informasi dan data empiris.
- Merumuskan konsepsi teori lokal secara empiris dan prediktif.
- Mengkonstruksikan teori lokal yang bisa menjelaskan fenomena perkembangan usaha kecil menengah kaitannya dengan kebebasan usaha dan lokasi usaha dalam perkembangan perkotaan.

## **Manfaat Teoritis**

Manfaat penelitian ini adalah memberikan kontribusi akademik dan ilmu pengetahuan berupa bangunan teori orisinal lokal, walaupun penelitian dilakukan pada ruang kota secara spesifik. Kemudian, hasil bangunan teori lokal ini bermanfaat

untuk mengisi dan memperkaya khasanah keilmuan “perencanaan kota dan manajemen pembangunan kota (*urban planning and management*)” yang sudah ada, dikaitkan dengan teori “ekonomi perkotaan (*urban economic*)”.

## **Manfaat Praktis**

Secara praktis penelitian ini bermanfaat, yaitu untuk menjelaskan, memprediksi, merencanakan, atau mengendalikan perkembangan ruang perkotaan, bahkan secara fakta empiris sangat memungkinkan sekali sebagai dasar pertimbangan :

- Dalam ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota, dapat memberikan kontribusi sebagai bahan kajian dan penelitian lebih lanjut terhadap manajemen pembangunan kota, secara lebih khusus pada temuan teori lokal baru yang mengkaitkan hubungan antara aspek keruangan, aspek demokrasi dan aspek ekonomi perkotaan dan ekonomi kerakyatan.
- Bagi para profesional Perencana Kota, akan memberikan pertimbangan baru dalam memprediksi dan merencanakan perkembangan aktivitas komersial yang begitu cepat mengisi ruang kota, bahkan mampu merubah pemanfaatan ruang kota (*land use*) dengan sendirinya dari fungsi permukiman menjadi fungsi komersial secara teratur maupun secara sporadis.
- Bagi Pemerintah Kota Yogyakarta dan Pemerintah Kabupaten di sekitarnya, akan memberikan kontribusi

terhadap kebijakan manajemen pembangunan kota yang ternyata tidak saja pada batas administrasi kota namun bersifat perkotaan, meliputi kawasan-kawasan yang menempel dengan Kota Yogyakarta.

- Selain itu, juga memberikan pertimbangan bagaimana memahami perkembangan usaha menengah kecil terhadap pemanfaatan ruang kota dan pola perkembangan kota, sehingga perlu adanya kontrol terhadap perencanaan, pemanfaatan dan pembangunan kota.
- Bagi pelaku usaha dan masyarakat pada umumnya, penelitian ini memberikan kontribusi terhadap dinamika kegiatan usahanya bahwa pilihan lokasi kegiatan usaha dipengaruhi dan mempengaruhi pola perkembangan kota, sehingga perlu menyesuaikan dan mengikuti hasil perencanaan kota dan peraturan daerah yang berlaku.

# 2

## **USAHA KECIL MENENGAH DAN PEMANFAATAN RUANG KOTA**

### **Perkembangan Ekonomi Kota**

**P**andangan para ekonom terhadap suatu kota, layaknya perkembangan sebuah model pertumbuhan neoklasik yang pada umumnya memungkinkan adanya pengaruh faktor eksogen, dan menjelaskan pertumbuhan per kapita di atas apa yang diharapkan melalui re-kapitalisasi (Barossi. et.al, 2005). Hasil model pertumbuhan tersebut yang kemudian dikenal sebagai residu Solow dan dipahami sebagai ukuran

perubahan teknologi selama periode tertentu (Kells dan Harris, 1997). Pertanyaan Schumpeter (1989), “Bagaimana budaya nasional masing-masing negara menanggapi terhadap tingkat aktivitas kewirausahaan masyarakatnya?” Terutama terhadap peran konvensional kota sebagai pusat kegiatan ekonomi (Eroglue dan Picak, 2011), yaitu adanya konsep perubahan “preferensi lokasi” yang ditunjukkan oleh kegiatan ekonomi yang ditetapkan dan munculnya kegiatan ekonomi baru yang diperlihatkan oleh adanya pemanfaatan lahan sebagai lokasi kegiatan “ekonomi baru” atau disebut sebagai kewirausahaan (*entrepreneurship*). Di antara kegiatan ekonomi baru tersebut terdapat kelompok usaha dengan teknologi tinggi yang menjadi sangat penting dalam membentuk ruang ekonomi baru, yang meliputi berbagai bidang, termasuk perangkat keras dan perangkat lunak komputer, bioteknologi, kedokteran dan farmasi, instrumen presisi dari berbagai aplikasi ilmiah, bidang teknologi tinggi, yang telah menciptakan pola penggunaan lahan untuk kegiatan ekonomi di lokasi yang baru (Hall dan Markusen, 1985). Di lain pihak studi intensif tentang kota dilakukan oleh para ekonom. Masing-masing tokoh memahami adanya peningkatan ekonomi daerah perkotaan dan peran unik yang dimainkan oleh kota dalam ekonomi modern. Analisis empiris terhadap terjadinya revolusi transportasi barang masuk kota, mempengaruhi pilihan lokasi perusahaan dan usaha kecil

rumah tangga berkembang di dalam kota (Quigley, 1998, Hatton, 2014). Permintaan ruang jalan sebagai ruang kegiatan fisik untuk kegiatan ekonomi masyarakat, memerlukan logika berpikir yang rasional, yang pada gilirannya akan sepaham dengan strategi properti di ruang kota : "Bahwa tempat dan segala hal yang ada di suatu tempat privat adalah milik pribadi bukan milik publik".

Di lain pihak fakta menunjukkan, bagaimanapun, bahwa ruang komunal atau ruang publik sebagai ruang bersama, kepemilikan atau penggunaannya tidak dapat sepenuhnya dimiliki oleh privat, dan hal tersebut akan terus ada sepanjang waktu (Lefebvre, 1991, Friedman dan Cathy, 2011). Sedangkan pemerintah selaku pengelola ruang publik, dalam mengelola tidak hanya ditentukan oleh tingkat partisipasi publik tetapi oleh efektivitas upaya-upaya kolektif sebuah kota untuk menjadi pusat kegiatan ekonomi produktif, serta secara sosial dan berkelanjutan secara ekologis (Tulchin, et al, ed, 2002). Dari pandangan ekonom diatas, memperlihatkan bahwa ekonomi perkotaan (*urban economic*) tumbuh melalui usaha-usaha kecil rumah tangga di kawasan perkotaan dan ditengarai sebagai tumbuhnya "ekonomi baru" yang independen dilakukan oleh masyarakat kota melalui kewirausahaan (*entrepreneurship*).

## **Perkembangan Usaha Kecil Menengah Membentuk Kawasan Komersial Kota**

*Entrepreneur* atau kewirausahaan sebagaimana pandangan para ekonom sebelumnya dikatakan sebagai kegiatan “ekonomi baru”. Selanjutnya beberapa ahli lain juga mendefinisikan sebagai kegiatan yang melibatkan penciptaan, pemeliharaan atau perpanjangan sebuah usaha yang menguntungkan (Cole,1969; Davidsson, 1995; Steyaert dan Hjorth 2006; Cuervo 2007). Terdapat teori lain yang menyempurnakan definisi Cole, menjelaskan bahwa kewirausahaan berasal dari perilaku yang mengarah pada pembentukan organisasi baru yang inovasi (Gartner,1988; Cuervo, et al, 2007). Selain itu Venkataraman (1997) menjelaskan kewirausahaan sebagai produksi barang-barang baru atau jasa, kesempatan, dengan segala akibatnya, dan sebagai inisiatif bisnis baru yang dirancang dan kemudian dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan pasar. Organisasi Kerjasama Ekonomi dan Pembangunan (OECD, 2003), menjelaskan *entrepreneurship* sebagai cara dan proses menciptakan dan mengembangkan kegiatan ekonomi yang berbasis kreativitas inovasi, dan penuh dengan resiko, dan selanjutnya dikelola dalam organisasi baru atau yang sudah ada.

*Entrepreneurship* atau kewirausahaan adalah suatu proses dari menjalankan suatu kegiatan baru yang kreatif dan sesuatu yang berbeda atau *innovative* dalam upaya untuk memperoleh sesuatu untuk dirinya dan memberi nilai tambah bagi masyarakatnya. Yang dimaksud di sini adalah tidak hanya keuntungan atau profit dalam arti finansial, tetapi juga *knowledge* dan *wisdom* (Prawirokusumo, 2010). Kewirausahaan sering diidentikan dengan penciptaan usaha atau bisnis baru dengan cara wiraswasta, dan merupakan ekspresi perilaku kewirausahaan. Selain itu, juga merupakan fenomena kegiatan usaha ekonomi dalam lingkup yang lebih luas, baik dengan cara membangun bisnis baru, memecahkan masalah usaha, atau memutuskan kembali pada usaha seperti semula. Namun, setiap individu wiraswasta perlu waspada terhadap kemungkinan adanya perubahan situasi ekonomi yang dapat mempengaruhi kehidupan mereka, meskipun sangat kecil.

Setiap individu adalah inovator usaha, yang potensial dan selalu mencari cara yang lebih baik untuk melakukan sesuatu. Jadi, kewirausahaan merupakan karakter dari perilaku manusia yang sedang melakukan suatu usaha baru secara mandiri dan bebas. Adapun dikarenakan kewirausahaan adalah atribut tindakan manusia secara bebas dalam memilih usaha, maka dapat dikatakan semua individu wiraswasta adalah pengusaha. Namun, beberapa individu dapat menjadi wirausaha yang berbeda dari lainnya. Selain itu, perilaku kewirausahaan dari beberapa kelompok mungkin tampak berbeda secara sistematis

dibandingkan dengan kelompok yang lain. Karena keputusan setiap manusia dibentuk oleh proses-proses kognitif dan keadaan emosional yang berbeda dan bebas yang akan mempengaruhi bagaimana individu belajar dan apa yang mereka rasakan menjadi atribut penting bagi dirinya (Minniti, 2007). Hipotesa Clifford Geertz (1960) tentang Pengusaha Pribumi Indonesia (**entrepreneurs**) adalah :

- **Entrepreneurs** atau kewirausahaan umumnya muncul didalam lingkungan golongan masyarakat yang homogen dan mempunyai ciri-ciri khas yang membedakannya dari golongan-golongan lain di masyarakat, umumnya merupakan “kristalisasi” dari golongan masyarakat yang lebih besar, yang memiliki sejarah yang lama sebagai golongan “luar” masyarakat tersebut yang memiliki pula orientasi daerah yang lebih luas.
- Pada tingkatan ideologis, golongan ini memandang dirinya sebagai wadah yang sempurna dari “nilai-nilai agama dan moral yang agung” di tengah masyarakat luas yang mereka anggap sesat, kolot atau bersikap masa bodoh.
- Sukses-sukses pembaharuan dan masalah-masalah pembaharuan yang dihadapi oleh golongan ini umumnya bersifat organisatoris dan bukan teknis.

- Tugas utama dari para “*entrepreneurs*” pribumi, dalam masyarakat transisi dan yang berada pada tahapan pra-lepas-landas itu adalah mempergunakan cara-cara tradisional untuk mencapai sasaran-sasaran yang sifatnya baru.

Awal perkembangan pengusaha kecil di Indonesia :

- Diakibatkan ekonomi perkebunan berimbas pada perkembangan pedagang kecil yang jumlahnya menjadi besar yang mengelompok berdasar asal daerahnya masing-masing dengan jenis dagangan yang mereka kuasai dan cenderung bekerja secara profesional.
- Hadirnya saudagar keturunan Arab, memberikan perkembangan pada siar agama (kelompok santri) dan pembentukan organisasi-organisasi kemasyarakatan serta membentuk jaringan regional sampai nasional berikut jaringan perdagangan, pengusaha kecil tersebut.
- Keberadaan kelompok “priyayi” yang sudah ada dan memiliki gengsi tinggi tetap mempertimbangkan kelompok pedagang santri yang memiliki peran sangat penting dan sangat dinamis bergerak kemana-mana.
- Kelompok lain adalah “orang kecil” dengan jumlah paling besar, yang dikemudian hari menjadi kelompok pedagang kecil di pasar-pasar dan di jalanan (Pedagang Kaki Lima/ PKL).

Permasalahan kewirausahaan juga dapat dilihat dari dinamika usaha kecil menengah dalam pengembangan pariwisata, dengan atribut kewirausahaan, karakteristik usaha dan lingkungan eksternal mempunyai efek yang signifikan dalam kekuatan usaha kecil menengah bidang wisata (Muzenda, 2014). Sedangkan strategi pertumbuhan merupakan penggerak untuk mempercepat bisnis dan strategi perusahaan supaya dapat bertahan beroperasi di sebuah pasar. Pertumbuhan strategi bergantung pada antusiasme pemilik usaha kecil atau manajer usaha untuk meningkatkan hubungan pengembangan usaha dengan pihak lain (Ismail; Mokhtar; Ali; 2013). Di banyak kota di Indonesia, kegiatan ekonomi dan pertumbuhan fisik kota sebagian besar dilakukan oleh pelaku kecil-menengah. Kegiatannya seperti perubahan iklim bisnis, krisis ekonomi global, serta pengaruh demokrasi dan desentralisasi terhadap perekonomian Indonesia. Semua ini memiliki implikasi perubahan cepat dalam menggunakan setiap banyak lahan yang dianggap potensial, terutama di sepanjang koridor jalan di daerah perkotaan (Haryanto, 2018).

## **Usaha Kecil**

Usaha kecil adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan

cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dari usaha menengah atau usaha besar yang memenuhi kriteria usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang no 20 tahun 2008.

Kriteria usaha kecil yang dimaksud dalam undang-undang tersebut adalah sebagai berikut :

- a. memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
- b. memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah).

Apabila hasil penjualan senilai minimal Rp. 300.000.000,00 per tahun, setidaknya sebulan memiliki pendapatan Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan sehari paling tidak harus menghasilkan penjualan kotor antara Rp. 800.000,00 – Rp. 1.000.000,00 (delapan ratus ribu rupiah – satu juta rupiah).

## **Usaha Menengah**

Usaha menengah adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau

badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha kecil atau usaha besar dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang no 20 tahun 2008.

Kriteria usaha menengah yang dimaksud dalam undang-undang tersebut adalah sebagai berikut:

- a. memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
- b. memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah).

Dalam Undang-Undang 20 tahun 2008 Pengusaha Kecil – Menengah juga disebutkan ber-asaskan :

- a. kekeluargaan;
- b. demokrasi ekonomi;
- c. kebersamaan;
- d. efisiensi berkeadilan;
- e. berkelanjutan;

- f. berwawasan lingkungan;
- g. kemandirian;
- h. keseimbangan kemajuan; dan
- i. kesatuan ekonomi nasional.

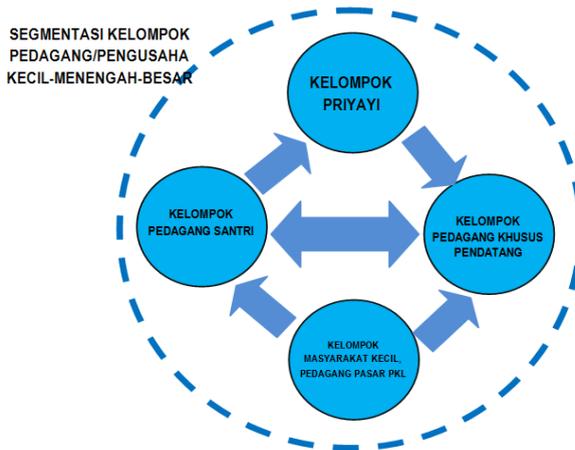
Berdasarkan keterangan diatas sudah bisa dijelaskan secara umum maupun legalitas, usaha kecil menengah adalah kegiatan usaha yang dilakukan masyarakat secara mandiri maupun berkelompok. Kriteria Usaha Kecil Menengah juga dapat dilihat dari hasil penjualan, dan dalam pengenaan tarif pajak sesuai PP No. 46 tahun 2013, berupa Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 1% (satu persen). Pengenaan Pajak Penghasilan didasarkan pada peredaran bruto dari usaha dalam 1 (satu) tahun dari Tahun Pajak terakhir sebelum Tahun Pajak yang bersangkutan. Dalam hal peredaran bruto kumulatif Wajib Pajak tidak melebihi jumlah Rp 4.800.000.000,00 (empat miliar delapan ratus juta rupiah) dalam suatu Tahun Pajak, atau senilai penjualan bruto maksimal Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) per bulan. Wajib Pajak dikenai tarif Pajak Penghasilan yang telah ditentukan berdasarkan ketentuan yang berlaku sampai dengan akhir Tahun Pajak yang bersangkutan sebesar 1% atau senilai maksimal Rp. 4.000.000,00 perbulan, atau Rp. 48.000.000,00 per tahun, final, dan disetor tiap akhir bulan dan saat memasuki operasional bulan berikutnya.

## **Dinamika Sosial Dalam Modernisasi Ekonomi**

Penelitian Clifford Geertz (1960 diterjemahkan. Mahasin, 1981; Tago, 2013) terhadap perkembangan pedagang pribumi dan pendatang di Kota Kediri, Jawa Timur, menyimpulkan:

- Kepemimpinan Ekonomi yang Inovatif dalam kewirausahaan (*Entrepreneurship*) terdapat dalam suatu kelompok yang cukup jelas batasnya dan secara sosial merupakan kelompok yang homogen.
- Kelompok Inovatif ini merupakan kristalisasi dari suatu golongan tradisional yang lebih besar yang sudah sejak lama memiliki status luar desa dan orientasi antar tempat.
- Golongan besar dari kelompok Inovatif tersebut muncul adalah golongan yang kini sedang mengalami suatu perubahan yang cukup radikal kaitannya dengan masyarakat luas yang merupakan induknya.
- Dibidang ideologi kelompok Inovatif itu memandang dirinya sendiri sebagai wahana utama bagi kesempurnaan agama dan moral dalam masyarakat yang pada umumnya tidak disiplin, keterbelakangan dan acuh tak acuh.
- Masalah-masalah inovasi yang dihadapi para pengusaha lebih bersifat masalah organisasi daripada masalah teknis.

- Fungsi pengusaha di dalam masyarakat peralihan terutama penyesuaian antara adat istiadat yang sudah mapan dengan tujuan usaha baru.



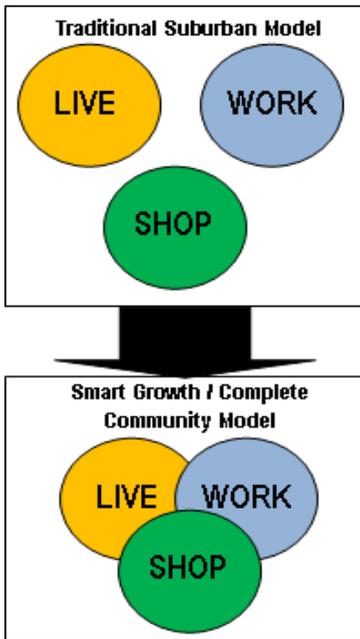
Sumber: Rumusan dari Geertz (1960) dan Analisis Penulis, 2015

**GAMBAR 2.1**  
**SEGMENTASI KELOMPOK PEDAGANG/PENGUSAHA**  
**USAHA KECIL MENENGAH**

## **Ekonomi Kerakyatan Ditinjau Secara Keruangan Kota**

De Tocqueville (*translated by* Reeve, 2002) membuat prediksi, atau sebagai pengungkapan rasa khawatir bahwa demokrasi akan mengakibatkan redistribusi berlebihan. Para ekonom memprediksi bahwa redistribusi memiliki biaya agregat dan biaya-biaya yang mungkin akan dimanfaatkan oleh para pelaku politik, sehingga akan memberikan efek terhadap pengurangan manfaat redistribusi yang diterima masyarakat

(Mulligan, 2001). Dalam proses pengkotaan (*urbanisasi*) sebagai bagian dari proses pembangunan, tidak bisa lepas dari aspek “ruang” dimana tempat proses itu terjadi, sedang ruang (*space*)



Sumber: Waterloo, 2009

**GAMBAR 2.2**  
**SKEMA**  
**PERKEMBANGAN**  
**KAWASAN**  
**KOMERSIAL**  
**DARI TINGGAL >**  
**BEKERJA >**  
**BELANJA**

“komersial” yang merupakan perkembangan bisnis ritel

tidak bisa dipisahkan dari aspek tanah yang merupakan sumber daya alam yang menyediakan ruang yang dapat mendukung semua kebutuhan kehidupan (Soetomo, 2009). Pada dasarnya ruang yang tersedia sangat terbatas, sementara itu kebutuhan tanah cenderung terus meningkat dari tahun ke tahun, terutama untuk kebutuhan perkotaan, seperti perumahan, perkantoran, perdagangan, jasa komersial, industri, dan kebutuhan non perkotaan seperti pertanian, perladangan, perkebunan, agrobisnis. Salah satu kegiatan perkotaan yang akhir-akhir ini menonjol dan nyata terlihat berkembang pesat disepanjang jalan-jalan kolektor adalah kegiatan

termasuk ritel dan merupakan bagian dari kehidupan masyarakat. Hal inilah yang dikatakan Friedmann (2002) bahwa kota dan kawasan sekitarnya sebagai ruang kehidupan sekaligus merupakan ruang ekonomi.

Fenomena tersebut berkembang akibat pengaruh kebiasaan masyarakat kota yang menjalani kehidupan sehari-hari dengan pola : tinggal (*live*) → bekerja (*work*) → belanja (*shop*), seperti halnya yang dilakukan juga masyarakat di kota-kota lain di dunia. Selanjutnya fenomena tersebut berkembang ke *Smart Growth Community Model*, tinggal (*live*) ~ bekerja (*work*) ~ belanja (*shop*) menjadi satu saling tindih atau berbarengan (*overlap*). Kebiasaan kegiatan tersebut menjadikan peluang usaha bagi masyarakat kota, terlihat dari tumbuh dan berkembangnya kegiatan komersial di antara ruang untuk tinggal, ruang untuk kerja, ruang untuk belanja, atau di kawasan strategis lainnya. Di mana ada pusat-pusat pertumbuhan baru, di situ akan tumbuh kawasan kegiatan ekonomi baru yang dilakukan rakyat (ekonomi kerakyatan). Kondisi ini semakin berkembang pada satu dekade terakhir manakala proses demokrasi sedang berkembang pula di Indonesia. Secara kontekstual, bisa diindikasikan kegiatan ekonomi yang tumbuh di masyarakat, merupakan salah satu bentuk demokrasi pada tataran pemenuhan kebutuhan ekonomi masyarakat, dan juga sebagai ungkapan individu masyarakat dalam mengekspresikan demokrasi ekonomi praktis (Soetrisno, 1997; Mulligan, 2001; Andersson, 2007). Lebih jauh lagi, pembangunan kota, yang ditandai dengan pertumbuhan banyak

usaha kecil dan menengah di Yogyakarta, menunjukkan demokrasi spasial, yang dinamika yang didasarkan pada semangat kehidupan ekonomi masyarakat (Haryanto & Soetomo & Buchori, 2016). Ekspresi ini merupakan *euphoria* demokrasi bidang ekonomi, dilakukan demi untuk mencapai kesejahteraan rakyat itu sendiri. Selanjutnya disebut sebagai “ekonomi kerakyatan” dan merupakan bentuk perekenomian yang paling tepat bagi bangsa Indonesia (Nugroho, 1997).

Orientasi utama dari ekonomi kerakyatan adalah rakyat banyak, bukan sebagian atau sekelompok kecil rakyat dan merupakan Sistem Ekonomi Nasional Indonesia yang berasas kekeluargaan, berkedaulatan rakyat, bermoral Pancasila, dan menunjukkan pemihakan sungguh-sungguh pada ekonomi rakyat (Mubyarto, 2002). Lebih jauh ia menjelaskan bahwa berjalannya sistem ekonomi nasional yang berkeadilan sosial membutuhkan syarat yang sudah tentu harus dipenuhi. Syarat dimaksud adalah adanya (i) kedaulatan di bidang politik, (ii) kemandirian di bidang ekonomi, dan (iii) kepribadian di bidang budaya. Selanjutnya proses ekonomi kerakyatan atau kewirausahaan tidak didasarkan pada “input tradisional dari sumberdaya alam, pekerja dan modal”, tetapi lebih kepada “input pengetahuan dan ide-ide kreatif”. Tidak lagi pada “kepastian akan produk yang harus dibuat”, namun lebih pada “bagaimana seharusnya membuat produk” tersebut dan “siapa

yang membuatnya” (Audretsch dan Thurik, 1997). Sedang Schumpeter (1950; 1961, dalam Naude, 2013) mendefinisikan pengusaha sebagai koordinator atau manajemen produksi dan agen perubahan (*'creative destruction'*).

Penganut "*Schumpeterian*" mendefinisikan kewirausahaan lebih di atas para innovator. Berbagai pandangan para ahli ekonomi tentang kewirausahaan, sering tidak menganggap kewirausahaan menjadi sangat penting dalam tahap awal pembangunan ekonomi - mereka melihat kontribusi kewirausahaan menjadi jauh lebih penting pada tahap akhir dari proses pembangunan, menurut mereka pertumbuhan ekonomi didorong oleh pengetahuan dan kompetisi bukan oleh kewirausahaan. Pada tahap awal pembangunan, kewirausahaan memainkan peran yang kurang menonjol karena pertumbuhan sebagian besar didorong oleh akumulasi faktor-faktor ekonomi yang lain (Beugelsdijk, S, 2007; Naude, 2013). Namun kenyataan yang terjadi saat ini terbukti bahwa ekonomi kerakyatan mampu memberikan kontribusi pada perekonomian nasional dalam menjaga ketahanan ekonomi (*economic resilience*) dalam gelombang perekonomian global (Romarina, 2016)

Meskipun sektor usaha kecil atau kegiatan ekonomi kerakyatan, secara keseluruhan mencapai pertumbuhan yang fenomenal, namun hal penting yang menjadi perhatian adalah bagaimana merumuskan masalah, tantangan, dan karakteristik keberhasilan terkait dengan pertumbuhan usaha-usaha individual (Hill dan Narayana 1989; Ibrahim dan Goodwin 1986).

Bentuk umum dari pertumbuhan usaha kecil termasuk ekspansi internal, misal memperluas kapasitas di lokasi yang telah digunakan dengan cara intensifikasi dan ekstensifikasi produk antara lain membangun waralaba, merger dan akuisisi, pengekspor, dan ekspansi geografis. Sedangkan lokasi paling optimal untuk perdagangan dan jasa berkembang sesuai dengan panjang area perencanaan kawasan dan bisa juga sepanjang area perpindahan fungsional secara maksimal (Minagawa, 1999).

Di lain pihak, masalah pilihan lokasi usaha mempertimbangkan keberadaan fasilitas pendukung serta bagaimana menentukan jumlah fasilitas pendukung dalam pasar komersial dan setiap fasilitas bagaimana melayani usahanya. Masalah-masalah ini menunjukkan adanya biaya dasar untuk menentukan harga pasar, karena skala ekonomi dalam pengoperasian fasilitas tersebut merupakan fakta yang harus dimasukkan dalam biaya-biaya, misal tarif transportasi masuk kawasan komersial harusnya lebih rendah dari tarif transportasi keluar kawasan komersial; di lain sisi dengan jumlah fasilitas meningkat, biaya transportasi cenderung akan menurun dan biaya pengoperasian fasilitas tersebut cenderung akan meningkat (Webster dan Gupta, 1995).

Keanekaragaman lokasi merupakan masalah penting dalam pasar usaha/bisnis. Pertumbuhan bisnis global perusahaan besar telah dikembangkan dengan pertumbuhan simultan sama

dengan “bisnis rumahan” (Sharma; Krishnan; Grewal, 2001). Untuk memaksimalkan keuntungan pengusaha menggantungkan ketersediaan bahan baku, SDM yang handal, tenaga kerja terampil dan terlatih, dan infrastruktur seperti jalan raya dan bandara, semua memainkan peran dalam menentukan perusahaan dan usaha-usaha kecil menengah lain untuk memilih lokasi (Johnson dan Rasker;1995). Sedangkan keseimbangan antara manfaat ekonomi dari aglomerasi komersial area, atau manfaat dari non-komersial dan kelekatan sosial, akan bervariasi antara usaha kecil menengah dengan kelembagaannya, akan berbeda pula masing-masing sesuai lingkungan geografis di mana usaha tersebut berada. (Bennetta; Smith, 2003). Dengan demikian, usaha kecil menengah tergolong usaha yang kreatif inovatif yang dilakukan oleh rakyat, penduduk kota/wilayah, dengan tujuan untuk kesejahteraan mereka sendiri, merupakan bagian ekonomi kerakyatan yang sudah terbukti mampu memberikan kontribusi pada perekonomian nasional dalam menjaga ketahanan ekonomi dalam gelombang perekonomian global. Dalam melakukan usahanya tidak bisa lepas dari aspek “ruang” yaitu pilihan lokasi yang optimal dimana tempat proses itu terjadi.

## **Ruang Kota Dan Demokrasi**

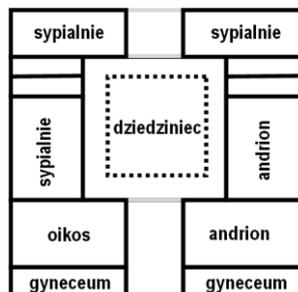
Mengkaitkan Demokrasi dan Ruang, tidak akan lepas dari pandangan para geographer, dimana secara khusus lagi pandangan humanisme, dengan implikasi geografi humanistik,

terkait erat dengan konsepsi demokrasi liberal. Tzvetan Todorov (2002) membuat titik ini tegas dalam studinya tentang asal-usul humanisme Perancis, *Imperfect Garden: The Legacy of Humanism*, dimana tertulis bahwa:

*“Demokrasi liberal seperti yang telah dibentuk selama dua ratus tahun lalu adalah bentuk rezim politik konkrit yang sesuai dan paling dekat dengan prinsip-prinsip humanisme, karena mengadopsi ide-ide otonomi kolektif (kedaulatan rakyat), otonomi individual (kebebasan dari individual), dan universalitas (kesetaraan hak bagi semua warga negara).”*

Sedangkan demokrasi itu sendiri secara harfiah diambil dari kata 'kratos' adalah di tangan 'demo', pada masa Yunani (Lewis, Boardman, Davis, Ostwald, 2008), juga mewarisi arti perbedaan-perbedaan spasial. Secara spasial yang paling penting adalah pengertian antara "oikos", "agora" dan "ekklisia". Setiap ruang memiliki definisi secara logis (Drakoulis, 2011).

- "Oikos" adalah spasial dalam lingkup rumah tangga privat, di mana salah satunya adalah terbebas dari pengaruh kekuasaan politik.



Sumber: Lewis, Boardman, Davis, Ostwald, 2008

**GAMBAR 2.3**  
**OIKOS**

- “Agora” adalah ruang yang digunakan untuk pasar, di mana terjadi transaksi komersial antara pihak privat dan kepentingan publik.
- “Ekklesia” digunakan untuk ruang gereja atau lebih tepat dalam hal ini “*politeia*” adalah ruang spasial untuk kegiatan politik yang dilakukan secara formal, di mana warga berkumpul untuk membuat keputusan politik kolektif yang mengikat.

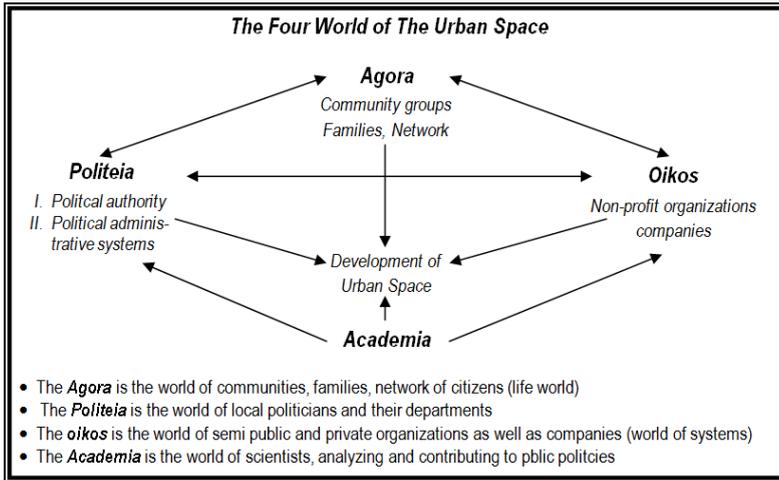


Sumber: *Geenens, dan Tinnevelt; 2009*

**GAMBAR 2.4**  
**PEMIKIRAN ZYGMUNT**

Beberapa argumen yang menarik dapat dibuat dengan memikirkan perbedaan ruang utama dan terutama sebagai metafora yang tidak harus dipahami secara harfiah sebagai ruang fisik. Dengan demikian, mereka dapat merujuk kepada tiga sikap epistemis yang berbeda. Pertama, ada sikap yang datang dengan pikiran *solipsistic*, dan dicirikan oleh kebebasan tak terbatas namun klaustrofobia berbahaya. Kemudian ada sikap *looser* yang satu menikmati dalam percakapan dengan teman dan rekan-rekan, di mana ide-ide yang belum dipetakan dapat dieksplorasi dan satu dapat mengubah pikiran seseorang tanpa kehilangan muka. Akhirnya, dengan sikap kaku dan formal dengan pidato ke publik, ide dan kata-kata kebutuhan

agak terkendali, sehingga mereka dapat dibenarkan oleh semua orang (Geenens; dan Tinnevelt; 2009).



Sumber : Drakoulis, 2011

**GAMBAR 2.5**  
**LINGKUP DALAM RUANG KOTA**

Ada dua hal penting, dimana keruangan kota dianggap sebagai ruang demokrasi bagi masyarakatnya (Low, 2004):

- Pertama, kota-kota yang sering digunakan untuk mengembangkan praktek demokrasi yang dilakukan masyarakatnya. Praktek tersebut berkembang secara khusus mengatur hubungan interpersonal dan intensitas kontak antar anggota masyarakat yang difasilitasi oleh pemerintah kota. Sehingga bisa dikatakan kota sebagai tempat untuk melakukan praktek partisipasi, atau

setidaknya praktek-praktek demokratis memungkinkan berkembang.

- Kedua, kota dapat dilihat sebagai ruang yang cukup penting bagi perkembangan demokrasi. Peran pemerintah kota dalam kaitannya dengan sejarah geo-transformasi merupakan kunci penting bagi lembaga-lembaga politik yang sering terlibat dalam mendorong perubahan pembangunan melalui skala organisasi politik. Berkaitan dengan modernitas pembangunan 'nasional' atau teritorial negara, terjadi reorganisasi lanskap politik daripada sebelumnya dan dipengaruhi oleh struktur keruangan kota yang ditunjukkan oleh mosaik-mosaik kepemilikan tanah dan perkembangan jaringan kota.

Perkembangan “demokrasi” dalam masyarakat modern, pada umumnya menumbuhkan sikap “liberalism”, hal ini terjadi dikarenakan keduanya sama-sama didasarkan pada “kebebasan mayoritas” yang ada di masyarakat. Demikian pula secara umum dalam perencanaan tata ruang, - sejauh yang ada - adalah berorientasi pasar; pemerintah mengejar tuntutan pasar untuk proyek perumahan, infrastruktur, dan lokasi industri, di lain pihak masyarakat menuntut kebebasan memilih lokasi untuk kegiatannya dan merasa tidak mau adanya sekat-sekat aturan pemerintah. Akhirnya kebebasan masyarakat mendorong individu maupun masyarakat kolektif menuntut adanya pasar bebas. Peran pemerintah berkurang dan keputusan ada di

42

tangan masyarakat dengan pihak swasta selaku pemilik modal, inilah yang menjadikan kapitalistis semakin berkembang (Rynck, 2006; Perry, 2007).

Hubungan antara negara dan warga negara, terjadi krisis kontrak sosial-liberal sebagai kesalahan dari janji-janji kesetaraan atau keadilan yang merata, akan tetapi kenyataannya kebebasan semakin terbuka, akhirnya janji tersebut susah dipenuhi. Di sisi lain, masyarakat terpinggirkan semakin realistis menuntut hak-hak mereka dan pemenuhan kebutuhan mereka yang faktanya ada di tangan mereka sendiri, melalui gerakan sosial dan praktek melawan ketidakadilan. Mereka tidak selalu memperuntukkan produksi, penggunaan, dan pengendalian ruang kota untuk masyarakat luas yang lain, namun juga untuk kesejahteraan mereka sendiri (Chandler, 2001; Miraftab, 2012). Artinya masyarakat bertindak “liberalis” terhadap pemenuhan kebutuhan hidup mereka demi mencapai kesejahteraan dirinya sendiri, karena secara realistis mereka menuntut janji pemerataan keadilan yang belum tentu terwujud. Kondisi itulah yang langsung merembet ke persoalan “kebebasan” pemilihan lokasi usaha dalam ruang kota.

Liberalisme pada dasarnya bersifat membebaskan individu bertindak sesuai kepentingan dirinya sendiri dan membiarkan semua individu untuk melakukan pekerjaan tanpa pembatasan yang nantinya dituntut menghasilkan suatu hasil

yang terbaik (*ceteris paribus*), atau dengan kata lain menghasilkan suatu benda dengan batas minimum, tapi tetap diminati serta disukai konsumen (Perry, 2007).

Di sisi lain demokrasi bisa dikatakan sangat rentan terhadap tekanan populis dalam hal konsumsi barang secara langsung, terlebih adanya subsidi yang tidak produktif, kebijakan perdagangan *autarkis* atau adanya kedaulatan mutlak, baik dalam pemerintahan maupun dalam bidang ekonomi, dengan cara menetapkan kebijakan untuk menghindarkan ketergantungan pada pihak lain, dan tuntutan *partikularistik* lain yang dapat menghambat investasi jangka panjang dan pertumbuhan ekonomi masyarakat (Bardhan, 1999).

Sedangkan antara liberal dan tradisional dan antara ruang privat dan publik ada perbedaan dalam hal kegiatan yang merupakan "*locus inisiatif*", di mana individu bebas membuat keputusan otonom; dan hubungannya dengan ranah publik : "di mana aturan bersama didefinisikan apabila ada masalah-masalah yang ditimbulkan maka diselesaikan secara bersama pula" (Parkinson, 2006). Oleh karenanya desentralisasi demokratis adalah cara yang ampuh di mana aktor eksternal diharapkan dapat memberdayakan kelompok miskin dan marginal dalam masyarakat kedalam ruang kota (Johnson, 2001). Hal ini senada dengan apa yang dikatakan Abraham Lincoln: bahwa demokrasi adalah "pemerintahan dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat" (Bussmann, 1996).

Pembangunan demokrasi membutuhkan progres pada tiga tingkatan: kebebasan individu, kehidupan asosiasi independen, dan kelembagaan independen.

Kebebasan memungkinkan individu untuk mengembangkan potensi mereka dan membentuk nasib mereka sendiri juga alokasi tempat secara mandiri. (Newman, 2006). Dengan demikian perbedaan publik privat dimanfaatkan untuk menjadi konstitutif demokrasi itu sendiri: yaitu menciptakan ruang normatif bagi warga negara untuk menjalankan otonomi individu, dan ruang publik di mana konflik antar keputusan-keputusan otonom individu dapat diselesaikan, atau setidaknya dibahas. Adapun batas kepentingan antara ruang publik dan ruang privat atau juga dengan ruang swasta seringkali disembunyikan meskipun, masalah yang timbul sering diperdebatkan. (Parkinson, 2006). Saat ini pada masyarakat modern yang populer adalah penerapan demokrasi partisipatif, pelibatan masyarakat tingkat lanjut dalam mengalokasikan anggaran pemerintah kota, reorientasi prioritas publik oleh masyarakat sendiri, integrasi kebijakan manajemen lingkungan hidup dan regenerasi ruang privat dan ruang publik (Menegat, 2002). Demikian pula dalam pengelolaan tata ruang perkotaan dan alokasi *land use* akan lebih sesuai di mata masyarakat apabila direncanakan dengan masyarakat yang penuh semangat

kebebasan penentuan lokasi usahanya, demi mencapai demokrasi keruangan.

## **Pola Ruang Dan Morfologi Kota**

Menurut Spiro Kostof (1991), kota adalah komposisi bangunan dan penduduknya, sedangkan bentuk kota pada awalnya adalah netral tetapi kemudian berubah karena dipengaruhi budaya tertentu. Bentuk kota berupa geometri dan organik. Terdapat dikotomi bentuk perkotaan yang didasarkan pada bentuk geometri kota yaitu *Planned* dan *Unplanned*.

Bentuk *Planned* (terencana) dapat dijumpai pada kota-kota Eropa abad pertengahan dengan pengaturan kota yang selalu regular dan rancangan bentuk geometrik. Bentuk *Unplanned* (tidak terencana) banyak terjadi pada kota-kota metropolitan, di mana satu segmen kota berkembang secara spontan dengan bermacam-macam kepentingan yang saling mengisi. Sampai pada akhirnya kota akan memiliki bentuk semauanya yang kemudian disebut dengan *organic pattern*, bentuk kota organik tersebut secara spontan, tidak terencana dan memiliki pola yang tidak teratur dan non geometrik. Terdapat beberapa pandangan yang berkaitan dengan perubahan suatu kawasan dan sekitarnya sebagai bagian dari suatu kawasan perkotaan yang lebih luas, menurut Gallion dalam "*The Urban Pattern*" dikatakan bahwa perubahan suatu kawasan dalam kota dipengaruhi letak geografis kota tersebut. Hal ini akibat pengaruh perubahan karena pertumbuhan kota tersebut. Bila terletak di daerah

pantai yang landai, berada pada jaringan transportasi antar kota, maka kota tersebut akan cepat tumbuh dan beberapa elemen kawasan kota akan cepat berubah. Dalam proses perubahan yang menimbulkan distorsi dalam lingkungan termasuk di dalamnya perubahan penggunaan lahan secara organik, terdapat beberapa hal yang bisa diamati (Kostof, 1991), yaitu:

- Pertumbuhan terjadi satu demi satu, sedikit demi sedikit atau terus menerus.
- Pertumbuhan yang terjadi tidak dapat diduga dan tidak dapat diketahui kapan mulai dan kapan akan berakhir, hal ini tergantung dari kekuatan-kekuatan yang melatar belakangnya.
- Proses perubahan lahan yang terjadi bukan merupakan proses segmental yang berlangsung tahap demi tahap, tetapi merupakan proses yang komprehensif dan berkesinambungan.
- Perubahan yang terjadi mempunyai kaitan erat dengan emosional (sistem nilai).

Selain bentuk-bentuk kota, ada pula istilah mengenai proses bagaimana suatu kota dapat terbentuk secara organik, salah satunya adalah *urban sprawl*. Dijelaskan dalam Karakayaci (2016) bahwa lahan dari *urban sprawl* didefinisikan sebagai tanah yang kehilangan karakteristik pedesaannya dan

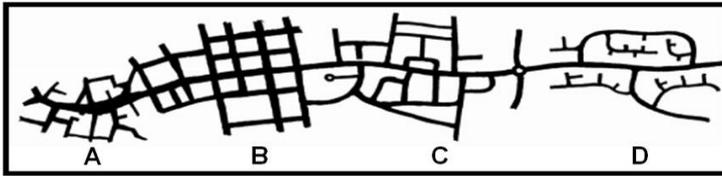
belum dapat didefinisikan sebagai suatu kota yang memunculkan berbagai masalah seperti pertumbuhan kota yang tidak terencana dan penggunaan tujuan non-pertanian. Oleh karena itu, *urban sprawl* dapat didefinisikan sebagai pedalaman antara daerah pedesaan dan perkotaan. Sementara Gordon dan Richardson (1997) mendefinisikan *urban sprawl* sebagai pengembangan leapfrog atau pola urbanisasi yang terpisah-pisah, DiLorenzo (2000) mendefinisikannya sebagai pertumbuhan yang sama dengan kanker atau virus. Adapun untuk membuat karakteristik umum *urban sprawl* di seluruh Eropa, kekuatan sosial-ekonomi global sedikit bersinggungan dengan pembatasan lingkungan dan spasial pada tingkat lokal. Kekuatan sosio-ekonomi ini termasuk tren sosial-ekonomi di tingkat makro dan mikro seperti transportasi, harga tanah, preferensi pribadi tempat tinggal, tren demografis, tradisi dan pembatasan budaya, meningkatnya daya tarik kota, praktik kebijakan pemanfaatan lahan lokal dan regional. Terlepas dari interaksi ini, *urban sprawl* terus berkembang pesat dengan mengembangkan koneksi transportasi dan meningkatkan mobilitas pribadi (EEA, 2006: 6).

Di sisi lain, terdapat sisi pandang lain mengenai *urban sprawl*, yakni teori ini biasanya dianggap memiliki efek negatif yang beragam untuk pertumbuhan perkotaan, seperti obesitas perkotaan, lalu lintas yang padat, lingkungan kota yang memburuk, dan hilangnya ruang publik (Brueckner, 2000; Nechtya et. al, 2004 dalam Wang, Shi, & Zhou, 2019). Para

48

akademisi yang bersikeras mengendalikan penanaman pandangan secara umum lebih suka strategi kota yang kompak (Jenks et. al, 1996; Johnson, 2001 dalam Wang et al., 2019). Sebaliknya, yang lain berpikir bahwa *urban sprawl* adalah hasil dari preferensi terhadap tempat tinggal (Mills, 2003 dalam Wang et al., 2019), dan pemerintah tidak boleh melakukan intervensi karena intervensi pemerintah tidak efisien dan mengarah pada distribusi sumber daya lahan yang tidak optimal yang mengabaikan pasar (Dowall et. al, 1996 dalam Wang et al., 2019). Masih banyak perdebatan tentang *urban sprawl*, sehingga sulit untuk memiliki definisi yang komprehensif dan tepat karena kurangnya tindakan spesifik dan bahasan yang rumit.

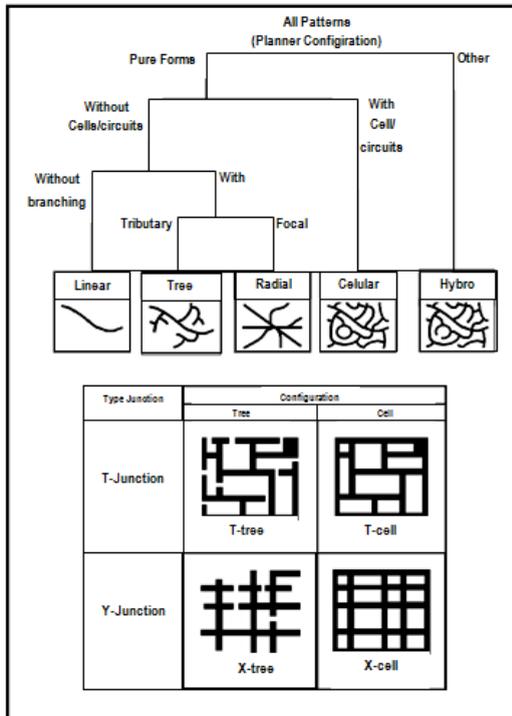
Faktor penyebab perubahan lainnya adalah *vision* (kesan), optimalnya kawasan merupakan upaya penataan yang maksimal pada kawasan dengan fungsi-fungsi yang mendukung, penggunaan struktur yang sesuai pada bangunan serta komposisi yang proporsional antara tapak dan kawasan (Alexander, 1987). Sedangkan pola kota linear sering diindikasikan secara positif merupakan perencanaan kota yang efisien sebagai kota transit, di lain pihak pengembangan pita yang berbentuk linear sering memberi kesan inefisiensi dalam pengembangan pemukiman, sebagaimana klasifikasi jenis pola jalan tipologi ABCD pada gambar di bawah ini (Marshall, 2005).



Sumber: Marshall, 2005

**GAMBAR 2.6**  
**JENIS POLA JALAN**

Jaringan jalan didefinisikan oleh tipologi *configurational* dan jenis sambungan (Marshall, 2005).



Sumber: Marshall, 2005

**GAMBAR 2.7**  
**TIPOLOGI CONFIGURATIONAL**

Bentuk-bentuk perkembangan jalan sebagaimana tersebut di atas, memperlihatkan pola yang tidak terencana atau

*unplanned* merupakan kecenderungan perkembangan alami yang demokratis. Sedang pola yang teratur dan terencana atau *planned* lebih cenderung diatur oleh suatu kekuatan secara politik pemerintahan kota.

## **Historis Pola Ruang dan Perkembangan Ekonomi Kota Yogyakarta**

Babad Palihan Negari atau Perjanjian Giyanti yang ditandatangani pada tanggal 13 Februari 1755, adalah awal terbentuknya Kota Yogya, dalam sejarah “*membelah negara*” mataram menjadi dua bagian, separuh diperintah oleh Susuhunan Paku Buwono III dengan ibukota Surakarta, bagian yang lain dikuasai oleh Susuhunan Kebanaran yang sejak saat itu bergelar menjadi Sultan Hamengku Buwono I, dengan Ibukota Ngayogyakarta, yang diikuti pembelahan budaya (Dwiyanto, 2009). Sri Sultan Hamengku Buwono I mulai menempati Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat sejak 7 Oktober 1756, yang didahului pembukaan hutan Pabringan pada tanggal 5 April 1755 dan penyelesaiannya ditandai dengan sengkalan “*Dwi Naga Rasa Tunggal*” yang menunjukkan tahun 1682 Jawa atau 7 Oktober 1756 Masehi. Makna “*Dwi Naga Rasa Tunggal*” yang tersirat: “*Sari-Rasa-Tunggal*” yang artinya Hakikat Kesatuan dan “*Sarira-Satunggal*” yang berarti Kepribadian.

Pada tanggal tersebut diperingati sebagai Hari Jadi Kota Yogyakarta, sebuah peringatan hari “kelahiran” yang tidak lupa dengan hari “kebatinan”, sebagai ungkapan “*ikhlas lahir batin*” dari pemangku Kraton dan masyarakat dalam mengawali pembangunan Kota Yogyakarta. (Supadjar, 1993; Dwiyanto, 2009). Asal muasal Kota Ngayogyakarta di hutan Beringin merupakan kota kecil yang indah dengan istana pasanggrahan yang disebut *Garjitawati*, yang pada masa Paku Buwono II diberi nama “*Ngayogya*” yang digunakan sebagai pemberhentian jenazah para raja yang akan dimakamkan di Imogiri. Kemudian nama Ngayogyakarta diabadikan sebagai ibukota bagi wilayah yang dikuasai Sultan Hamengku Buwono I. Nama Ngayogyakarta merupakan perpaduan dua kata “Yogya” dan “Karta”, yang berarti Yogya adalah pantas, terhormat, indah, bermartabat, mulia, sedang “Karta” berarti perbuatan, karya, amal. Dengan demikian *Ngayogyakarta* berarti *tempat indah yang selalu dibuat bermartabat dan terhormat*. (Kustiniyati, M, 1982, Dwiyanto, 2009). Pelajaran yang bisa diambil berkaitan dengan konsep keruangan secara demokratis adalah “*filosofis keruangan*” yang diimplementasikan dalam pengembangan wilayah oleh Sultan Hamengku Buwono I yaitu konsep *pemberdayaan daerah* ditujukan untuk *kesejahteraan rakyat-nya*. Pemahaman kewilayahan pada zaman Kerajaan Mataram dapat dibedakan tiga bagian :

- Nagara Kota, tempat kediaman Raja (*hofstad*), sebagai pusat dari semua kegiatan.

- Nagara Agung, daerah di sekitar kota (*ommelanden*)
- Mancanegara, daerah-daerah yang jauh letaknya dari kota (*buitengewesten*)

Pembagian teritorial ini bertujuan untuk memudahkan koordinasi, sehingga tercipta pemerintahan yang efektif dan efisien (Sukanto, 1952; dalam Dwiyanto, 2009). Adapun wilayah yang ada dalam kekuasaan Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat (meliputi 33.950 karja, sedang Kasunanan Surakarta 32.350 karja), antara lain Madiun, Magetan, Caruban, separo Pacitan, Kertosono, Kalangbret, Ngrowo (Tulungagung), Japan (Mojokerto), Jipang (Bojonegoro), Teras Karas (Ngawen), Sela, Warung (Kuwu Wirasari), Grobogan, dan dengan segala keterbatasan wilayah yang sebagian besar tidak subur, Sultan Hamengku Buwono I tetap mengerahkan segala daya dan dana untuk kemakmuran rakyat dan daerahnya (Dwiyanto, 2009). Dalam perkembangannya, konsep keruangan Kota Yogyakarta sangat dikhawatirkan oleh VOC, yang akhirnya membangun Benteng *Vredenburg* di ujung perempatan Kraton, sedang di ujung jalan sejauh mata Sultan memandang pada saat duduk di mahligai kraton (*mijos sineweko*) dititahkan untuk didirikan Tugu (*Kiai Jagan= Lingga*) merupakan titik/tempat *manunggale kawulo lan gusti* atau *kesatuan rakyat dan pemerintah* dalam mempertahankan Ngayogyakarta. Kesatuan yang dimaksud adalah sosial, ekonomi dan pertahanan antara rakyat dan raja,

sehingga konsep pemberdayaan masyarakat secara ekonomi dan kesejahteraan sebenarnya sudah diciptakan oleh Sultan Hamengku Buwono I, bahkan beliau merasa kraton adalah milik rakyat bukan milik raja. Pemahaman secara konseptual, keruangan Ngayogyakarta dapat dilihat adanya konsep “*Dwi Naga Rasa Tunggal*” yang intinya “*Sari-Rasa-Tunggal*” berarti Hakikat Kesatuan, dan “*Sarira-Satunggal*” berarti Kepribadian. Konsep *Tugu / Kiai Jaga: manunggale kawula lan gusti*, sedang konsep lorong filosofis dari poros imajiner yang menghubungkan Gunung Merapi (simbol kesucian), Kraton (simbol dunia tengah yang netral) dan Laut Kidul (simbol kekotoran).

Secara keseluruhan konsep keruangan Kota Yogyakarta memiliki arti pemberdayaan dalam keikhlasan lahir batin antara rakyat dan raja membangun kota untuk mencapai kesejahteraan rakyat dan daerah, dan upaya mempertahankan Kerajaan bersama dalam satu Kesatuan. Inilah titik awal perkembangan Kota Yogyakarta membentuk pola horisontal-vertikal, dan akhirnya membentuk pola jalan jaring (*grid pattern*). Perkembangan Kota Yogyakarta tidak lepas dari sejarah berdirinya Kota Yogyakarta yang berawal dari Perjanjian Gianti pada tanggal 13 Februari 1755 yang ditandatangani pada saat Kompeni Belanda (*Dutch Company*) di bawah Gubernur Nicholas Hartingh atas nama Gubernur Jendral Jacob Mossel. Isi Perjanjian Gianti yaitu Negara Mataram dibagi dua : Setengah masih menjadi Hak Kerajaan Surakarta, setengah lagi menjadi Hak Pangeran Mangkubumi.

Pada perjanjian tersebut Pengeran Mangkubumi diakui menjadi Raja atas setengah daerah Pedalaman Kerajaan Jawa dengan Gelar Sultan Hamengku Buwono Senopati Ing Alega Abdul Rachman Sayidin Panatagama Khalifatullah. Setelah selesai Perjanjian Pembagian Daerah itu, Pengeran Hamengku Buwono I segera menetapkan bahwa Daerah Mataram yang ada di dalam kekuasaannya itu diberi nama Ngayogyakarta Hadiningrat yang menjadi ibukota Ngayogyakarta (sekarang menjadi Yogyakarta). Ketetapan ini diumumkan pada tanggal 13 Maret 1755. Tempat yang dipilih menjadi ibukota dan pusat pemerintahan adalah Hutan yang disebut Beringin, di mana telah ada sebuah desa kecil bernama Pachetokan, terdapat suatu pesanggrahan dinamai Garjitowati, yang dibuat oleh Susuhunan Paku Buwono II dulu, dan namanya kemudian diubah menjadi Ayodya. Penetapan tersebut diumumkan oleh Sultan Hamengku Buwono dan kemudian segera memerintahkan kepada rakyat membabad hutan tadi untuk didirikan Kraton (<http://students.ukdw.ac.id/~22992155/History.html>, Susanto).

Perkembangan terkini, berdasarkan dokumen Kota Yogyakarta memiliki Visi pembangunan pada tahun 2012 – 2016 adalah : “Terwujudnya Kota Yogyakarta sebagai Kota Pendidikan Berkualitas, Berkarakter dan Inklusif, Pariwisata Berbasis Budaya, dan Pusat Pelayanan Jasa, yang Berwawasan Lingkungan dan Ekonomi Kerakyatan”. Sedangkan Misi

pembangunan Kota Yogyakarta adalah upaya mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik dan bersih, mewujudkan pelayanan publik yang berkualitas, mewujudkan pemberdayaan masyarakat dengan gerakan “Segoro Amarto”. Selain itu untuk mewujudkan daya saing daerah yang kuat dilakukan melalui misi Kota Yogyakarta sebagai Kota Pendidikan yang berkualitas, berkarakter, dan inklusif dan memperkuat serta mengembangkan keterpaduan Kota Yogyakarta sebagai Kota Pariwisata, Kota Budaya dan Kota Perjuangan (Rencana Kerja Pembangunan Daerah/RKPD Kota Yogyakarta Tahun 2013).

Perwujudan Kota Yogyakarta sebagai motor penggerak pertumbuhan dan pelayanan jasa prima untuk wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan mengembangkan sistem ekonomi kerakyatan adalah dengan cara mewujudkan masyarakat yang menyadari arti pentingnya kelestarian lingkungan yang dijiwai semangat ikut memiliki. Semangat tersebut dalam istilah Jawa disebut sebagai *handarbeni*, dan yang tidak kalah pentingnya adalah menjadikan dan mewujudkan masyarakat demokrasi yang dijiwai oleh sikap kebangsaan Indonesia yang berke-Tuhanan, ber-Perikemanusiaan yang Adil dan Beradab, ber-Kerakyatan dan Berkeadilan Sosial dengan semangat Persatuan dan Kesatuan.

Seiring dengan proses historis terbentuknya Kota Yogyakarta, dan dengan visi misi tersebut diatas, serta dilihat secara fisik, Kota Yogyakarta mengalami perkembangan yang

sangat cepat dan bahkan tidak lagi terbatas pada administrasi dan fisik kotanya, namun sudah menyebar ke wilayah Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul yang berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta.

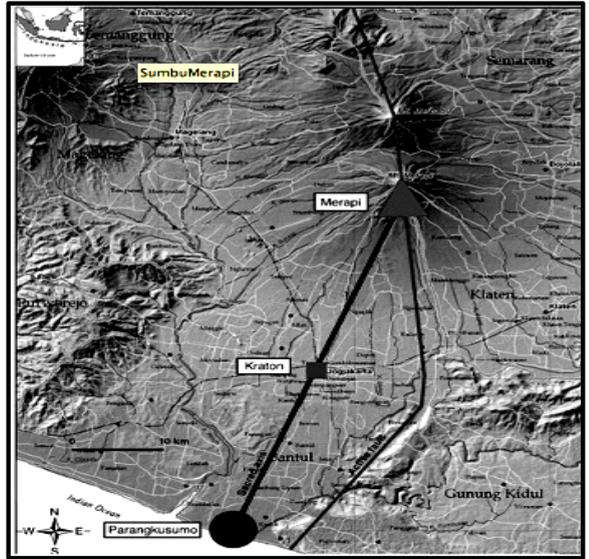
Apabila mengkaitkan antara historis perkembangan Kota Yogyakarta dengan jiwa dari visi dan misi pembangunan Kota Yogyakarta, dapat dipahami bahwa awal mula perkembangan kegiatan perdagangan yang kemudian mengarah ke jasa niaga atau komersial, diawali di sekitar Kraton Yogyakarta dan Malioboro, yang dikenal sebagai kampung turis Sosrowijayan, Dagen dan Pasar Kembang. Secara historis Malioboro memang masih memiliki “kaitan” dengan Kraton, sehingga ada semacam “legitimasi budaya” dalam upaya pengemasannya sebagai objek wisata budaya. Dalam *Babad* (sejarah lokal Jawa) dikisahkan bahwa nama *Malyabhara* sudah ada bersamaan dengan berdirinya Kraton Yogyakarta.

Pembuatan Jalan Malioboro dimaksudkan sebagai tempat bagi penguasa kraton untuk berlaku secara “semestinya” dalam menyambut para tamu atau pengunjung Kota Yogyakarta. Secara spiritual Malioboro juga dipandang sebagai “lorong filosofis” dari poros imajiner yang menghubungkan “Gunung Merapi” (simbol kesucian), “Kraton” (simbol dunia tengah yang netral) dan “Laut Kidul atau Pantai Parangkusumo” (simbol kekotoran).

Sumbu Merapi parangkusumo, patahan lama dari Merapi ke Bantul yang aktif saat gempa pada mei 2006 sejajar dengan sumbu suci utara selatan merapi dan pantai parangtritis. Adanya patahan lawu dari Gunung Merapi ke Gunung Lawu dapat menjelaskan mengapa lawu

*Sumber: Google Earth, Lavigne dkk dan diolah kembali ( 2015)*

**GAMBAR 2.8**  
**PETA POSISI KERATON DAN**  
**KOTA YOGYAKARTA**  
**TERHADAP SUMBU MERAPI-**  
**PANTAI SELATAN/PANTAI**  
**PARANGKUSUMO**



Apapun yang terjadi dalam perkembangan Kota Yogyakarta, ternyata tidak melunturkan citra Yogyakarta sebagai kota budaya yang sejak semula diyakini bersumber dari keberadaan Kraton Yogyakarta. Bahkan citra budaya tersebut semakin ditonjolkan seiring dengan maraknya industri pariwisata dewasa ini. Para wisatawan yang berkunjung ke Kraton dan Malioboro memilih penginapan yang terletak di sekitar Malioboro seperti Kampung Sosrowijayan dan daerah Pasar Kembang (Subhansyah, 2000). Kawasan lain yang cukup menonjol berkaitan dengan keberadaan Kraton adalah kampung Prawirotaman, yang terletak di wilayah Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan. Kampung Prawirotaman terletak di Jalan Prawirotaman yang berada di

tengah-tengah antara Kraton dengan Pantai Parangtritis dan Makam Imogiri.

Dinilai oleh para turis sebagai lokasi yang strategis, selain berada di pinggiran kota juga dianggap cukup tenang dan tidak terlalu ramai dengan suasana Jawa asli. Semula kampung Prawirotan merupakan kampung industri batik, selanjutnya berkembang sebagai kampung turis dengan berkembangnya penginapan seperti *guest house* dan penunjang pariwisata lainnya, dan sekarang berkembang kembali sebagai kampung batik yang mampu menjadi daya tarik utama kampung Prawirotan, dan secara ekonomi memberikan kontribusi positif terhadap pendapatan masyarakat dengan terbukanya lapangan kerja baru pada banyak sektor dan berkembangnya sektor usaha formal dan informal, baik sektor jasa, perdagangan maupun industri batik dan pariwisata (Harsiwi, 1994). Kawasan lain yang memiliki perkembangan cepat apabila dikaitkan dengan historis Kota Yogyakarta adalah kawasan di sekitar Kampus Perguruan Tinggi, seperti UGM (Universitas Gajahmada), UII (Universitas Islam Indonesia), dan UNY (Universitas Negeri Yogyakarta) yang memberikan pengaruh perkembangan kawasan komersial di sekitar Jalan Kaliurang dan Jalan Colombo, sedangkan kampus UPN (Universitas Pembangunan Nasional), memberikan pengaruh perkembangan di sekitar Jalan Seturan, Kawasan Condongcatur, Kampus USD

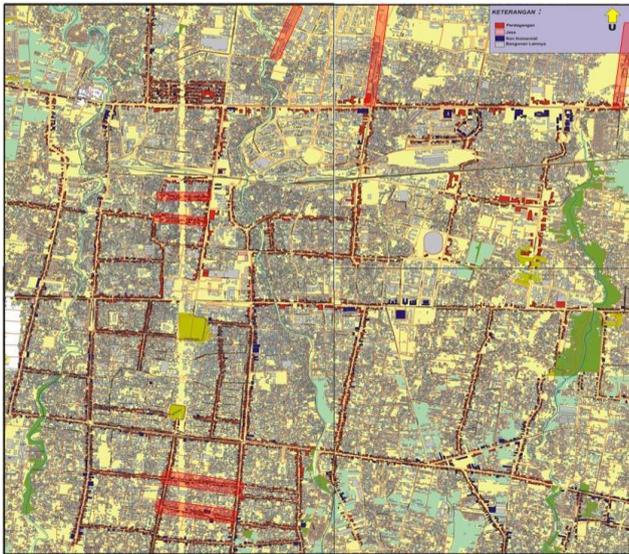
(Universitas Sanata Dharma), memberikan pengaruh perkembangan di sekitar kawasan Jalan Gejayan, Jalan Mrican, Kampus UIN (Universitas Islam Negeri Sunan Kalijogo) memberikan pengaruh di sekitar kawasan Jalan Timoho, dan Kampus Universitas Atma Jaya memberikan pengaruh perkembangan di sekitar kawasan Jalan Babarsari, walaupun sebenarnya tidak dapat dipastikan kawasan pengaruhnya, namun secara spasial bisa dipahami pengaruh ruangnya. Contoh lainnya yaitu Kawasan Jalan Kaliurang dan kawasan Jalan Seturan yang merupakan kawasan perkembangan baru yang berada berbatasan antara Kabupaten Sleman dengan Kota Yogyakarta dan kawasan ini merupakan kawasan-kawasan yang memiliki potensi ekonomi sangat kuat pertumbuhannya, diperkirakan sebagai akibat pengaruh dari keberadaan kampus Perguruan Tinggi.

Perkembangan kawasan komersial di Kota Yogyakarta hampir merata di seluruh kawasan perkotaan, baik yang masuk dalam administrasi Kota Yogyakarta maupun yang masuk administrasi Kabupaten Sleman, namun berada pada kawasan perkotaan Yogyakarta. Pola jalan yang terbentuk, lebih dipengaruhi perkembangan fisik Keraton Yogyakarta Hadiningrat yang cenderung berpola Utara-Selatan dan Timur-Barat, akibat pemahaman secara spiritual di mana Jalan Malioboro dipandang sebagai “lorong filosofis” dari poros imajiner yang menghubungkan Gunung Merapi (simbol kesucian), Kraton (simbol dunia tengah yang netral) dan Laut Kidul (simbol

60

kekotoran). Hal ini paling tidak memberikan pengaruh pada perkembangan pola grid (*Grid Pattern*). Dari sisi pola struktur jalan yang ada memberikan peluang positif bagi masyarakat Yogyakarta yang berusaha secara ekonomi dapat dengan leluasa mendapatkan letak/posisi yang strategis di banyak tempat atau di banyak persimpangan jalan, sehingga semakin banyak peluang dan banyak alternatif lokasi yang memiliki nilai sewa dan nilai jual yang kompetitif satu dengan yang lain, karena pola yang sejajar dan bersilangan satu dengan yang lain. Perkembangan kawasan komersial ritel di Kota Yogyakarta, antara lain:

- Di sepanjang Jalan Magelang dan kawasan sekitarnya
- Di sepanjang Jalan Solo dan kawasan sekitarnya
- Di sepanjang Jalan Malioboro dan kawasan sekitarnya
- Di sepanjang Jalan Kaliurang dan kawasan sekitarnya
- Di sepanjang Jalan Gejayan dan kawasan sekitarnya
- Di sepanjang Jalan Seturan dan kawasan sekitarnya
- Di sepanjang Jalan Babarsari dan kawasan sekitarnya
- Di sepanjang Jalan Sultan Agung dan kawasan sekitarnya
- Di sepanjang Jalan Kusumanegaran dan kawasan sekitarnya
- Di sepanjang Jalan Parangtritis dan kawasan sekitarnya
- Di sepanjang Jalan Taman Siswo dan kawasan sekitarnya
- Di sepanjang Jalan Mataram-Godean dan kawasan sekitarnya



Sumber : Google Earth dan Diolah Kembali (2015)

**GAMBAR 2.9**

**PETA KAWASAN KOMERSIAL DI PERKOTAAN YOGYAKARTA**

Berdasarkan kajian di atas, dapat disimpulkan mengenai perkembangan ekonomi dan usaha kecil menengah di perkotaan Yogyakarta adalah sebagai berikut :

1. Perkembangan dimulai dari berdirinya Kota Yogyakarta
2. Perkembangan terkini berdasar dokumen rencana pembangunan Kota Yogyakarta yang memiliki visi pembangunan pada tahun 2012 – 2016 adalah: “Terwujudnya Kota Yogyakarta sebagai Kota Pendidikan Berkualitas, Berkarakter dan Inklusif, Pariwisata Berbasis Budaya, dan Pusat Pelayanan Jasa, yang Berwawasan Lingkungan dan Ekonomi Kerakyatan”. Selain itu didukung dengan adanya misi, adalah upaya mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik dan bersih, mewujudkan pelayanan publik yang

berkualitas, mewujudkan pemberdayaan masyarakat dengan gerakan Segoro Amarto, mewujudkan daya saing daerah yang kuat melalui memperkuat Kota Yogyakarta sebagai Kota Pendidikan yang berkualitas, berkarakter, dan inklusif dan memperkuat serta mengembangkan keterpaduan Kota Yogyakarta sebagai Kota Pariwisata, Kota Budaya dan Kota Perjuangan (RKPD, Kota Yogyakarta Tahun 2013).

3. Dalam rangka perwujudan Kota Yogyakarta sebagai motor penggerak pertumbuhan dan pelayanan jasa prima untuk Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), pemerintah mendorong kesadaran masyarakat arti pentingnya kelestarian lingkungan yang dijiwai semangat ikut memiliki
4. Terjadi perluasan cakupan, di mana Kabupaten Sleman dan Bantul sebagai penerima manfaat atas perkembangan Kota Yogyakarta. Perkembangan ini diawali dari sekitar Keraton Yogyakarta dan Malioboro, yang kemudian perkembangan selanjutnya mengarah ke jasa niaga/ komersial
5. Jika dilihat dari sisi historis, keberadaan kampus/ Perguruan Tinggi yang sudah ada sejak lama di Yogyakarta memberikan pengaruh pada perkembangan kawasan komersial. Walaupun tidak dapat dipastikan kawasan pengaruhnya, namun secara spasial dapat dipahami pengaruh ruangnya.

# 3

## **DINAMIKA USAHA KECIL MENENGAH DI PERKOTAAN YOGYAKARTA**

### **Usaha Kecil Menengah di Kawasan Penunjang Kegiatan Budaya dan Pariwisata**

**S**ejalan dengan visi dan misi Pembangunan Kota Yogyakarta yang memberikan prioritas pada pengembangan Boudaya - Pariwisata dan Pendidikan, penelitian ini selain memilih kawasan-kawasan dari seluruh kawasan komersial di Yogyakarta, juga menyesuaikan dengan visi – misi tersebut agar mempermudah penelitian dengan melihat karakter kawasan tersebut, antara lain kawasan dengan

karakter penunjang Budaya dan Pariwisata serta kawasan dengan karakter penunjang Pendidikan. Selanjutnya kawasan komersial tersebut dikelompokkan menjadi 6 (enam) klaster komersial, 3 (tiga) klaster komersial ditengarai berkembang dengan karakter penunjang Budaya dan Pariwisata. Kawasan-kawasan tersebut meliputi klaster koridor Jalan Sosrowijayan, klaster koridor Jalan Dagen dan klaster koridor Jalan Prawirotaman yang terlihat menonjol dengan suasana kesejarahan perkembangan Kota Yogyakarta, antara lain sebagai berikut :

### **Usaha Kecil Menengah di Sepanjang Koridor Jalan Sosrowijayan**

Perkembangan usaha kecil menengah di kawasan Sosrowijayan, tidak bisa terlepas dari nilai kesejarahan kawasan tersebut, dengan awal perkembangan kegiatan perdagangan di sekitar Keraton-Malioboro (sejak masa Sri Sultan Hamengkubuwono I, 1758), kemudian mengarah ke Kampung Sosrowijayan hingga Dagen dan Pasar Kembang, sekarang sering disebut sebagai Kampong Turis. Lokasinya yang strategis sebagai bagian dari jalan penghubung antara Jalan Malioboro dengan Jalan Gandekan, juga sekaligus merupakan faktor pendorong perkembangan usaha kecil menengah (rata-rata berkepemilikan pribadi) di kawasan tersebut.

Sebagian besar tempat usaha di Kawasan Sosrowijayan sebelumnya merupakan kawasan permukiman atau tempat tinggal. Pesatnya perkembangan ekonomi di kawasan tersebut, dan adanya permintaan pasar, serta terbukanya peluang usaha, menjadikan faktor tersebut sebagai pendorong perubahan pemanfaatan ruang di kawasan tersebut. Berikut pernyataan pemilik *Homestay* terhadap perubahan pemanfaatan ruang :

*Banyak wisatawan yang membutuhkan tempat tinggal dan saya ingin untuk memiliki tempat penginapan yang membantu kebutuhan wisatawan. Lokasi ini cocok untuk usaha (SWJ/4B.3/06)*

Sebagian pelaku usaha yang lain, menyewa ruang usaha dengan harga sewa berkisar 15 juta/ tahun. Tingginya harga sewa tersebut dinilai para pengusaha kecil menengah, seimbang dengan pendapatan yang diperoleh pemilik usaha, berkisar ±18 juta/ bulan – 600 juta/ bulan, sebagaimana pernyataan berikut :

*Harga sewa yang dibayarkan sebesar Rp.15.000.000- Rp.25.000.000/tahun (SWJ/3B/02)*

*Pendapatan usaha bisa mencapai Rp.18.000.000 – Rp.600.000.000/bulan (SWJ/3D/04)*

Lokasi yang strategis didukung tingginya permintaan diakui narasumber menjadi motivasi pemilik usaha untuk melakukan perubahan fungsi lahan. Dengan harapan peningkatan ekonomi keluarga, hal tersebut menjadi dasar pertimbangan seseorang untuk membuka usaha, khususnya usaha penunjang wisata. Pesatnya aktivitas ekonomi di kawasan

tersebut yang diiringi perubahan fungsi lahan juga turut mempengaruhi harga lahan (Anggraeni dan Haryanto, 2013). Salah seorang narasumber yang telah menempati lokasi selama 44 Tahun menyatakan bahwa sejak dia menempati kawasan tersebut hingga saat ini, selalu terjadi kenaikan harga lahan sebesar 5-10 juta/tahun. Berikut kutipan wawancara pemilik *Coffee Corner* ketika ditanya perihal peningkatan harga lahan:

*Lahan di sini cukup menjanjikan dan memiliki banyak keuntungan makanya harga tanah di sini dijual dengan harga berapa pun bisa laku (SWJ/5F.4/13)*

Selain karena lokasi yang strategis dekat dengan kawasan wisata Keraton dan kawasan belanja Malioboro, lokasi ini juga didukung dengan akses dan moda transportasi yang mudah serta sarana prasarana yang memadai. Hal ini sangat membantu pelaku usaha untuk menjalankan usahanya. Selain itu lokasinya juga dinilai aman dan bebas banjir. Namun ada catatan bagi Pemerintah Kota, kondisi drainase yang dinilai masih bermasalah serta belum tersedianya lahan parkir, mengakibatkan terjadinya kemacetan (Manan dan Haryanto, 2018).

Mengingat awalnya sebagai daerah permukiman atau tempat tinggal tentunya tidak mempertimbangkan beban prasarana pembuangan, baik drainase maupun sampah. Serta

tanpa mempertimbangkan beban parkir yang mengakibatkan menghambat laju kendaraan di kawasan tersebut. Bahkan menjadi polemik lanjutan di kawasan tersebut, serta menjadi pekerjaan rumah bagi Pemerintah Kota Yogyakarta terkait penataan ruang yang perlu memperhatikan preferensi masyarakat terhadap ruang sangat dinamis. Pada perkembangannya, usaha kecil menengah di Jalan Sosrowijayan mempengaruhi pemanfaatan ruang yang berubah menjadi kawasan komersial seperti terlihat di sepanjang jalan sisi utara dan selatan, sebagaimana dapat dilihat pada gambar berikut :



Sumber: Hasil Observasi dan Analisis Peneliti, 2014

### **GAMBAR 3.1**

#### **KONDISI USAHA KECIL MENENGAH DI JALAN SOSROWIJAYAN**

Berdasarkan hasil observasi lapangan di sepanjang jalan Sosrowijayan, terlihat bahwa kegiatan komersial sangat rapat hampir setiap kavelling dimanfaatkan untuk kegiatan komersial dan kegiatan usaha skala kecil menengah tersebut sangat beragam jenis. Meskipun ada yang sama akan tetapi mereka saling toleransi terhadap usaha yang dipilih dan dilakukan tetangganya. Perubahan pemanfaatan lahan terlihat tergantung

pemiliknya mengusahakan sendiri atau menyewakan lahannya, sepertinya sedemikian bebasnya mereka memilih jenis usahanya.

### **Usaha Kecil Menengah di Sepanjang Koridor Jalan Dagen**

Berdasarkan sejarahnya, Malioboro memiliki keterkaitan erat dengan Keraton Yogyakarta, dimaksudkan sebagai tempat penguasa keraton untuk menyambut para tamu atau pengunjung Yogyakarta. Selain itu secara filosofis, Malioboro juga dipandang sebagai “lorong filosofis” (Dwiyanto, 2009) dari poros imajiner yang menghubungkan Gunung Merapi (simbol kesucian), Kraton (simbol dunia tengah yang netral) dan Laut Kidul atau Pantai Parangkusumo (simbol-kekotoran). Kelestarian *historical* yang dikombinasikan dengan fungsi ekonomi di Kawasan Keraton dan Malioboro turut berdampak pada kawasan sekitarnya termasuk Kawasan Koridor Dagen. Banyaknya wisatawan yang berkunjung ke Yogyakarta, mengakibatkan tingginya permintaan terhadap tempat menginap seperti hotel atau wisma di Kawasan Dagen.

Sebagian besar narasumber memberi informasi bahwa yang mereka tempati saat ini adalah hak milik, walaupun ada yang lain sewa, harga sewa bisa mencapai 50 juta/ tahun. Bahkan dari usaha yang mereka jalani pendapatan per bulan mencapai 15-200 juta/ bulan, sehingga sangat wajar jika pada

akhirnya, terjadi perubahan pemanfaatan ruang dari semula tempat tinggal (Izin Mendirikan Bangunan/ IMB tetap berstatus rumah tinggal) menjadi pemanfaatan usaha. Berikut kutipan wawancara dengan narasumber pengelola salah satu Hotel :

*Ini dahulunya sebagai tempat tinggal saja, tetapi di sisi lain pemilik ini menjadikan sebagai komersil sekaligus membantu pemerintah dalam meningkatkan pemasukan daerah. Memang pemilik penduduk asli sini, dan lahan yang ia miliki berada di sini. Namun kalau hanya dijadikan rumah tinggal saja tidak memiliki potensi/ nilai jual lebih makanya dibangun hotel ini (DGN/4B.6/06)*

Pertimbangan adanya nilai tambah (*value added*) terhadap lahan yang strategis merupakan rangsangan terjadinya perubahan pemanfaatan ruang. Pada akhirnya, juga berpengaruh terhadap harga lahan di kawasan tersebut, yang pada awalnya hanya 200 ribu-300 ribu/ meter<sup>2</sup> saat ini mencapai 5 -15 juta/ meter<sup>2</sup>, bahkan ada beberapa lokasi yang menawarkan lebih dari 25 juta/ meter<sup>2</sup>. Diakui banyak pihak, dan juga pendapat masyarakat setempat, bahwa semakin dekat Malioboro harga lahan akan semakin mahal. Rupanya tingginya harga lahan memberikan peluang bagi masyarakat setempat maupun investor, selain meningkatnya nilai aset juga adanya *multiplier effect* bagi masyarakat sekitar yang ikut terlibat dalam usaha, maupun yang membuka usaha penunjang.

Adapun menurut R. F. Kahn (1931) yang dikutip dari Gašperová, Možuchová, & Rostašová (2017), *multiplier effect* dijelaskan sebagai suatu teori bahwa setiap pengeluaran dalam

perekonomian, akan menyebabkan reaksi berantai dari pengeluaran di bagian lain dari ekonomi. Nosbuch & Bernaden (2012) menyampaikan bahwa suatu perusahaan yang membeli barang dan jasa dari bisnis lain, akan menghasilkan dampak pekerjaan tidak langsung pada bisnis sektor lain, atau yang sering disebut sebagai efek berganda (*multiplier effect*). Contoh dari multiplier effect ini digambarkan oleh Khan, Phang, & Toh (1995) dalam konteks pariwisata, pada mulanya pengeluaran dari turis akan dihabiskan secara langsung pada tiket pesawat, agen travel, hotel, toko, restoran dan fasilitas wisatawan lainnya, yang disebut sebagai *direct multiplier effect*. Kedua, penerima biaya langsung tersebut mengeluarkan uang untuk membeli barang-barang yang dibutuhkan untuk layanan yang diberikan, seperti misalnya hotel yang membeli makanan mentah untuk restoran, maupun detergen untuk keperluan perawatan kamar hotel, kegiatan ekonomi inilah yang disebut sebagai *indirect multiplier effect*. Ketiga, penerima manfaat dari pendapatan langsung dan tidak langsung ini berganti giliran untuk membelanjakan pendapatan baru yang mereka peroleh untuk barang dan jasa yang tidak terkait dengan hal-hal sebelumnya seperti perumahan, transportasi dan hiburan. Pada akhirnya, kegiatan ini akan memacu perputaran dalam membelanjakan barang atau jasa dengan masing-masing putaran biaya akan berefek pada pengurangan biaya dikarenakan adanya kebocoran,

yang biasanya disebabkan oleh adanya penghematan dan pembelian produk maupun layanan impor. Adapun jenis pengeluaran ketiga ini menciptakan *multiplier effect* yang diinduksi.

Berikut kutipan wawancara dengan salah satu pengelola Losmen ketika ditanya perihal kondisi umum sekitar kawasan.

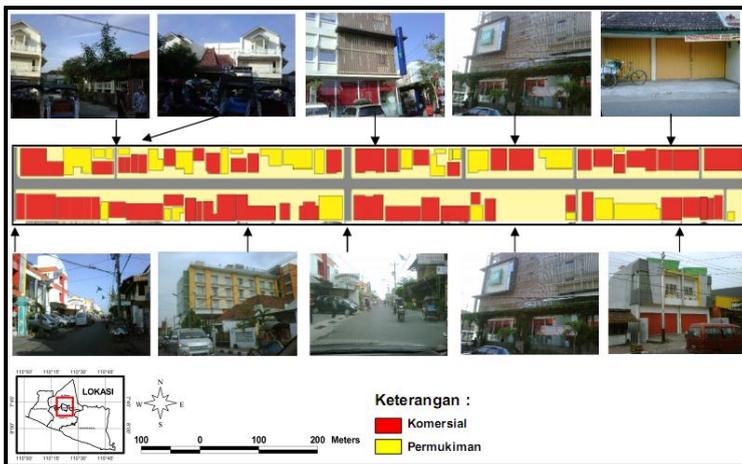
*Banyak orang jualan, meningkatkan ekonomi, menyerap tenaga kerja (rata-rata karyawan hotel merupakan penduduk asli sini, seperti karyawan yang ada di sini, 3 dari 10 orang karyawan merupakan penduduk asli sini) (DGN/9A.1/22)*

Lokasi strategis, akses dan moda transportasi yang mudah, serta sarana prasarana yang memadai menjadi faktor penunjang berkembangnya kawasan ini. Namun tidak bisa dipungkiri menimbulkan catatan penting yaitu kebutuhan akan lahan parkir. Adanya fungsi awal sebagai tempat tinggal memang menjadi dasar pertimbangan belum direncanakannya kawasan parkir. Namun justru tiadanya lahan dan adanya kebutuhan parkir dimanfaatkan masyarakat sekitar dengan menyewakan lahan parkir dengan menerapkan tarif 30 ribu/ malam. Berikut kutipan wawancara dengan pemilik Toko Souvenir perihal prioritas pemilihan lokasi:

*(Kondisi) lalu lintas kawasan ini selalu ramai hampir setiap saat, faktor yang mempengaruhi kemajuan usaha ini salah satunya lokasi, kondisi lingkungan yang mendukung, ketersediaan lahan dan kemudahan aksesibilitas sehingga*

*banyak pengunjungnya, berpengaruh terhadap perkembangan dan kemajuan usaha (DGN/9I.2/30)*

Sepanjang jalan pada bagian sisi utara dan selatan dari Jalan Dagen terlihat terdapat berbagai jenis usaha komersial. Adapun dari seluruh peruntukan di sepanjang koridor Jalan Dagen terlihat komposisi rumah tinggal atau non komersial lebih sedikit dibandingkan dengan pemanfaatan komersial yang terlihat mendominasi. Kemudian untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 3.2** dengan kondisi eksisting ruas jalan sisi utara dan ruas jalan sisi selatan.



Sumber: Hasil Observasi dan Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 3.2**

**KONDISI USAHA KECIL MENENGAH DI JALAN DAGEN**

Dari observasi lapangan di sepanjang Jalan Dagen tempat pelaku usaha melakukan kegiatan usahanya, terlihat bahwa

kegiatan komersial sangat rapat hampir setiap kaveling dimanfaatkan untuk kegiatan komersial walaupun kegiatan usaha tersebut skala menengah kecil yang sangat beragam jenis, meskipun ada yang sama namun mereka saling toleransi terhadap usaha yang dipilih dan dilakukan tetangganya. Dengan demikian perubahan pemanfaatan lahan terasa sangat tergantung pemilik lahan dalam menyewakan lahannya atau apabila diusahakan sendiri, maka terasa sedemikian bebasnya mereka memilih jenis usahanya.

### **Usaha Kecil Menengah di Sepanjang Koridor Jalan Prawirotaman**

Citra budaya yang kental di Yogyakarta menjadi daya tarik kuat bagi wisatawan asing hingga wisatawan lokal. Para wisatawan yang berkunjung ke Keraton dan Malioboro memilih penginapan yang terletak di sekitar Malioboro, seperti Kampung Sosrowijayan dan daerah Pasar Kembang hingga sampai ke Kawasan Prawirotaman di Yogyakarta Selatan. Kampung Prawirotaman terletak di Jalan Prawirotaman yang berada di tengah-tengah antara Keraton dengan Pantai Parangtritis dan Makam Imogiri.

Dinilai oleh para turis sebagai lokasi yang strategis, selain berada dipinggiran kota, juga dianggap cukup tenang dan tidak terlalu ramai dengan suasana Jawa asli. Semula Kampung Prawirotaman merupakan kampung industri batik, selanjutnya berkembang sebagai kampung turis dengan berkembangnya

penginapan seperti *guest house* dan penunjang pariwisata lainnya seperti *money changer*, *travel*, warung makan hingga warung internet. Pangsa pasar turis, saat ini kawasan telah berkembang kembali sebagai kampung batik yang mampu menjadi daya tarik utama Kampung Prawirotaman, dan secara ekonomi memberikan kontribusi positif terhadap pendapatan masyarakat dengan terbukanya lapangan kerja baru pada banyak sektor dan berkembangnya sektor usaha formal dan informal, baik sektor jasa, perdagangan maupun industri (batik dan pariwisata).

*Dikarenakan (Kawasan Prawirotaman) merupakan salah satu daerah fasilitas wisata, jadi (mampu) meningkatkan nilai jual. Adanya peluang bisnis terkait bidang wisata yang berkembang di daerah ini (PWT/5F.3/13)*

Berdasarkan hasil wawancara, sebagian besar pemilik usaha menyewa lahan dengan harga 1 hingga 15 juta/ tahun dengan pertimbangan lokasi yang strategis, banyak dilalui turis dengan akses yang mudah. Wajar jika daerah tersebut sangat diminati baik untuk dijual maupun sewa. Bahkan narasumber yang kami temui, telah tinggal di kawasan tersebut selama 3 sampai 34 tahun. Durasi tinggal yang panjang mengindikasikan bahwa kawasan tersebut cukup aman dan produktif sebagai tempat usaha.

Tidak jauh berbeda dengan Kawasan Dagen dan Sosrowijayan, harga lahan di kawasan ini cukup tinggi yaitu rata-rata 7-15 juta/ meter<sup>2</sup> dan terus meningkat tiap tahunnya. Tingginya harga lahan dimanfaatkan warga sebagai peluang usaha agar tetap bernilai produktif dan memiliki harga jual tinggi. Sehingga wajar bila dalam satu lokasi terjadi perubahan jenis usaha berkali-kali bahkan terjadi perubahan fungsi ruang. Berikut kutipan wawancara dengan pemilik *Money Changer* yang telah melakukan perubahan pemanfaatan ruang beberapa kali :

*Iya, Perubahan dari rumah hunian menjadi hotel tahun 1994, dari hotel menjadi resto tahun 2009, kemudian menambah usaha money changer tahun 2009 (Dadang/N1/6A).*

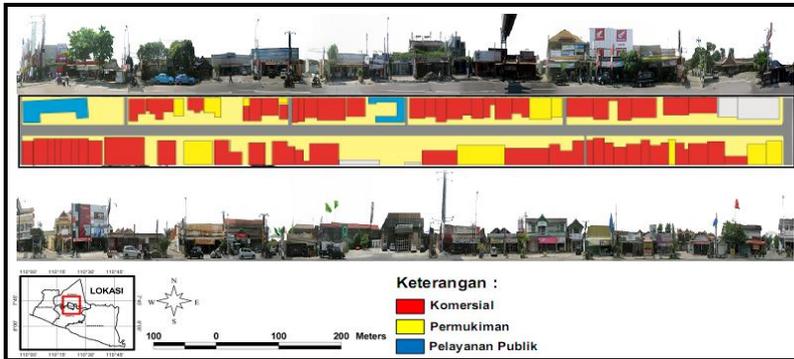
Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan pada 15 orang diperoleh hasil analisis bahwa 10 orang yang telah diwawancarai melakukan perubahan pemanfaatan bangunan yang dimiliki. Perubahan tersebut tetap diperuntukkan bagi jasa usaha yang lebih menguntungkan.

*10 dari 15 informan melakukan perubahan dari bangunan sebelumnya menjadi usaha komersial. 5 informan tidak melakukan perubahan (PWT/6A/14)*

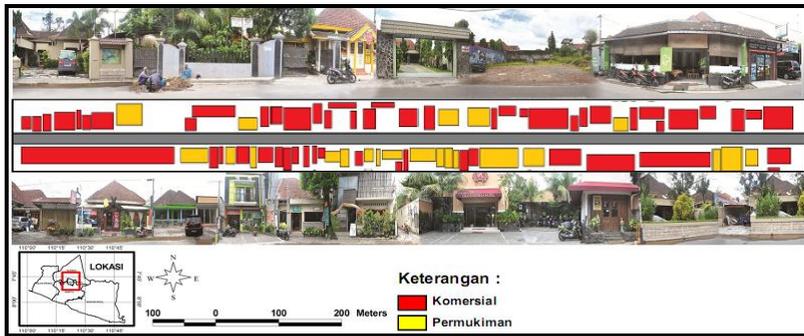
Dari informasi di atas memberi gambaran bahwa seiring berkembangnya industri pariwisata, bisa mendorong seseorang yang tinggal di Kawasan Prawirotaman merubah ruang yang dimilikinya dari rumah tinggal menjadi ruang usaha. Adapun dengan pendapatan 3- 40 juta/ bulan tentunya menjadi hal

menggiurkan dan menjanjikan bagi pemilik usaha dibanding hanya sekedar untuk rumah tinggal. Kedekatan aksesibilitas ke Kawasan Kraton dan Malioboro sebagai pusat wisata budaya dan wisata niaga, letaknya tidak terlalu jauh dari kawasan pusat kota maupun kawasan pedesaan (sekitar Bantul), sehingga mudah dicapai dari berbagai arah, kemudahan moda transportasi, aman, bebas banjir serta sarana prasarana yang memadai. Hal ini mengindikasikan bahwa salah satu parameter terjadinya perubahan pola ruang adalah preferensi ekonomi masyarakat yang pada akhirnya mengerucut pada fenomena kebebasan seseorang merubah ruang yang ditempati menjadi yang diinginkannya dengan cara spekulasi pemanfaatan usaha.

Berdasarkan hasil analisis ditemukan beberapa rumah tinggal dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai tempat tinggal namun kenyataannya peruntukan sebagai tempat usaha, dan ini merupakan isu spasial yang membutuhkan pemecahan masalah perizinan. Berbagai jenis usaha kecil menengah pendukung kegiatan wisata, saat ini berkembang di kawasan Jalan Prawirotaman. Sepanjang jalan pada bagian sisi utara dan selatan terlihat berjajar berbagai jenis usaha komersial. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini dengan pembagian ruas jalan sisi utara dan ruas jalan sisi selatan untuk Jalan Prawirotaman I dan Jalan Prawirotaman II.



(a)



(b)

Sumber: Hasil Observasi dan Analisis Peneliti, 2014

### GAMBAR 3.3

#### KONDISI USAHA KECIL MENENGAH DI JALAN PRAWIROTAMAN

##### (A) JALAN PRAWIROTAMAN I; (B) JALAN PRAWIROTAMAN II

Berdasarkan hasil observasi di sepanjang jalan Prawirotaman I dan II, terlihat kegiatan komersial sangat rapat hampir setiap kaveling dimanfaatkan untuk kegiatan komersial walaupun masih ada sebagian yang berupa rumah tinggal. Kegiatan usaha tersebut skala kecil menengah yang beragam jenis, meskipun ada yang sama namun mereka saling toleransi terhadap usaha yang dipilih dan dilakukan tetangganya.

Perubahan pemanfaatan lahan tergantung pemiliknya, apakah diusahakan sendiri atau disewakan, terlihat sedemikian bebasnya mereka memilih jenis usaha sesuai kemampuan pemilik lahan atau penyewa.

### **Usaha Kecil Menengah Penunjang Kegiatan Pendidikan**

Tiga klaster lainnya merupakan kawasan yang berkembang dengan karakter komersial penunjang kampus-kampus pendidikan, antara lain klaster koridor Jalan Kaliurang dengan pengaruh kampus UGM, klaster koridor Jalan Gejayan dengan pengaruh keberadaan kampus Sanata Dharma, dan klaster koridor Jalan Seturan dan Jalan Kledokan, pengaruh perkembangan kampus UPN dan kampus YKPN. Berdasarkan hasil informasi narasumber di Jalan Sosrowijayan, Jalan Dagen, Jalan Prawirotaman, Jalan Kaliurang, Jalan Gejayan, Jalan Seturan dan Jalan Kledokan diperoleh kategorisasi kegiatan usaha kecil menengah sebagai berikut :

### **Usaha Kecil Menengah di Sepanjang Koridor Jalan Kaliurang**

Kawasan jalan Kaliurang merupakan kawasan yang menunjang atau berkaitan dengan kegiatan kampus Perguruan Tinggi, seperti UGM (Universitas Gajahmada), UII (Universitas Islam Indonesia), UNY (Universitas Negeri Yogyakarta). Salah

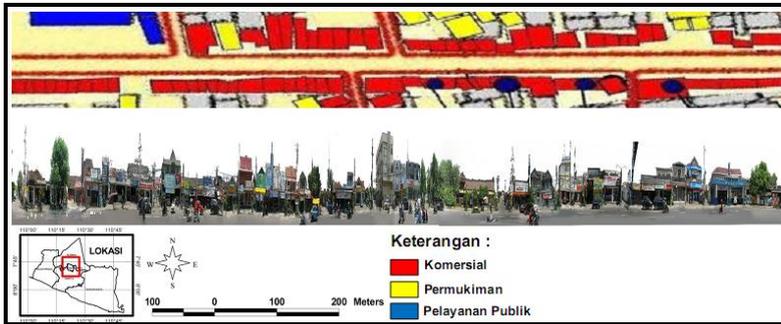
satu kawasan yang terkena pengaruh perkembangan kawasan komersial pesat adalah di sekitar Jalan Kaliurang dan Jalan Colombo. Kawasan komersial yang berada di daerah penunjang pendidikan didominasi dengan fotokopi, percetakan dan *printing*, penjual *Handphone* dan pulsa, kafe dan warung internet, dengan pangsa pasar mahasiswa. Narasumber yang ditemui menempati ruang usaha milik sendiri, telah mereka gunakan selama bertahun-tahun sebagai tempat usaha dengan pendapatan 5 -15 juta/ bulan. Motivasi untuk membuka usaha adalah karena lokasi yang strategis dekat dengan kampus sebanding dengan tingginya harga lahan yang ada di kawasan ini. Harga lahan diperkirakan mengalami peningkatan setiap tahunnya karena adanya permintaan pelaku usaha untuk mengembangkan usaha kecil menengah. Perkiraan harga lahan saat ini telah mencapai Rp.15.000.000 hingga Rp.25.000.000/ meter<sup>2</sup>. Dapat dilihat pada kutipan hasil wawancara terhadap narasumber di Jalan Kaliurang sebagai berikut :

*Pendapatan usaha rata-rata Rp.5.000.000 -15.000.000/ bulan (JKL/3D/04)*

Sedang harga lahan di kawasan Jalan Kaliurang, memang harga sebelumnya sudah tinggi dibanding dengan kawasan lain, namun peningkatnya tidak sepesat di kawasan penunjang budaya dan pariwisata namun tetap bernilai cukup tinggi, dengan peningkatan  $\pm$  1 - 2 juta/ tahun, karena berlokasi strategis. Walaupun masih ada beberapa catatan lainnya seperti

kondisi drainase yang tidak memadai karena lebar badan jalan terbatas serta lahan parker yang kurang. Posisi Jalan Kaliurang dikatakan strategis karena berada di antara jalan arteri utara dengan kampus UGM. Kelengkapan sarana dan prasarana yang ada di Jalan Kaliurang terbilang cukup lengkap, namun terdapat beberapa sarana yang belum memadai yaitu sarana transportasi umum dan prasarana kebutuhan lingkungan berupa drainase dan pemenuhan lahan parkir untuk kebutuhan konsumen (Lestari, D., dan Haryanto, R., 2014).

Pada umumnya kondisi usaha komersial di Jalan Kaliurang menjadi pendukung pertumbuhan kawasan komersial di Kota Yogyakarta. Pada perkembangannya jenis usaha kecil menengah di Jalan Kaliurang terdiri dari berbagai jenis usaha dengan pemanfaatan lahan kegiatan komersial. Sepanjang jalan pada bagian sisi utara dan selatan terlihat berjajar jenis usaha komersial. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini dengan pembagian ruas jalan sisi utara dan ruas jalan sisi selatan.



Sumber: Hasil Observasi dan Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 3.4**

**KONDISI USAHA KECIL MENENGAH DI JALAN KALIURANG**

Dari observasi lapangan di sepanjang jalan Kaliurang tempat pelaku usaha melakukan kegiatan usahanya, terlihat bahwa kegiatan komersial sangat rapat hampir setiap kaveling dimanfaatkan untuk kegiatan komersial skala menengah atas, sedang hanya sebagian kecil saja skala usaha kecil menengah yang sangat beragam jenis. Meskipun ada yang sama namun mereka saling toleransi terhadap usaha yang dipilih dan dilakukan tetangganya. Bisa dikatakan perubahan pemanfaatan lahan sangat tergantung pemilik lahan yang bebas memilih usahanya atau tergantung pula pada penyewa yang sering berubah dan berganti-ganti usaha, serta bebas memilih lokasi usahanya.

**Usaha Kecil Menengah di Sepanjang Koridor Jalan Gejayan**

Keberadaan kampus universitas di suatu kawasan, dalam perkembangannya dapat memberikan pengaruh ekonomi kepada

masyarakat sekitar. Tingginya kebutuhan kos untuk tinggal mahasiswa dan penunjang lainnya tentunya memberikan peluang peningkatan ekonomi pada masyarakat sekitar. Salah satu kawasan yang terkena dampak adalah sekitar kampus USD (Universitas Sanata Dharma) yang memberikan pengaruh perkembangan disekitar kawasan Jalan Gejayan. Pola perilaku konsumtif mahasiswa tentunya berbeda dengan masyarakat lainnya, karakteristik aktivitas komersial pun menjadi cukup beragam.

Pangsa pasar mahasiswa tidak hanya membutuhkan tempat kos namun juga kebutuhan penunjang seperti butik pakaian, toko ponsel, parfum, warung makan, kuliner, fasilitas kesehatan seperti klinik pengobatan maupun apotik. Berikut salah satu kutipan wawancara dengan pemilik usaha Apotik perihal pilihan lokasi :

*Dikarenakan (berada pada lokasi) strategis, berada di pinggir jalan utama, kondisi lingkungan yang aman sehingga (kawasan ini) mendukung untuk dijadikan lokasi usaha, berada di lokasi yang dekat dengan kawasan kampus dan tempat kos (GJY/4B/06)*

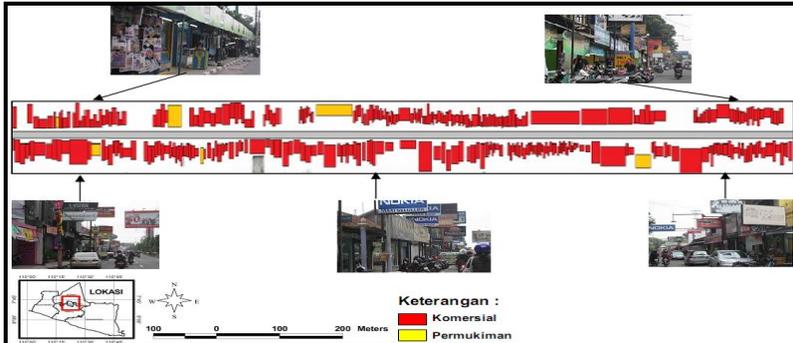
Sebagian besar narasumber menyatakan bahwa mereka menyewa lokasi dengan harga sepuluh sampai dua puluh lima juta per tahun dengan pendapatan dua sampai tiga puluh juta/bulan atau dua puluh empat sampai tiga ratus enam puluh

juta/ tahun. Kemungkinan profit yang tinggi merupakan alasan tingginya harga sewa di lokasi tersebut.

Jenis usaha komersial yang berkembang dan tumbuh di kawasan Jalan Gejayan adalah perdagangan dan jasa kecil menengah dengan pasar mahasiswa dan masyarakat sekitar kawasan, yang mulai tumbuh sejak 5 - 6 tahun terakhir, hingga saat ini. Pemanfaatan lahan tersebut dipengaruhi oleh motivasi pelaku usaha terhadap lokasi yang strategis berdekatan dengan beberapa kampus, aksesibilitas terhadap jalan arteri dan kondisi fisik lingkungan yang diperuntukkan sebagai kawasan pertumbuhan usaha komersial. Berikut salah satu kutipan wawancara perihal keberadaan lokasi usaha :

*Lokasi strategis, berada di pinggir jalan utama; kondisi lingkungan aman mendukung untuk dijadikan lokasi usaha; berada di lokasi yang dekat dengan kawasan kampus dan tempat kos (GJY/4B.4/06)*

Pernyataan tersebut memberikan gambaran minat masyarakat melakukan usaha secara mandiri dengan melihat dan membaca peluang pasar yang ada. Ada peluang bagi Pemerintah Daerah mempertimbangkan preferensi masyarakat dalam berusaha terutama pilihan lokasi usaha yang kemungkinan berbeda dengan perencanaan yang dilakukan Pemerintah pada saat penetapan alokasi pemanfaatan ruang komersial dalam Perencanaan Kota. Sepanjang jalan pada bagian sisi utara dan selatan berjajar berbagai jenis usaha komersial. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Sumber: Hasil Observasi dan Analisis Peneliti, 2014

### **GAMBAR 3.5 KEBERADAAN LOKASI USAHA KECIL MENENGAH DI JALAN GEJAYAN**

Dari observasi lapangan disepanjang jalan Gejayan kawasan tempat informan pelaku usaha melakukan kegiatan usahanya, terlihat hanya tinggal 3 (tiga) titik yang bukan komersial, kegiatan komersial sangat rapat hampir setiap kaveling dimanfaatkan untuk kegiatan komersial yang sering berganti dan berubah walaupun kegiatan usaha tersebut skala menengah kecil yang sangat beragam jenis, meskipun ada yang sama namun mereka saling toleransi terhadap usaha yang dipilih dan dilakukan tetangganya.

### **Usaha Kecil di Sepanjang Koridor Jalan Seturan**

Kawasan Jalan Kaliurang dan Kawasan Seturan yang berada di Kabupaten Sleman merupakan dua kawasan perkembangan baru yang berada berbatasan antara Kabupaten

Sleman dengan Kota Yogyakarta. Kawasan ini merupakan kawasan-kawasan yang memiliki potensi ekonomi sangat kuat pertumbuhannya, diperkirakan sebagai akibat pengaruh dari keberadaan kampus Perguruan Tinggi. Usaha-usaha yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan dan Jalan Kledokan, terpengaruh oleh keberadaan kampus UPN dan kampus YKPN yang menjadikan kawasan ini strategis untuk membuka usaha.

Sebagian besar narasumber mengakui bahwa pemanfaatan lahan sebelum disewa adalah memang sebagai tempat usaha maupun lahan kosong, beberapa sebagai tempat tinggal. Harga sewa 7-25 juta/ tahun (tergantung luasan lahan), pemilik usaha biasanya mendapatkan keuntungan 24-180 juta/ tahun. Ketika ditanya perihal perkembangan kawasan, berikut jawaban Parjo, pemilik toko Kelontong:

*polanya berkembang secara apa adanya mengikuti yang ramai penduduk, mendekati pasar dan dapat dilakukan beraglomeratik dan masing-masing usaha sudah memiliki pelanggan sehingga kebanyakan pelaku usaha tidak khawatir tentang keberlangsungan usaha mereka diantara para pesaing yang lain (Parjo/N5/9A).*

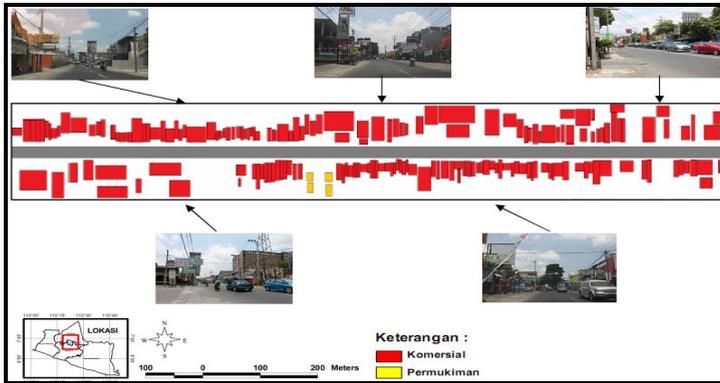
Motivasi pelaku usaha dipengaruhi oleh kemudahan akses lokasi usaha komersial. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dibayarkan pelaku usaha telah melebihi harga yang ditetapkan oleh pemerintah yaitu bisa mencapai Rp.2.000.000/ meter dipengaruhi oleh keberadaan lokasi. Kelengkapan sarana di Jalan Seturan cukup memadai, namun untuk prasarana masih

tergolong kurang memadai yaitu terbatas oleh lahan parkir yang tersedia. Secara umum keberadaan usaha komersial yang ada berada di tingkat aman dan bebas dari bencana.

*Aksesnya, Jalan Seturan merupakan jalan utama sehingga banyak orang yang lewat (STR/4B.8/06)*

*Karena usaha saya marketable jika berada disini, adanya faktor place yang penting (STR/4B.9/06)*

Pada saat ini, usaha kecil menengah di Jalan Seturan semakin berkembang, terlihat sepanjang jalan sisi timur dan barat yang didominasi usaha menengah yang cenderung ke usaha besar. Usaha kuliner dan usaha lain yang berkembang saat ini tidak hanya melayani mahasiswa dan masyarakat sekitar namun sudah melayani konsumen skala Kota Yogyakarta dan sekitarnya, yang memang bertujuan ke Kawasan Seturan. Namun di lain pihak kehadiran apartemen dengan penghuninya mahasiswa dari golongan ekonomi menengah atas, diperkirakan akan memberikan pengaruh pada konsumen menengah atas pula. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini dengan pembagian ruas jalan sisi barat dan ruas jalan sisi timur.



Sumber: Hasil Observasi dan Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 3.6**  
**KONDISI USAHA KECIL MENENGAH DI JALAN SETURAN**

Dari observasi lapangan di sepanjang Jalan Seturan, perubahan pemanfaatan lahan sangat tergantung pemilik lahan dalam memilih kebebasan usahanya namun tergantung pula pada penyewa yang sering berubah dan berganti-ganti usaha serta bebas memilih lokasi usahanya.

### **Usaha Kecil Menengah di Sepanjang Koridor Jalan Kledokan**

Jalan Kledokan terletak di Kelurahan Catur Tunggal, Kecamatan Depok, Sleman. Sepanjang Jalan Kledokan merupakan kawasan dengan dominasi kegiatan usaha kecil menengah. Status kepemilikan tanah rata-rata sewa/ kontrak dari pemilik tanah, hanya beberapa usaha yang berstatus hak milik. Berada di lokasi yang cukup strategis, berada di antara 2 (dua) jalan utama yaitu Jalan Solo di sisi selatan dan Jalan Babarsari di sebelah utara, yang mendukung perkembangan

usaha komersial. Pertimbangan narasumber terhadap lokasi usaha sebagai berikut :

*Letaknya strategis, berada di pinggir jalan utama; kondisi lingkungan yang aman sehingga mendukung untuk dijadikan lokasi usaha; berada di lokasi yang dekat dengan kawasan kampus dan tempat kos (KLD/4B.19/05)*

Pola ruang di Kawasan Kledokan saat ini didominasi jasa dan perdagangan yang merupakan pengaruh dari keberadaan aktivitas kampus. Salah satu pertimbangan memilih dan menempati lokasi di Jalan Kledokan dipengaruhi oleh harga sewa yang relatif masih terjangkau dan sebanding dengan keuntungan yang akan diperoleh, di samping itu keberadaan lokasi yang strategis, berada di antara jalan utama dan berdekatan dengan kawasan kampus menjadi peluang pasar yang menjanjikan. Pertimbangan usaha kecil menengah memilih lokasi usaha berada di Jalan Kledokan antara lain :

*karena lokasi yang dapat dilihat dari pinggir Jalan Kapas (Kledokan) dan lokasinya dekat minimarket sehingga memungkinkan orang yang lewat secara sengaja- tidak sengaja melihat usaha ini (KLD/4B.1/05)*

Sepanjang Jalan Kledokan, pada bagian sisi timur dan barat, baik disebelah utara maupun selatan, terlihat berjajar jenis usaha kecil menengah yang didominasi usaha kecilnya. Adapun untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut

ini dengan kondisi ruas jalan sisi utara dan ruas jalan sisi selatan.



Sumber: Hasil Observasi dan Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 3.7**

**KONDISI USAHA KECIL MENENGAH DI JALAN KLEDOKAN**

Dari observasi lapangan di sepanjang Jalan Kledokan tempat pelaku usaha melakukan kegiatan usahanya, terlihat bahwa kegiatan komersial sangat rapat hampir setiap kaveling dimanfaatkan untuk kegiatan usaha walaupun kegiatan tersebut skala kecil menengah yang sangat beragam jenis, meskipun ada yang sama namun mereka saling toleransi terhadap usaha yang dipilih dan dilakukan tetangganya. Adapun dengan demikian perubahan pemanfaatan lahan sangat tergantung pemilik lahan dalam memilih kebebasan usahanya namun tergantung pula pada penyewa yang sering berubah dan berganti-ganti usaha serta bebas memilih lokasi usahanya.

**TABEL III.1**

**SINTESIS KEGIATAN USAHA KECIL MENENGAH DI SEPANJANG  
KORIDOR JALAN-JALAN PERKOTAAN YOGYAKARTA**

| <b>Kategori</b>                        | <b>Sosrowijayan</b>   | <b>Dagen</b>  | <b>Prawiro-taman</b>   | <b>Kali-urang</b>  | <b>Gejayan</b>  | <b>Seturan</b>  | <b>Kledok-an</b>   |
|--|---|---|--|--|---|---|--|
| <b>Lahan usaha</b>                     | HM Sewa (15 juta/ tahun)  | HM Sewa   | Dominasi Sewa (1-15 juta/ bulan)   | HM Sewa (18-32 juta/ tahun)  | Sewa (10-25 juta/ tahun)  | HM Sewa (7-45 juta/ tahun)  | HM Sewa (2-30 juta/ tahun)   |
| <b>Perkiraan Harga lahan</b>           | >20 juta/m <sup>2</sup>   | 5-15 juta/m <sup>2</sup>  | 7-15 juta/m <sup>2</sup>   | 1-40 juta/m <sup>2</sup>   |   | >50 juta/m <sup>2</sup>   |  |
| <b>Pendapatan rata-rata</b>            | 10-600 juta/ bulan  | 15-200 juta/ bulan  | 3-40 juta/ bulan   | 5-15 juta/ bulan   | 2-30 juta/ bulan  | 1-45 juta/ bulan  | >30 juta/ bulan  |
| <b>Motivasi pemilihan lokasi usaha</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Kebutuhan wisatawan</li> <li>•Tingginya permintaan atas barang/ jasa</li> <li>•Lokasi strategis:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dekat kawasan wisata keraton</li> <li>2. Akses dan moda transportasi mendukung</li> <li>3. Sarana dan prasarana memadai</li> <li>4. Aman dan bebas banjir</li> </ol> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Lokasi strategis</li> <li>•Akses dan moda transportasi mudah</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Dekat dengan pusat kota (Keraton dan Malio-boro) dan kawasan desa (Bantul)</li> <li>•Akses dan transportasi mudah</li> <li>•Aman dan bebas banjir</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Lokasi strategis</li> <li>•Akses mudah</li> <li>•Sarana dan prasarana memadai</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Lokasi strategis</li> <li>•Kondisi fisik lingkungan mendukung</li> <li>•Dekat kawasan kampus dan kos</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Dekat kampus dan perumahan</li> <li>•Lokasi strategis</li> <li>•Aman dan bebas bencana</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Harga sewa sesuai pendapatan</li> <li>•Lokasi strategis</li> <li>•Dekat kawasan kampus dan sarana penunjang mahasiswa</li> <li>•Aman dan bebas banjir</li> </ul> |

| <b>Kategori</b>           | <b>Sosrowijayan</b>    | <b>Dagen</b>           | <b>Prawiro-taman</b>   | <b>Kali-urang</b>   | <b>Gejayan</b> | <b>Seturan</b>        | <b>Kledok-an</b> |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---|----------------|-----------------------|------------------|
| <b>Kekurangan kawasan</b> | Tidak ada lahan parkir | Tidak ada lahan parkir | Tidak ada lahan parkir | Kurang lahan parkir dan drainase Sarana transportasi kurang memadai |                | Parkir kurang memadai |                  |

*Sumber: Hasil Observasi dan Analisis Peneliti, 2015*

# 4

## **PILIHAN USAHA DAN PILIHAN LOKASI PELAKU USAHA KECIL MENENGAH**

### **Kebebasan Pilihan Usaha**

**P**ada umumnya pengusaha, dalam memilih jenis usaha selalu mandiri dan bebas sesuai dengan kepentingan serta kemampuan masing-masing. Kebebasan dalam memilih usaha merupakan kebebasan menyalurkan ide, hobi, *passion* atau gairah, serta kebebasan terhadap penyaluran bakat yang dimiliki pengusaha melalui bisnisnya, termasuk bebas menentukan besarnya pendapatan setiap bulan (Hisrich,1990; Prawirokusumo, 2010; Naude, 2013; Okhomina, 2015). Sedangkan

Schumpeter (1989) mendefinisikan "pengusaha sebagai individu yang memanfaatkan peluang pasar melalui teknis dan atau inovasi organisasi". Peter Drucker (1970) : "kewirausahaan adalah suatu usaha yang berani mengambil risiko". Bolton dan Thompson (2000) mendefinisikan seorang pengusaha sebagai "orang yang terbiasa menciptakan dan berinovasi untuk membangun sesuatu yang bernilai diakui konsumen sekitar, peluang pasarnya dapat dirasakan". Hisrich (1990) mendefinisikan bahwa seorang pengusaha ditandai sebagai "seseorang yang menunjukkan inisiatif dan berpikir kreatif, mampu mengatur mekanisme sosial dan ekonomi untuk mengubah sumber daya dan situasi ke akun praktis, dan menerima risiko dan kegagalan". Seorang pengusaha akan memiliki "kebebasan" mutlak untuk menentukan besarnya target pendapatan maupun laba usaha yang ingin diraih dalam bisnisnya (Schumpeter, 1989; Steyaert, 2006; Morales, 2007).

### **Kawasan Pendukung Kegiatan Pariwisata**

Koridor jalan yang termasuk dalam kawasan pendukung pariwisata adalah Jalan Sosrowijayan, Jalan Dagen, dan Jalan Prawirotaman. Malioboro yang menjadi ikon obyek wisata belanja tradisonal di Yogyakarta, letaknya terterhubung langsung dengan koridor Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen. Hal ini menimbulkan pengaruh langsung berupa limpahan wisatawan yang datang berbelanja ke Malioboro, maupun yang menginap di Jalan Dagen dan Jalan Sosrowijayan yang tujuannya belanja ke Malioboro.

## **Jenis Usaha Kecil Menengah yang Berkembang di Kawasan Pendukung Pariwisata**

Pada koridor Jalan Sosrowijayan, Jalan Dagen dan Jalan Prawirotaman, jenis usaha yang berkembang lebih condong jenis usaha yang berkaitan dengan wisatawan. Adanya penginapan/hotel yang banyak terdapat di kawasan inilah yang mendatangkan wisatawan. Hampir setiap tahun penginapan-penginapan di kawasan tersebut kedatangan tamu yang mayoritas adalah wisatawan.

Selain jenis usaha pendukung pariwisata, juga terdapat usaha yang bersifat umum. Berdasarkan hasil observasi lapangan, pada ketiga klaster yang termasuk kawasan pendukung wisata. Meskipun berada pada kawasan yang didominasi aktivitas wisata, namun masyarakat umum yang tinggal di sekitar kawasan tersebut tetap memerlukan kebutuhan sehari-hari yang dipenuhi oleh beberapa pelaku usaha. Hal ini dapat dilihat dari bentuk-bentuk rumah/bangunan yang ada di dalamnya, serta pola jalan berupa gang-gang kecil.



*Sumber : Dokumentasi Penulis,2015*

**GAMBAR 4.1**  
**SEBARAN PELAKU USAHA JALAN SOSROWIJAYAN**



Sumber : Dokumentasi Penulis,2015

**GAMBAR 4.2**  
**SEBARAN PELAKU USAHA JALAN DAGEN**



Sumber : Dokumentasi Penulis,2015

**GAMBAR 4.3**  
**SEBARAN PELAKU USAHA DI JALAN PRAWIROTAMAN**

Pada gambar diatas memperlihatkan bahwa warga atau pelaku usaha kecil menengah melakukan pilihan usaha yang beragam jenis dan terlihat bebas memilih jenis usahanya. Sehingga terlihat gang atau jalan-jalan dan bentuk usaha sebagaimana terlihat tidak terencana (*unplanned*). Bahkan hampir semua tempat usaha tidak melakukan pengajuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau izin-izin yang lain, hanya sebagian kecil saja yang memiliki izin, diduga pelaku usaha tersebut mengajukan pinjaman ke bank maka syarat utamanya adalah izin-izin tersebut.

## **Status Lahan Lokasi Pelaku Usaha**

Berkembangnya usaha kecil menengah pada kawasan pendukung pariwisata terkait oleh status lahan yang menjadi lokasi tempat usaha. Kebanyakan, pelaku usaha mendapatkan lokasi yang digunakan sebagai tempat usaha berasal dari tanah waris, tanah yang dibeli untuk tinggal kemudian dijadikan tempat usaha, tanah *Sultan Ground* (SG), serta tanah sewa.

### **A1. Tanah Waris**

Berdasarkan hasil observasi lapangan, penggunaan lahan yang berasal dari tanah waris, kebanyakan pada klaster Jalan Dagen dan Jalan Prawirotaman. Hal ini dianggap menguntungkan karena pelaku usaha tidak memikirkan adanya biaya tambahan untuk sewa atau beli lahan. Selain itu, penggunaan tanah warisan tersebut sekaligus memanfaatkan lokasi yang kurang produktif, menjadi lebih produktif dengan membuka usaha.

*“status tanahnya adalah SHM, merupakan tanah warisan dari orang tua”* (BS, 004/Dgn/11/27.11/12)

*“status lahanya adalah SHM, milik pribadi yang sekarang sudah mulai dikelola bersama-sama oleh anak-anaknya,”* (IR, 001/Prwtmn/11/21.01/13)

### **A2. Tanah Sultan Ground**

Pada klaster Jalan Sosrowijayan ditemukan status lahan “*Sultan Ground*” dengan sertifikasi Hak Guna Bangunan. Artinya tanah tersebut merupakan milik Kasultanan Keraton Ngayogyakarta yang oleh pihak keraton dipinjamkan kepada masyarakat. Penguasaan tanah oleh Sultan Yogyakarta didapat

sebagai pelaksanaan kesepakatan dari perjanjian yang diadakan di Giyanti (sehingga dikenal dengan nama Perjanjian Giyanti) pada tahun 1755. Setelah adanya perjanjian Giyanti, maka Sultan Hamengku Buwono mempunyai hak milik (domain) atas tanah di wilayah barat Kerajaan Mataram dan hal ini tetap harus hidup dalam kesadaran hukum masyarakat (Notojudo, 1975). Ketentuan yang sama dalam *Rijksblaad* Kasultanan No. 16 tahun 1918 ditetapkan pula oleh Kadipaten Paku Alaman dengan *Rijksblaad* Kadipaten No. 18 tahun 1918. Sampai pada akhirnya di seluruh wilayah Kasultanan Yogyakarta dengan tegas diberlakukan asas domain. Konsekuensi dari diberlakukannya asas domain tersebut maka rakyat yang tidak mempunyai hak *eigendom*, penguasaan tanahnya adalah dengan hak “*anggaduh*” dengan kewajiban menyerahkan separuh atau sepertiganya hasil tanahnya jika merupakan tanah pertanian dan apabila berupa tanah pekarangan, maka mereka dibebani kerja tanpa upah untuk kepentingan Raja (Harsono, 1968).

Pada umumnya status tanah *Sultan Ground* ini dapat dimanfaatkan masyarakat dalam kurun waktu lama. Sehingga oleh keturunannya tetap dapat digunakan. Saat ini masih ditemukan status lahan *Sultan Ground* pada beberapa lokasi usaha.

“*status tanah yang di tempati untuk usaha yang bersangkutan adalah SG (Sultan Ground), yang sudah lama mendapatkannya dan dikelola oleh tukang pajak (pemerintah)*” (IP, 015/Ssrwjyn/13/10.12/12)

### A3. Tanah Beli dan Sewa

Selain tanah waris dan *Sultan Ground* penggunaan lokasi usaha diperoleh dari membeli dan menyewa lahan/lokasi. Lahan yang berstatus hak milik merupakan lahan yang telah dibeli dan dimiliki secara pribadi oleh pelaku usaha. Pada umumnya lahan yang dibeli tersebut sebelumnya hanya digunakan sebagai tempat tinggal saja, namun kemudian dimanfaatkan sebagai lokasi usaha oleh pemilik. Pada ketiga klaster yaitu Jalan Sosrowijayan, Dagen, dan Prawirotaman terdapat lahan sewa yang digunakan sebagai tempat usaha.

*“luas lahan yang ditempati adalah sekitar 40 meter persegi (4 x 10) dan statusnya adalah kontrak, kontrak pertahun untuk lokasi usaha ini adalah sekitar 40 juta,”* (IIH, 001/Dgn/11/28.01/13)

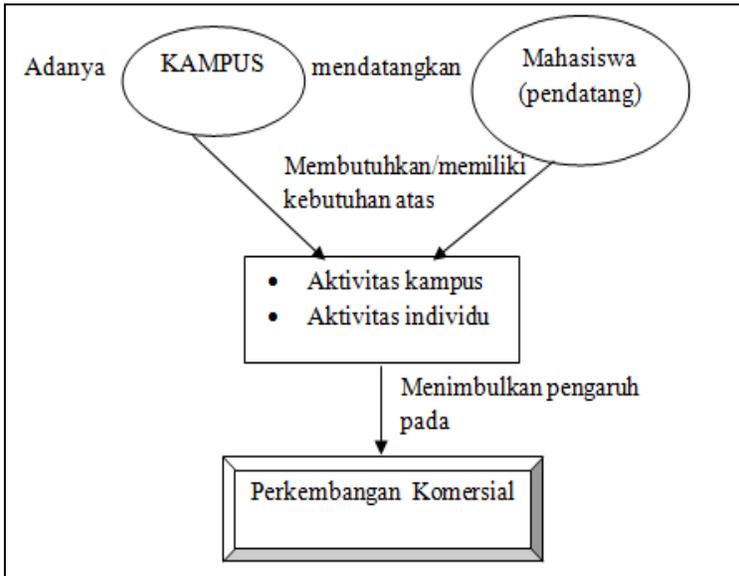
*“luas lahan yang digunakan sebagai tempat usaha sebesar 25 m<sup>2</sup>; dan status penggunaan lokasi usaha sewa/ kontrak; dan memilih sewa/kontrak disini meskipun biaya sewa tidak murah lagi yaitu sebesar Rp 12.000.000/ tahun,”* (BD, 005/Prwtmn/10/10.12/12)

Meskipun harga sewa lokasi usaha tidak murah, namun tetap banyak pelaku usaha yang memilih cara sewa/ kontrak. Hal ini menunjukkan bahwa ada semangat berwirausaha sebagai bentuk *survive* pada kehidupannya. Hal ini dapat memberikan peran terhadap pemerintah untuk membuat pengontrolan dalam mengendalikan harga sewa bangunan komersial agar harga sewa bangunan tetap dapat dijangkau oleh calon penyewa (Adhiani dan Haryanto, 2017; Baari dan Haryanto, 2015; Rynjani dan Haryanto, 2015).

## **Kawasan Pendukung Kegiatan Pendidikan**

Berkembangnya sarana pendidikan di Yogyakarta memberikan pengaruh bagi kawasan di sekitarnya, yaitu perkembangan kawasan yang mengarah pada sektor komersial. Bentuk dari perkembangan komersial tersebut tidak hanya jenis komersial yang besar saja, namun berkembang pula usaha ritel kecil menengah yang dijalankan oleh masyarakat. Terdapat empat kawasan yang indikasinya berkembang terpengaruh dari aktivitas pendidikan tersebut diantaranya adalah koridor Jalan Kaliurang, Jalan Gejayan, Jalan Seturan dan yang bersambungan langsung adalah Jalan Kledokan.

Setiap tahunnya kawasan ini kedatangan mahasiswa dalam jumlah paling tidak diatas 10.000 mahasiswa yang akan tinggal tetap (kos) dan setidaknya-tidaknya dalam kurun waktu lima tahun. Hal ini sangat berkaitan dengan aktivitas dan kebutuhan mahasiswa tersebut yang dilihat pelaku usaha sebagai potensi untuk mengembangkan usaha, yang umumnya adalah pemenuhan kebutuhan mahasiswa atau pelajar dalam menunjang pendidikan serta kegiatan sehari-hari warga sekitar kawasan.



Sumber: Analisis Penulis, 2015

**GAMBAR 4.4**

**ILUSTRASI PROSES PERKEMBANGAN USAHA KECIL MENENGAH  
DI KAWASAN PENDIDIKAN**

Ilustrasi di atas memperlihatkan proses daya magnet kampus yang mampu membangkitkan pelaku usaha menengah kecil ketika mencari lokasi usaha di sekitar kampus. Pelaku usaha memiliki “kebebasan” memilih jenis “usaha”-nya dan berharap bisa menjawab kebutuhan mahasiswa sehari-hari, hal ini menjadi harapan besar bagi pelaku usaha dalam kegiatan ekonominya. Pertimbangan utama para pelaku usaha adalah karena kawasan tersebut terlihat kegiatan mahasiswa yang dinamis manakala kegiatan pendidikan usai, dan selanjutnya bisa diperkirakan mahasiswa akan mencari kebutuhan penunjangnya serta kebutuhan relaksasinya.

## **Jenis Usaha Kecil Menengah yang berkembang di Kawasan Pendidikan**

Terbentuknya citra kawasan komersial di kawasan penunjang pendidikan indikasinya dipengaruhi banyaknya usaha yang berhubungan dengan keperluan penunjang pendidikan di kawasan tersebut. Berdasarkan hasil observasi lapangan, pada empat koridor jalan yang mewakili kawasan pendidikan, jenis usaha yang mendominasi adalah fotokopi, *printing*, resto, kafe-kafe, konter ponsel, *laundry*, toko kelontong dan minimarket waralaba. Pelaku usaha bahkan juga melihat potensi untuk mendirikan usaha baru atau membuka cabang usaha di kawasan tersebut. Beberapa pelaku juga mendirikan usaha rumah kos dan usaha penunjang lainnya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan sasaran tidak hanya mahasiswa tetapi juga masyarakat sekitar.

*“diberikan hak untuk mengurus kos dan membuat kios kelontong sebagai tambahan pemasukan oleh pemiliknya.”* (IIA, 004/Gjy/16/25.11/12)

Selain itu juga terdapat informan lain yang membuka usaha *laundry*, yang memaksimalkan produktivitas aset yang dimilikinya untuk usaha tersebut. Kawasan di Jalan Seturan berkembang salah satu penyebabnya karena keberadaan kampus YKPN, dan peluang ini dimanfaatkan oleh informan tersebut untuk mengembangkan usahanya.

*“pada saat itu harga mesin cuci yang bagus masih mahal sehingga karena barang ini pemakaiannya kurang optimal kalau hanya untuk pemakaian pribadi maka dicoba untuk membuka laundry untuk usaha kecil, kemudian berkembang dan berkembang kawasan seturan menjadi lebar ditambah lagi*

*pembangunan kampus di kawasan ini yang secara terus-terusan mengakibatkan pelanggan di usaha laundry semakin ramai, ...”* (BSY, 011/Seturan/09/29.11/12).

Dari penjelasan diatas memberi gambaran bahwa timbul dan tumbuhnya usaha-usaha kecil menengah memang tidak terlepas dari tumbuhnya pusat-pusat kegiatan baru seperti keberadaan kampus Pendidikan Tinggi yang ada pada suatu kawasan.

### **Status Lahan Usaha Kecil Menengah**

#### A1. Tanah Waris

Status lahan untuk lokasi usaha yang banyak dijumpai adalah lahan dengan status waris dan sewa untuk dijadikan tempat usaha. Pada ketiga klaster yaitu Jalan Kaliurang, Gejayan, Seturan dan Kledokan, banyak dijumpai tanah-tanah waris yang digunakan sebagai tempat usaha. Tanah waris tersebut rata-rata berasal dari orang tua, yang sebelumnya hanya digunakan sebagai rumah tinggal kemudian diberikan kepada anaknya atau pelaku usaha yang saat ini menjalankan usaha.

*“lokasi ini warisan dari orang tua dan orang tua masih mengambil andil dalam usaha ini, dan yang mendorong untuk membuka usaha ini.”* (IU,026/Seturan/11/29.11/12)

*“status lokasi usaha merupakan hak milik yang diperoleh dari warisan Orang tua”* (BA, 003/Jakal/10/26.11/12)

*“status tanah adalah SHM a.n kakak pemilik usaha ini, dan untuk NJOP kawasan ini adalah sekitar 7jt permeter”* (BY, 019/Gjy/16/25.11/12)

Berdasarkan hasil observasi lapangan, dari ketiga klaster di kawasan penunjang pendidikan, dominasi pelaku usaha yang memanfaatkan tanah waris terbanyak dijumpai di koridor Jalan Kledokan karena di koridor jalan ini masih banyak dijumpai perumahan penduduk yang selanjutnya baru diwariskan untuk usaha.



Sumber: Dokumentasi Penulis, 2015

**GAMBAR 4.5**

**SEBARAN PELAKU USAHA JALAN KLEDOKAN**



Sumber: Dokumentasi Penulis, 2015

**GAMBAR 4.6**

**SEBARAN PELAKU USAHA JALAN GEJAYAN**



Sumber: Dokumentasi Penulis, 2015

**GAMBAR 4.7**

**SEBARAN PELAKU USAHA JALAN SETURAN**



Sumber: Dokumentasi Penulis, 2015

**GAMBAR 4.8**  
**SEBARAN PELAKU USAHA JALAN KALIURANG**

Gambar di atas memperlihatkan bahwa warga atau pelaku usaha kecil menengah melakukan pilihan usaha yang beragam jenis dan terlihat “bebas” memilih jenis usahanya masing-masing, sehingga terlihat bentuk bangunan tempat usaha seperti tidak terencana (*unplanned*), sebagian yang lain berupa deretan ruko terlihat lebih terencana (*planned*). Sebagian besar tempat usaha yang *unplanned* indikasinya tidak melakukan pengajuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau izin-izin yang lain, hanya sebagian tempat usaha yang ruko dan terencana / *planned* saja yang memiliki izin.

A2. Tanah Sewa

Ketertarikan pelaku usaha untuk membuka usaha di kawasan pendidikan ini terlihat dari keputusan pelaku usaha yang berani menyewa lokasi dengan harga yang tidak murah untuk digunakan sebagai tempat usaha. Jika harga menjadi pertimbangan utama maka hanya pengusaha dengan modal besar saja yang mendominasi perkembangan komersial di sepanjang koridor jalan, terutama pada jalan-jalan utama/ besar, namun realitanya pengusaha kecil dan menengah juga membuka usaha dengan cara menyewa.

*“statusnya adalah kontrak tahunan sekitar 15-17 juta pertahun,” (IS, 003/Kledkn/8/25.11/12)*

*“luas lahan tempat usaha sekitar (6x4) meter persegi, dengan harga kontrak setahun adalah 18 juta.” (BW, 024/Gjy/13/09.12/12)*

*“luas lahan dan bangunan yang digunakan sebagai lokasi usaha adalah ukuran sekitar 10 m<sup>2</sup>; dengan status lahan kontrak; meskipun harga sewa didaerah ini cukup tinggi yaitu sebesar 15 juta/tahun” (IA, 004/Jakal/10/26.11/12)*

Berdasarkan hasil observasi lapangan di Jalan Kaliurang dan wawancara kepada informan ditemukan adanya beberapa tanah kas desa yang disewakan kepada pelaku usaha. Penyebabnya yakni tanah kas desa yang disewakan kepada pelaku usaha harga sewanya lebih rendah dibandingkan dengan tanah milik pribadi.

*“luas lahan tempat usaha yang bersangkutan adalah sekitar 9 meter persegi, status lahan yang dijadikan tempat usaha yang bersangkutan adalah SHGB milik kas desa dengan harga kontrak setahun adalah 2 juta/ tahun,” (IAD, 023/Jakal/13/09.12/12)*

Dari hasil observasi dan wawancara di atas, ada beberapa cara seorang pengusaha dalam mendapatkan lokasi usaha. Apabila mereka dengan cara sewa tempat ke pemilik tempat secara pribadi maka mereka akan bebas menentukan pilihan lokasi tempat yang akan disewa dengan konsekuensi harga sewa yang bisa tidak murah, namun dengan pertimbangan mempunyai prospek untuk usaha. Sedang apabila mendapatkan sewa dari tanah *bondo desa*, maka pengusaha tidak mungkin memilih secara bebas lokasi atau tempat yang mau disewa, konsekuensinya mendapatkan harga sewa yang murah.

### A3. Status lahan: dipinjamkan

Di klaster kawasan pendidikan koridor Jalan Gejayan, Seturan dan Kledokan, ditemukan ada tempat usaha yang perolehannya pinjam tempat dari keluarga atau dari orang lain sebagai pemilik tempat. Tempat usaha yang dipinjamkan tersebut milik pribadi, dengan status tanah Hak Milik. Pemilik tempat memutuskan untuk meminjamkan tempat tersebut kepada orang terdekat atau orang kepercayaan karena menganggap tempat tersebut kurang produktif.

*“diberi pinjaman tempat dari saudara untuk menjalankan usahanya disini, selama mampu menjalankan usahanya, diatas lahan kosong yang mubazir di diamankan maka memilih usaha untuk memaksimalkan lahan ini dengan mendirikan kios.”* (IM, 021/Seturan/10/09.12/12)

*“status lahan yang dijadikan tempat usaha adalah SHM dan di suruh menggunakan untuk usaha oleh saudara”* (BST, 025/Kledkn/10/27.11/12)

Pada umumnya memanfaatkan untuk kegiatan usaha secara maksimal dengan pilihan jenis usaha secara bebas tergantung kemauan dan kemampuan mereka atau berdasar pertimbangan prospek pasar yang dekat dengan lokasi lahan tersebut, atau bisa dikatakan *“site looking for use”*. Sedang bagi yang mendapatkan tempat usaha dengan membeli atau menyewa pada umumnya pelaku usaha sudah mempunyai tujuan usaha atau sudah memiliki konsep berusaha, sehingga bisa dikatakan *“use looking for site”*, atau kebebasan memiliksaha dan kebebasan memilih lokasi usaha.

## Kebebasan Pilihan Lokasi

Pada umumnya pelaku usaha dalam memilih lokasi usaha akan mempertimbangkan tingkat kebutuhan dan kemampuan dirinya dalam berusaha. Dan juga yang terpenting dalam pemilihan lokasi selalu mempertimbangkan prospek pasar yang mereka nilai menguntungkan. Dalam memilih lokasi usaha seringkali para pengusaha kecil, menengah maupun besar, melakukan secara “bebas”, bahkan sering menggantungkan insting sebagai pengusaha, seringkali mengabaikan penataan kota yang sudah ada, dengan beberapa pertimbangan (disarikan dari observasi awal, *grand tour*, dan informasi awal para informan serta bacaan dari Schumpeter, 1989; Ibrahim, 1986; USAID, 2007; Simamora, 2001; Bennetta, 2003; Julien, 2000; Jones, 2002; Hatton, 2014) sebagai berikut:

- Pilihan lokasi dekat dengan target pasar/ market, dengan pertimbangan kalangan tertentu, umur tertentu, atau mungkin lebih spesifik lagi dan bisa menjangkau pasar/ market lebih dekat ke pelanggan.
- Mudah terlihat, lokasi yang strategis dan gampang dilihat, akan sangat memudahkan menarik pelanggan dan meminimalisir biaya promosi, sehingga unik sekaligus *eye catching*.
- *Traffic*, untuk konsep ritel yang menganut konsep *independent store* (berdiri sendiri di luar kompleks pertokoan, pusat perbelanjaan, *mall*), kepadatan arus lalu lintas akan berpengaruh terhadap jumlah pengunjung.
- Akses, penting juga diperhatikan arus lalu lintas apakah satu arah atau dua arah, apakah letak usaha ada pada sisi

arah orang pulang beraktivitas atau arah berangkat. Bagaimana pelanggan mudah mengakses menuju tempat usaha, apakah ada median jalan sehingga perlu memutar balik apabila menggunakan kendaraan.

- *Sharing area* atau area monopoli, pertimbangan pemilihan lokasi seperti ini, sama sama mempunyai resiko. *Sharing area* adalah lokasi yang dipilih dengan alasan di lokasi tersebut sudah ada usaha sejenis atau kompetitor. Otomatis resiko memilih lokasi seperti ini berarti kita sudah siap untuk berkompetisi dalam segala hal. Keuntungan masuk di area jenis ini adalah sudah pasti ada pasarnya, tidak perlu menyurvei lagi, selain itu kita tidak perlu mengedukasi pasar lagi.
- Biaya sewa, lokasi usaha yang strategis otomatis mempunyai harga sewa yang tinggi, lebih baik memang memilih tempat yang strategis walaupun harga lebih mahal.
- Legalitas, aspek legal wajib diperhatikan dan sering diabaikan hal ini karena akan terlalu beresiko apabila kita sudah memutuskan memilih lokasi tetapi di kemudian hari bermasalah dalam hal perizinan, regulasi kawasan serta lingkungan sekitar.
- Lingkungan sekitar, jenis usaha di kanan-kiri toko kita akan sedikit berpengaruh terhadap imej dan tidak langsung mempengaruhi minat kunjungan pelanggan. Contoh: distro akan lebih cocok di deretan usaha warung internet (warnet), *game*, kafe terlalu memaksakan diri apabila samping distro ada bengkel motor, toko bangunan.

Berdasarkan penjelasan di atas, bisa disimpulkan sementara, bahwa memilih lokasi usaha sangat bersifat individual, cara memilih lokasi pun cenderung menggunakan insting walau ada beberapa pertimbangan-pertimbangan akademik dan umum seperti diatas, namun hasil akhirnya tergantung pada masing-masing kemampuan dan kemauan usahanya.

### **Kawasan Pendukung Kegiatan Budaya dan Pariwisata**

Kegiatan pariwisata tidak hanya obyek/ atraksi wisatanya saja namun merupakan kesatuan sistem pariwisata meliputi wisatawan, akomodasi wisata, transportasi wisata, informasi dan promosi wisata, pelayanan wisata. Sedang klaster pendukung kegiatan budaya dan pariwisata yang dimaksud meliputi akomodasi dan pelayanan wisata, antara lain penginapan, *homestay*, *guest house*, restoran, kafe, biro travel, dan pelayanan wisata lainnya seperti spa dan refleksi. Melihat kegiatan usaha yang dilakukan pelaku usaha kecil menengah di kawasan pendukung wisata terlihat hampir semua bidang usaha memang menunjang kegiatan wisata atau ada kaitannya dengan kegiatan wisata. Pilihan lokasi pelaku usaha di kawasan ini tergantung keberadaan pasar wisatawan, dengan pertimbangan target pasar kalangan tertentu dan lebih spesifik (Muzenda, 2014).

### **Motivasi Pemilihan Lokasi Usaha**

Jiwa *entrepreneurship* yang ada pada masyarakat Yogya dalam berwirausaha, terbukti dari apapun status lahan yang digunakan yang penting bisa untuk melakukan kegiatan usaha. Antusiasme masyarakat Yogya menunjukkan bahwa semangat berwirausaha sangat tinggi. Motivasi atas tingginya

semangat *entrepreneur* tersebut disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor yang mendominasi tingginya semangat *entrepreneur* adalah faktor eksternal yaitu pengaruh lingkungan sekitar seperti prospek pasar yang menjanjikan, yang merangsang naluri selalu ingin berusaha, kreatif, tanpa putus asa, semuanya dalam rangka *survive* mempertahankan kehidupan ekonominya.

#### A1. Keberadaan Wisatawan/ Turis

Pada kawasan pendukung budaya dan pariwisata, aktivitas yang ada di sekitar adalah aktivitas wisata dan relaksasi. Terdapat banyak wisatawan atau turis lokal maupun mancanegara yang berlalu-lalang setiap hari. Hal inilah yang membuat pelaku usaha terdorong untuk membuka usaha dengan tujuan mendukung aktivitas wisatawan. Meskipun di kawasan tersebut tidak terdapat obyek wisata namun kawasan tersebut telah menjadi pendukung dari serangkaian kegiatan penyediaan akomodasi wisatawan. Oleh sebab itu beberapa usaha yang berhubungan langsung dengan wisatawan dalam rangka mendukung kegiatan pariwisata, memilih mengembangkan usaha di kawasan tersebut, salah satunya adalah usaha salon dan spa.

*“motivasi pemilihan lokasi di Jalan Dagen ini adalah karena kawasan ini dikenal dengan kawasan yang penuh dengan turis baik internasional maupun turis lokal”* (IIH, 001/Dgn/11/28.01/13)

Keberadaan wisatawan atau turis ini tidak hanya menjadi motivasi bagi usaha yang berhubungan langsung dengan aktivitas pariwisata, seperti penginapan, hotel,

*homestay, guesthouse, kafe, namun juga salah satu motivasi pelaku usaha untuk melayani umum, seperti konter pulsa dan ponsel, minimarket, laundry.*

*“motivasi menempati lokasi ini adalah karena keramaian kawasan ini banyak turis lokal sampai asing mondar-mandir dan salah satu dari mereka ada saja yang mampir membeli pulsa di konter yang bersangkutan, terutama turis yang merupakan tamu-tamu hotel yang mampir ke tempat usaha, karena turis jalan-jalan untuk mencari oleh-oleh kebetulan melihat konter ini dan mampir.”*  
(MA,018/Ssrwjyn/13/10.12/12)

## A2. Lingkungan Sekitar

Pada umumnya, pelaku usaha yang lokasi usaha sudah berada di dekat permukiman, biasanya status lahannya sebagai tanah waris, yang sebelumnya digunakan sebagai tempat tinggal. Meskipun demikian, ada juga pelaku usaha dengan status lahan sewa juga memiliki motivasi memilih lokasi karena dekat dengan permukiman. Hal ini disebabkan karena beberapa pelaku usaha menjual barang atau jasa yang umum dikonsumsi masyarakat pada umumnya, seperti usaha *laundry*.

*“letak yang strategis berada di tepi jalan utama; keadaan lingkungan yang mendukung kegiatan niaga/ komersial karena keamanan yang kondusif; serta kawasan usaha tidak terkena banjir; masyarakatnya mudah menerima kegiatan komersial; serta kondisi lalu lintas di sekitar jalan tersebut cukup ramai dan dekat dengan permukiman warga;”*  
(BP,012/Prwtmn/11/10.12/12)

*“motivasi memilih lokasi ini karena banyak masyarakat yang bermukim di kawasan ini baik kos, kontrak, dan kawasan ini*

*didominasi para pekerja, pegawai hotel, yang tidak mempunyai waktu untuk mencuci pakaian” (IT, 011/Dgn/16/27.11/12)*

Salah satu motivasi pemilihan lokasi usaha yang juga mempertimbangkan kondisi fisik lingkungan adalah pemilihan karena lokasi tersebut tidak banjir. Hal ini menjadi penting mengingat faktor keamanan dan kenyamanan untuk melayani konsumen. Selain itu, lokasi yang terbebas dari banjir, akan memberikan kemudahan dalam aktivitas perdagangan dan jasa yang dijalankan, juga prospek untuk pengembangan usaha lebih lanjut. Meskipun bukan menjadi motivasi utama dalam pemilihan lokasi usaha, namun lokasi yang bebas banjir akan memberikan nilai tambah yang positif bagi kawasan tersebut.

*“mendirikan usaha disini karena lokasi yang strategis, kondisi lingkungan yang terjamin keamanannya dan bebas dari banjir sehingga akan mempermudah aktivitas usaha” (BE, 002/Dgn/13/10.12/12)*

*“motivasi menempati lokasi ini adalah karena dekat dengan stasiun, dan tempat parkir, adanya pos polisi, sehingga keamanan terjaga, kawasan di daerah ini tidak pernah banjir,” (IA, 019/Ssrwjyn/14/10.12/12)*

*“karena letaknya strategis, berada di tepi jalan; keadaan lingkungan yang mendukung kegiatan niaga/ komersial karena keamanan yang kondusif; serta kawasan usaha tidak terkena banjir; masyarakatnya mudah menerima bahwa lokasi tersebut digunakan sebagai kawasan komersial; kondisi lalu lintas di sekitar jalan tersebut cukup ramai; serta banyaknya kantor pemerintahan di sekitar lokasi usaha.” (IE, 007/Prwtmn/11/09.12/12)*

Berdasarkan pernyataan pelaku usaha pada ketiga klaster menunjukkan bahwa faktor lingkungan juga turut

mempengaruhi dasar dari pemilihan lokasi usaha. Hal ini disebabkan karena jika lingkungan sekitar dinilai buruk maka akan berpengaruh pada usaha yang dijalankan. Pada salah satu pernyataan pelaku usaha, berlokasi di Jalan Sisingamangaraja, yang termasuk berada di Kawasan (klaster) Prawirotaman, menyatakan bahwa memilih lokasi usaha saat ini juga karena melihat banyaknya kantor pemerintahan di sekitar lokasi usaha. Usaha yang dijalankan adalah fotokopi, sehingga dapat dikatakan bahwa usaha ini berhubungan dengan adanya kantor pemerintahan yang ada di sekitar lokasi usaha. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun berada pada kawasan yang mendukung kegiatan pariwisata, dimana terdapat banyak fasilitas penunjang pariwisata bagi wisatawan, tidak menutup kemungkinan bahwa ada penggunaan lahan dengan fungsi lain. Selain itu, kedua fungsi yang berbeda ini dapat berkembang bersama-sama pada lokasi yang saling berdekatan.

### A3. Strategis

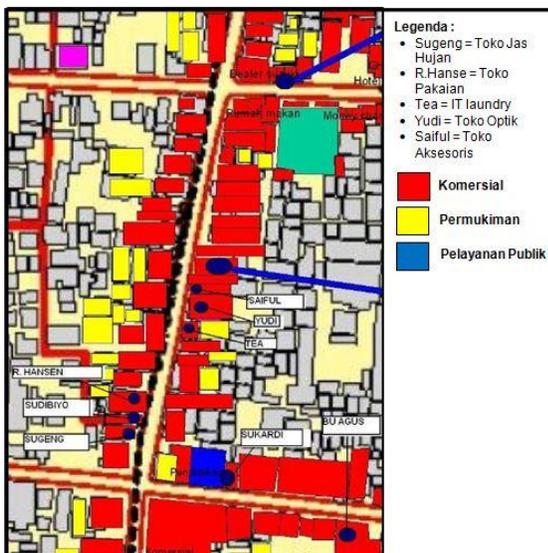
Motivasi lain yang mendasari pemilihan lokasi usaha adalah karena letaknya strategis berada di pinggir dekat jalan utama atau jalan besar, aksesibilitas mudah, dan dianggap lebih menguntungkan. Hal ini disebabkan karena akan lebih mudah terlihat bagi pengguna jalan yang melintas dan akan lebih mudah untuk dijangkau oleh konsumen.

*“... karena letaknya yang strategis menghubungkan ringroad dengan jalan Monjali, sehingga jalanan menjadi ramai...”* (BF, 003/Prwtmn/11/10.12/12).

“faktor yang menjadi pertimbangan dalam mendirikan usaha adalah karena lalu lintas yang selalu ramai dan lokasi memiliki akses yang mudah dicapai, karena lokasi yang mudah dicapai akan lebih banyak mendatangkan konsumen.” (BW, 017/Ssrwjyn/13/10.12/12).

“mendirikan usaha di sini karena lokasinya yang strategis, kondisi lingkungan yang terjamin keamanannya dan bebas dari banjir sehingga akan mempermudah aktivitas usaha.” (IJ, 007/Dgn/14/10.12/12).

Dari penjelasan di atas, diketahui bahwa dalam pandangan dan pendapat masyarakat atau pengusaha, yang disebut “strategis” adalah lokasi atau lahan usaha berada di tepi jalan atau jalan utama. Sebagaimana kita ketahui bahwa semua lahan untuk berbagai pemanfaatan pasti direncanakan selalu berada ditepi jalan atau paling tidak salah satu sisi lahan akan berhadapan dengan jalan kelas apapun. Kalau tidak berhubungan secara langsung dengan jalan maka lahan tersebut terjepit ditengah dan tidak mungkin bisa dibangun.



Sumber : Observasi  
Lapangan dan Analisis  
Penulis, 2015

**GAMBAR 4.9**  
**KEBERADAAN LOKASI**  
**USAHA YANG**  
**STRATEGIS DI**  
**KLASTER DAGEN**

Gambar berikut memperlihatkan posisi tempat usaha yang berkembang dengan beragam jenis dan dikatakan oleh pemilik usaha letaknya “strategis” di tepi jalan. Keberagaman jenis usaha ini berada pada satu koridor jalan yang sama, artinya berada pada lingkungan yang sama dan saling berdekatan, yang menunjukkan adanya kebebasan untuk memilih lokasi usaha. Motivasinya adalah jika posisi berada ditepi jalan dianggap strategis, karena dilewati pengunjung dan dianggap potensial untuk mengembangkan usaha.

### **Kesesuaian dengan Pranata Pembangunan Kota**

Pendirian suatu usaha akan memberikan pengaruh bagi kondisi sekitar di mana usaha tersebut berada, karenanya diperlukan adanya perizinan mengenai usaha yang dijalankan. Berdasarkan observasi lapangan, hanya beberapa pelaku usaha yang memiliki izin dalam menjalankan usahanya. Fungsi kepemilikan izin sebenarnya adalah untuk melegalkan usaha yang dijalankan, serta untuk mempermudah pendataan bagi pemerintah daerah setempat untuk menghitung pajak atau melakukan perhitungan terkait data statistik.

Data berikut adalah jumlah pelaku usaha yang memiliki izin atas usaha yang dijalankannya pada ketiga klaster di kawasan pendukung pariwisata. Data tersebut diperoleh berdasarkan observasi lapangan sesuai dengan informan yang dijadikan narasumber. Berdasarkan data tersebut izin usaha yang digunakan antara lain dengan jenis HO (Surat Izin Gangguan), sertifikat terapis, SIUP (Surat Izin Usaha

Perdagangan), NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan).

*“izin dalam menjalankan usaha ini adalah izin HO dan Sertifikat Terapis yang di urus bersamaan pada saat usaha ini buka.”* (IIH, 001/Dgn/11/28.01/13)

*“usaha ini sudah mengantongi HO dan SIUP, izin usaha ini diurus saat usaha ini baru dibuka,”* (IL, 014/Ssrwjyn/09/27.11/12)

*“dalam membangun usaha ini menggunakan perizinan berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta Izin Gangguan (HO)”* (IE,007/Prwtmn/11/09.12/12)

**TABEL IV.1**

**KEPEMILIKAN IZIN USAHA DI KAWASAN PENDUKUNG PARIWISATA**

| <b>Jenis Izin Usaha</b> | <b>Sosrowijayan</b> | <b>Dagen</b> | <b>Prawirotaman</b> |
|-------------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| HO                      | 2                   | 6            | 5                   |
| Sertifikat terapis      | -                   | 1            | -                   |
| SIUP                    | 1                   | 3            | 1                   |
| NPWP                    | -                   | 1            | -                   |
| IMB                     | -                   | -            | 2                   |

*Sumber : Observasi Lapangan 2014*

Meskipun demikian, beberapa pelaku usaha lainnya diketahui tidak memiliki izin dalam menjalankan usahanya. Alasan dari tidak adanya izin usaha ini adalah karena usaha yang dijalankan dianggap bukan usaha besar yang memerlukan izin khusus atau dapat berdampak besar bagi lingkungan sekitar. Pada umumnya, usaha-usaha yang tidak memiliki izin tersebut adalah jenis usaha yang tidak melibatkan banyak pihak dan mudah dalam mengelolanya, seperti toko kelontong, konter pulsa

dan HP, atau fotokopi. Namun ada juga usaha seperti reparasi furnitur yang sudah lama juga tidak memiliki izin usaha.

*“dalam membangun usaha ini tidak menggunakan perizinan karena usaha masih kecil sehingga dianggap belum perlu membuat perizinan”* (BN, 011/Prwtmn/11/09.12/12)

*“untuk izin usaha belum mengurusnya.”* (BW, 017/Ssrwjyn/13/10.12/12)

*“lahan yang digunakan sebagai usaha belum ada izin dan belum perlu untuk mengurusnya.”* (BS, 004/Dgn/11/27.11/12).

Dari informasi diatas, memperlihatkan bahwa para pengusaha kecil menengah di kawasan-kawasan penunjang wisata pada umumnya tidak memperhatikan perizinan-perizinan untuk mendirikan suatu usaha, hanya sebagian kecil saja yang melengkapi dengan perizinan. Ada beberapa hal mengapa para pengusaha kecil dan menengah enggan mengurus perizinan, yang paling penting seperti yang diungkapkan bahwa usaha masih kecil dan belum memerlukan perizinan karena menganggap skala pelayanan belum luas. Sedang hal lain, masalah perizinan yang harusnya disosialisasikan oleh Pemerintah Daerah dan menjadi kewajiban warga ternyata belum dipahami masyarakat sebagai peraturan perizinan bagian dari penataan kota.

### **Kawasan Pendukung Kegiatan Pendidikan**

Di kawasan perkotaan Yogyakarta, banyak dijumpai kawasan pendidikan, tercatat ada 136 Perguruan Tinggi Swasta dan empat Perguruan Tinggi Negeri (UGM, UNY, UIN dan UPN yang menjadi Negeri 2014). Kawasan di sekitar perguruan tinggi tersebut pada umumnya terjadi pertumbuhan baru dan cenderung terjadi

pergeseran atau perubahan fungsi, yang semula perumahan tiba-tiba berubah menjadi kegiatan komersial atau perdagangan dan jasa kecil menengah. Hal tersebut didukung dengan pernyataan bahwa pergeseran pemanfaatan ruang yang terjadi ditandai dengan semakin bertambahnya kawasan terbangun dan terjadinya pergeseran fungsi ruang perumahan menjadi kegiatan komersial atau bahkan fungsi campuran (Puteri dan Haryanto, 2018). Dan terlihat perubahan fungsi tersebut cenderung bebas berkembang seolah-olah tanpa perencanaan (*unplanned*).

### **Motivasi Pemilihan Lokasi Usaha**

#### A1. Dekat Kampus, Kos

Sebagaimana kita ketahui bahwa aktivitas pendidikan bersifat dinamis, yang kemudian diikuti pergerakan dan perkembangan aktivitas di sekitarnya. Artinya, berkembangnya aktivitas pendidikan akan memberi pengaruh pada aktivitas di sekitarnya, termasuk aktivitas komersial (Wardhana dan Haryanto, 2015; Firdaus dan Haryanto, 2016; Aulia dan Haryanto, 2019). Kondisi tersebut juga terjadi di Yogyakarta, sebagai Kota Pelajar yang didukung sarana pendidikan yang memadai, terutama pada jenjang perguruan tinggi, telah memberikan pengaruh yang kuat pada kawasan di sekitarnya.

Kegiatan perdagangan dan jasa dibutuhkan oleh semua pihak dalam menunjang aktivitas apapun, termasuk kegiatan pendidikan. Dengan banyaknya mahasiswa yang menetap, dinilai oleh pelaku usaha sebagai suatu potensi untuk mengembangkan usaha yang ditujukan bagi kegiatan pendidikan

maupun kegiatan mahasiswa. Sehingga beberapa pelaku usaha memilih lokasi usaha dekat dengan aktivitas utama di kawasan pendidikan.

*“motivasi menempati lokasi ini adalah usaha di Jogja jika mendekati kos / kampus akan bertahan lama, maka dari itu memilih lokasi di sekitar kawasan kampus yang didominasi oleh mahasiswa dan pegawai serta usaha-usaha lain yang mempunyai kesamaan sehingga bisa memenuhi kebutuhan sekitar.”* (BA, 007/Gjy/13/09.12/12)

*“motivasi menempati lokasi ini adalah karena koridor Jalan Kledokan tembus Jalan Solo dan di kelilingi oleh beberapa kampus, permukiman dan perkantoran”* (ISR, 021/Kledkn/8/27.11/12)

*“motivasi utama dalam memilih lokasi sekarang ini adalah karena lokasi yang tepat berada di belakang kampus UPN sehingga memudahkan mahasiswa untuk menemukan tempat untuk meng-copy file atau menge-print tugas karena melihat perawatan printer yang rumit dan mesin copy yang mahal sedangkan kebutuhan tersebut adalah kebutuhan utama mahasiswa dalam mengerjakan suatu tugas atau project sehingga pelaku usaha ini melihat lokasi ini sangat prospek untuk dijadikan tempat usaha copy dan print.”* (BD, 003/Seturan/09/29.11/12)

*“..., dekat dengan kampus UGM dan tempat-tempat kos sehingga lebih banyak konsumen yang melihat dan memir untuk membeli;”* (BDH, 007/Jakal/10/26.11/12)

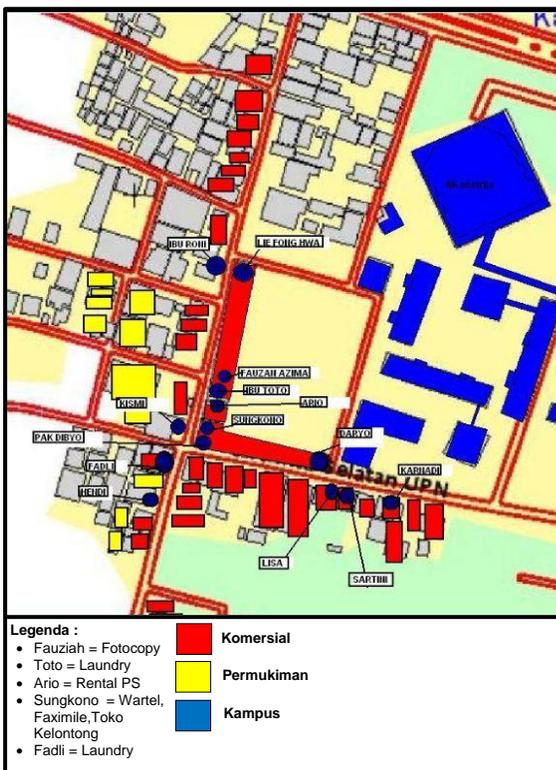
## A2. Motivasi: strategis

Motivasi lain yang melatarbelakangi tumbuhnya berbagai jenis usaha di kawasan pendidikan adalah adanya faktor strategis. Adanya kemudahan akses, banyak dilalui pengguna jalan, dan cukup dekat dengan jalan utama/besar merupakan bagian dari apa yang disebut sebagai strategis. Kondisi tersebut dianggap sebagai lokasi yang tepat untuk mengembangkan usaha.

“selain itu faktor yang menjadi pertimbangan dalam mendirikan usaha karena lalu lintas yang selalu ramai dan lokasi memiliki akses yang mudah dicapai, karena lokasi yang mudah dicapai akan lebih banyak mendatangkan konsumen” (BET, 006/Gjy/13/09.12/12)

“lokasi merupakan lokasi yang strategis karena akses yang mudah dicapai, karena lokasi yang mudah dicapai akan lebih banyak mendatangkan konsumen, dekat dengan jalan besar dan kondisi lingkungan yang terjamin keamanannya dan bebas dari banjir,” (IL, 012/Seturan/09/29.11/12)

Berdasarkan ilustrasi Gambar berikut, salah satu kluster yaitu koridor Jalan Seturan yang berada di sekitar kampus UPN Yogyakarta, terlihat banyak pelaku usaha yang mendirikan usaha di lokasi tersebut.



Sumber : Observasi Lapangan dan Analisis Penulis, 2015

**GAMBAR 4.10**  
**ILUSTRASI**  
**KEBERADAAN LOKASI**  
**USAHA YANG**  
**STRATEGIS KLASTER**  
**KORIDOR SETURAN**

Adanya kemudahan akses yang terlihat jalan dapat dijangkau dari arah mana saja dan kedekatan dengan kampus UPN dinilai pelaku usaha sebagai lokasi yang paling strategis. Oleh sebab itu, banyak pelaku usaha yang memilih mendirikan usaha di sekitar lokasi tersebut, yang menunjukkan adanya sikap kebebasan dalam memilih lokasi usaha.

**Kesesuaian dengan Pranata Pembangunan Kota**

Kepemilikan izin HO dan izin gangguan dimaksudkan untuk melegalkan usaha yang berjalan, namun karena beberapa lokasi usaha ada yang letaknya berdekatan dengan permukiman penduduk atau berdekatan dengan aktivitas lainnya selain aktivitas komersial, sehingga izin tersebut diharapkan dapat meminimalisir pengaruh dari dampak yang dirasakan oleh lingkungan sekitar. Tidak hanya izin HO saja, terdapat izin lain yang dimiliki beberapa pelaku usaha yaitu SIUP, TDP, Izin Lokasi, IMB, Izin Depnaker dan Yayasan Penyalur Tenaga Kerja bagi usaha di bidang tersebut.

*“Luas lahan tempat usaha yang bersangkutan adalah sekitar 24 meter persegi, setatus lahan yang dijadikan tempat usaha yang bersangkutan adalah SHM milik sendiri, dengan izin Depnaker dan yayasan untuk penyaluran tenaga kerja.” (IU, 026/Seturan/11/29.11/12)*

**TABEL IV.2  
KEPEMILIKAN IZIN USAHA DI KAWASAN PENDIDIKAN**

| <b>Jenis izin usaha</b> | <b>Kaliurang</b> | <b>Gejayan</b> | <b>Seturan</b> | <b>Kledokan</b> |
|-------------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| HO                      | 5                | 6              | 8              | -               |
| SIUP                    | 3                | 3              | 1              | -               |
| TDP                     | -                | 1              | -              | -               |
| Izin Lokasi             | -                | 2              | 1              | -               |
| IMB                     | -                | 1              | -              | 1               |

| <b>Jenis izin usaha</b>                         | <b>Kaliurang</b> | <b>Gejayan</b> | <b>Seturan</b> | <b>Kledokan</b> |
|---|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Izin Depnaker dan Yayasan Penyalur Tenaga Kerja | -                | -              | 1              | -               |

Sumber: Observasi Lapangan 2014.

Hampir semua informan yang melakukan usaha di klaster Jalan Kledokan mengaku tidak memiliki izin atas usaha yang dijalankan yang sebagian besar merupakan usaha terkait pendidikan. Pelaku usaha yang tidak memiliki izin mayoritas beralasan bahwa usaha yang dijalankan bukan usaha besar, dan termasuk usaha kecil, yang dirasa belum perlu untuk memiliki izin usaha.

*“untuk izin yang digunakan sementara ini tidak ada karena dirasa belum butuh,”* (INA, 007/Kledkn/10/16.11/12)

*“dalam membangun usaha ini tidak menggunakan perizinan karena masih termasuk usaha kecil;”* (BSM, 014/Kledkn/9/27.11/12)

Berdasarkan hasil observasi lapangan dan wawancara pada klaster Jalan Kledokan, ditemukan hanya ada satu pelaku usaha yang menggunakan izin atas usaha yang dijalankan.

*“komposisi luas lahan dan bangunan yang digunakan sebagai lokasi usaha adalah ukuran sekitar 4x3 m; dengan status lahan yaitu hak milik, merupakan warisan dari orang tua suami; sedangkan dalam membangun usaha ini menggunakan perizinan berupa IMB;”* (IN, 015/Kledkn/8/25.11/12)

Dari uraian empiris di atas sementara dapat disimpulkan bahwa para pelaku usaha yang memiliki lahan sendiri atau dipinjami lahan, pada umumnya difungsikan dengan bebas tergantung kemauan dan kemampuan mereka, bisa dikatakan

kondisi tersebut “*site looking for use*”. Sedang bagi yang mendapatkan tempat usaha dengan membeli atau menyewa pada umumnya sudah mempunyai tujuan usaha atau sudah memiliki konsep berusaha, bisa dikatakan “*use looking for site*”, atau kebebasan memilih lokasi usaha. Walaupun pelaku usaha bebas memilih lokasi untuk usahanya, namun hanya beberapa pelaku usaha yang memiliki izin usaha, hal ini dapat menjadi resiko jika ingin berinvestasi dengan pihak perbankan atau sumber pendanaan lain, karena izin tersebut dapat menjadi jaminan di samping sertifikat bangunan/ tanah ataupun jaminan yang lain.

### **Kawasan Pendukung Kegiatan Pariwisata**

Pada kawasan pendukung wisata, seringkali hubungan social-ekonominya digunakan sebagai strategi pelaku usaha untuk memberikan pelayanan terlebih dahulu, kemudian harga yang dipatok justru di luar kewajaran, sehingga wisatawan seringkali tidak bisa menolak. Tidak jarang dijumpai nilai barang dan pelayanan lebih dari harga semestinya, terlebih bila pelayanan dan barang tersebut dengan menggunakan mata uang asing (US\$ atau ¥) maka nilai transaksi bisa menjadi lebih mahal.

### **Konsumen Usaha Kecil Menengah**

#### A1. Wisatawan dan Penghuni Hotel

Berdasarkan hasil observasi lapangan yang telah dilakukan, banyak dari pelaku usaha yang mendirikan usaha berada di sepanjang jalan utama dengan alasan strategis. Persamaan yang ditemukan pada kawasan wisata di Jalan

Dagen, Jalan Prawirotaman dan Jalan Sosrowijayan yang menjadi konsumen pada usaha yang dijalankan adalah turis.

*“pelanggan yang bersangkutan kebanyakan dari turis lokal meski ada beberapa dari turis asing.”* (BRH, 003/Dgn/11/27.11/12)

*“banyak para turis yang menjadi pelanggan utama berkunjung ketempat usaha ini;”* (II, 019/Prwtmn/11/10.12/12)

*“jarang sekali masyarakat menjadi pelanggan tetapi lebih banyak turis asing maupun lokal.”* (IL, 014/Ssrwjyn/09/27.11/12)

Kawasan pendukung wisata memiliki fungsi untuk mendukung kegiatan wisatawan dalam aktivitas pariwisata. Pada kawasan pendukung wisata keberadaan hotel/ penginapan dapat ditemukan dengan berbagai macam jenis bentuk. Dapat berupa hotel, losmen, *homestay*, *villa*, *guest house* dan masih banyak jenis lainnya. Pada waktu-waktu tertentu, setiap tahunnya, penginapan di kawasan pendukung wisata ini menjadi sangat sibuk dengan beragam kegiatannya.

## A2. Masyarakat Umum

Meskipun demikian, tidak semua usaha yang berkembang merupakan usaha yang berhubungan langsung dengan pariwisata. Adanya toko kelontong dan toko ponsel menunjukkan bahwa perkembangan usaha tumbuh tidak hanya dari sektor utama, dalam hal ini adalah pariwisata, namun juga menjadi bentuk *survive* bagi pelaku usaha serta dengan tetap melihat pasar pada masyarakat umum sebagai salah satu konsumen.

*“menurut yang bersangkutan dalam menjalankan usahanya pelanggannya adalah masyarakat umum dan banyak juga dari turis asing,” (IP, 015/Ssrwjyn/13/10.12/12)*

### **Toleransi**

Berkembangnya usaha kecil menengah memungkinkan tumbuhnya beragam jenis usaha, termasuk usaha dengan jenis yang sama. Tingginya permintaan akan kebutuhan barang dan jasa oleh konsumen membuat pelaku usaha semakin tertarik untuk membuka usaha. Oleh sebab itu perkembangan usaha pada lokasi tersebut bergerak sangat cepat, hampir setiap tahun mengikuti perkembangan ekonomi dan tren masyarakat.

*“masih tergolong wajar dan persaingannya pun juga normal, meskipun banyak usaha yang sama dengan usaha saya namun rejeki sudah ada yang menentukan.” (BHN, 020/Ssrwjyn/13/10.12/12)*

Pernyataan di atas menunjukkan adanya toleransi bahkan terhadap usaha yang sama atau serupa. Banyaknya usaha yang berkembang pada suatu lokasi tertentu menimbulkan persepsi berbeda antar pelaku usaha. Beberapa pelaku usaha mengapresiasi dengan positif. Bentuk dari sikap positif tersebut yakni akan menambah daya tarik kawasan. Imbasnya adalah kawasan tersebut akan semakin banyak dikunjungi. Sehingga memungkinkan meningkatkan daya tarik konsumen pada usaha yang dijalankan. Pernyataan di atas menunjukkan bahwa ada sikap toleransi antar pelaku usaha. Meskipun beberapa pelaku usaha merespon positif, beberapa lainnya menanggapi sebaliknya. Seiring perkembangan daerah, usaha yang tumbuh pada kawasan-kawasan strategis dan menimbulkan persaingan

ketat antar usaha, juga kurangnya perhatian pemerintah pada usaha-usaha menengah kecil juga dirasakan oleh pelaku usaha.

*“hubungan usaha dengan lingkungan usaha di sekitar kurang baik karena saling bersaing, dan semakin hari persaingannya semakin ketat.”* (IA, 006/Dgn/11/27.11/12)

*“hubungan usaha dengan lingkungan kurang begitu harmonis karena banyak pengaruh negatif pada lingkungan sekitar usaha, salah satunya tidak adanya perhatian dari pemerintah setempat.”* (BS, 004/Dgn/11/27.11/12).

### **Pola Perkembangan Usaha Kecil Menengah**

Perkembangan suatu daerah, dalam skala makro maupun mikro, dapat dipengaruhi dan mempengaruhi sektor-sektor yang ada di dalamnya. Hal ini berlaku bagi komersial, terutama usaha menengah kecil yang banyak berkembang di Yogyakarta. Berdasarkan hasil observasi lapangan dan hasil wawancara, perkembangan usaha disebabkan oleh beberapa hal, yaitu:

- Komersial berkembang pada kawasan-kawasan yang sudah terkenal, atau memiliki *branding* tertentu

Nama Sosrowijayan, Dagen, dan Prawirotaman sudah dikenal luas oleh masyarakat sebagai sentra-sentra penginapan yang banyak menjadi rujukan para wisatawan yang berwisata ke Yogyakarta. Berawal dari hanya ada penginapan, kemudian berkembang usaha lain untuk memenuhi kebutuhan wisatawan yang datang. Lambat laun kawasan ini dikenal sebagai kawasan pendukung pariwisata.

*“Hal yang selanjutnya memicu perkembangan usaha-usaha di kawasan komersial adalah karena image khusus kawasan*

*tersebut yang rata-rata memang sudah dikenal luas” (IIH, 001/Dgn/11/28.01/13)*

*“kawasan Yogyakarta memiliki daya tarik tersendiri sebagai daerah wisata dan pendidikan sehingga pasarnya besar dan mendukung untuk usaha,” (BW, 013/Prwtmn/11/09.12/12)*

- Komersial berkembang mendekati pusat-pusat keramaian atau pada kawasan yang ramai

Berkembangnya suatu aktivitas akan mempengaruhi lingkungan di sekitar aktivitas tersebut berada. Pada kawasan pendukung wisata, Sosrowijayan dan Dagen, karena memiliki letak yang dekat dengan Malioboro sebagai salah satu obyek wisata belanja dan majunya sektor penginapan telah mempengaruhi kawasan di sekitarnya. Sedangkan pada Prawirotaman, majunya penginapan dan terkenalnya kawasan hingga banyak dikenal serta dikunjungi oleh turis mancanegara membuat Prawirotaman menjadi semakin berkembang. Oleh sebab itu ketiga klaster tersebut dinilai potensial untuk dikembangkan sebagai usaha.

*“bahwa para pelaku usaha di Yogyakarta mengikuti tempat yang ramai dan selalu akan menyebar mengelilingi tempat yang ramai tersebut dan khususnya pada kawasan prawirotaman yang dikenal sebagai tempat untuk menginap bagi turis lokal maupun mancanegara maka jenis usaha yang lebih menonjol adalah jenis usaha akomodasi atau kenyamanan bagi turis...” (IR, 001/Prwtmn/11/21.01/13).*

- Komersial berkembang mengikuti kebutuhan pasar

Selain melihat dari kebutuhan wisatawan, kawasan tersebut juga mengalami perkembangan, yang terlihat dari turut berkembangnya lingkungan di sekitar kawasan tersebut. Adanya perkembangan kawasan akan sejalan dengan perkembangan

komersial yang berfungsi sebagai pelengkap kebutuhan dari penghuni kawasan tersebut, masyarakat maupun pendatang.

*“pola perkembangan kawasan komersial di DIY mengikuti kebutuhan pasar, contohnya di kawasan ini memang pasarnya suvenir sehingga orang-orang tahunya di kawasan ini serba jual suvenir padahal tidak, masih ada jenis kegiatan lain, ...”* (BY, 005/Dgn/11/27.11/12)

*“pola perkembangan kawasan komersial pada kawasan ini beberapa mengikuti tren pasar, selain itu jenis komersial di kawasan ini juga mengikuti budaya/ kebiasaan yang ada, misalnya Gudek, batik dsb. Perkembangan usaha di kawasan ini memang untuk memenuhi kebutuhan pasar (dekat stasiun)”* (IP, 015/Ssrwjyn/13/10.12/12)

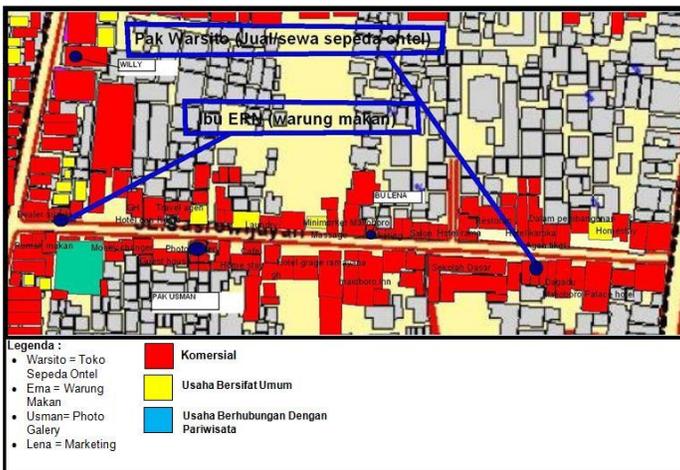
- Komersial berkembang dengan mengikut *trend* atas jenis usaha/ lokasi yg sama

Perkembangan usaha di Yogyakarta menimbulkan keinginan bagi pelaku usaha untuk mulai membuka usaha atau bahkan mengganti menjadi usaha yang sama dengan usaha lain yang lebih maju. Tidak hanya pada jenis usaha, untuk pemilihan lokasi, banyak pelaku usaha yang memilih menempati lokasi yang dianggap strategis dan menguntungkan untuk keberlangsungan usahanya. Beberapa pelaku usaha yang melihat adanya usaha yang berkembang besar di lokasi tertentu memutuskan untuk ikut menempati lokasi yang berdekatan. Hal ini dilakukan dengan harapan dapat memajukan usaha yang dijalankan seperti usaha yang sudah berkembang di lokasi tersebut.

*“usaha-usaha secara bebas karena usaha-usaha di jogja ini variatif dan unik jika dibanding dengan kota-kota lain. Sehingga apapun jenis usahanya dan orang-orang menyukainya maka*

akan ramai, jadi dapat disimpulkan bahwa apapun jenis usahanya, asalkan pasar (masyarakat) menerima dengan baik, dengan produk yang dijual maka akan bermunculan jenis usaha yang sama di lokasi yang sama/ berbeda.” (IA, 019/Ssrwjyn/14/10.12/12)

Berdasarkan ilustrasi gambar di bawah ini, terlihat adanya percampuran jenis usaha. Ilustrasi tersebut diambil dari kondisi eksisting pada klaster Sosrowijayan dan Dagen yang dilihat dari fungsi kawasan yaitu untuk mendukung aktivitas wisata, namun berdasarkan hasil observasi lapangan, ditemukan adanya usaha-usaha yang bersifat lebih umum, artinya usaha tersebut tidak berkaitan langsung dengan aktivitas wisata.



Sumber : Observasi Lapangan dan Analisis Penulis, 2015

**GAMBAR 4.11**  
**POLA PERKEMBANGAN USAHA YANG BEBAS MEMILIH LOKASI**  
**DI KAWASAN PENDUKUNG PARIWISATA**

Meskipun usaha tersebut tidak selaras dengan fungsi kawasan pendukung wisata, namun tetap dapat bertahan dan berkembang dengan cukup baik. Beberapa kawasan di Yogyakarta memiliki *image* yang mengarah pada sektor pariwisata. Kawasan Jalan Prawirotaman, Jalan Sosrowijayan,

dan Jalan Dagen merupakan contoh kawasan yang memiliki *image* sebagai kawasan pendukung pariwisata. Hal inilah yang memicu tumbuhnya usaha baru untuk memenuhi kebutuhan wisatawan yang dibangun oleh masyarakat setempat. Hingga saat ini usaha-usaha tersebut berkembang dan memberikan citra sebagai kawasan pendukung wisata dengan berbagai macam usaha yang melengkapinya.

Banyaknya usaha yang berkembang kemudian membentuk suatu pola. Berdasarkan hasil observasi lapangan dan hasil wawancara, perkembangan usaha disebabkan oleh beberapa hal, yaitu:

- Usaha Kecil Menengah berkembang pada kawasan-kawasan yang sudah terkenal, atau memiliki *branding* tertentu
- Usaha Kecil Menengah berkembang mendekati pusat-pusat keramaian atau pada kawasan yang ramai
- Usaha Kecil Menengah berkembang mengikuti kebutuhan pasar
- Usaha Kecil Menengah berkembang dengan mengikut *trend* atas jenis usaha/ lokasi yg sama

### **Kawasan Pendukung Kegiatan Pendidikan**

Pada kawasan Pendukung Pendidikan, target dan sasaran pelaku usaha adalah volume pelayanan dan barang yang terjual, dibandingkan dengan memasang harga mahal namun volume pelayanan dan penjualan rendah. Kompetisi pelaku usaha pada kawasan pendukung kegiatan pendidikan sangat ketat sekali, seringkali cara pemasaran menggunakan multimedia dan sosial media sangat efektif ketimbang dengan promosi fisik di lapangan.

## **Konsumen Usaha Kecil Menengah**

Hal penting dalam menjalankan usaha salah satunya adalah keberadaan konsumen. Banyak pelaku usaha yang memilih lokasi usaha dimana terdapat banyak konsumen yang dapat memanfaatkan barang/ jasa yang dijual.

### **A1. Mahasiswa/ Pelajar**

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi lapangan, pada kawasan pendidikan sasaran pelaku usaha dalam menjual barang/ jasa atas usahanya adalah mahasiswa. Hal ini membuktikan bahwa sasaran yang ingin dituju pelaku usaha berkaitan dengan lokasi di mana usaha tersebut berada.

*“pelanggan adalah mahasiswa UPN yang ingin print file, burn disk, copy, dsb.”* (BD, 003/Seturan/09/29.11/12)

*“dalam menjalankan usahanya pelanggan utama adalah mahasiswa dan pelajar”* (BDS, 022/Gjy/13/09.12/12)

*“karena mahasiswa menjadi pelanggan utama;”* (BSM, 014/Kledkn/9/27.11/12)

Usaha yang konsumennya mahasiswa tidak selalu yang berkaitan erat dengan aktivitas pendidikan. Terdapat usaha servis jok di klaster Jalan Kaliurang yang konsumennya berasal dari mahasiswa dan pelajar.

*“sasaran yang dituju adalah pengguna sepeda motor dan kebanyakan adalah dari kalangan mahasiswa dan pelajar,”* (BMM, 024/Jakal/13/09.12/12)

### **A2. Masyarakat umum**

Meskipun banyak terdapat mahasiswa/pelajar, tidak semua pelaku usaha menyasar konsumen mahasiswa. Hal ini

disebabkan karena lokasi usaha tersebut berada pada/ dekat area permukiman sehingga banyak penduduk sekitar yang memanfaatkan barang/ jasa yang dijual.

*“pelanggan utama banyak berasal dari masyarakat dan mahasiswa.”* (BDY, 004/Seturan/09/29.11/12)

*“pelanggan utama dari butik ini adalah dari mahasiswa dan masyarakat,”* (EN, 005/Gjy/17/26.11/12)

*“pelanggan paling banyak didominasi oleh penduduk dan mahasiswa yang kos disekitar kledokan dan sekedar lewat lokasi ini”* (BTT, 011/Kledkn/9/25.11/12)

Selain penduduk sekitar yang menjadi konsumen atas usaha yang berkembang pada kawasan pendidikan, beberapa pelaku usaha menysasar pada konsumen yang lingkupnya lebih luas. Hal ini disebabkan karena usaha tersebut menyediakan produk yang bersifat umum dan memungkinkan adanya pemesanan dan pengiriman dari dan ke luar wilayah di mana lokasi tempat usahanya berada. Salah satunya adalah usaha toko sprei dan *bedcover* yang terletak di klaster Jalan Kaliurang.

*“pada dasarnya pangsa pasarnya secara nasional karena penjualan dilakukan secara online;”* (BDD, 006/Jakal/8/26.11/12)

### **Toleransi**

Banyaknya penduduk di sekitar kawasan pendidikan yang di dalamnya termasuk mahasiswa/ pelajar, pegawai/ karyawan, serta masyarakat setempat membuat banyak pelaku usaha memanfaatkannya untuk mengembangkan usaha. Respon yang berbeda ditimbulkan beberapa pelaku usaha positif atas maraknya usaha yang tumbuh. Terjadinya persaingan positif,

wajar, dan sehat meskipun pada jenis usaha yang sama dirasakan oleh beberapa pelaku usaha.

*“pengaruh lingkungan usaha yang mayoritas adalah para pengusaha perorangan dan dengan jenis usaha lain memberikan dukungan dan saling melengkapi sedangkan bagi yang jenis usahanya sama terjadi persaingan secara sehat karena masing-masing memiliki pelanggan sendiri dan memiliki ciri khas masing-masing;”* (BAA, 001/Kledkn/8/27.11/12)

Berdasarkan pernyataan di atas, yang mewakili masing-masing klaster di Jalan Seturan, Kaliurang, Gejayan, dan Kledokan, menunjukkan adanya pernyataan bahwa terjadi persaingan positif, sehat, dan wajar. Pada jenis usaha yang berbeda maupun sama terlihat adanya sikap saling membantu antar pelaku usaha. Namun tidak semua pelaku usaha memiliki sikap toleransi dan optimis pada perkembangan komersial di sekitarnya. Terdapat beberapa respon yang menyatakan adanya pengaruh negatif dari adanya perkembangan komersial saat ini. Berdasarkan hasil wawancara respon negatif ini berasal dari tiga klaster yaitu Jalan Gejayan, Kaliurang, dan Kledokan.

*“banyaknya usaha yang berkembang di kawasan ini terutama para pemain raksasa kelontong seperti indomaret mematikan kekuatan PELAKU USAHA untuk usaha kelontong kecil sehingga pada hal ini persaingan antara pengusaha kelontong sangat ketat dan dinilai semakin susah untuk menghidupi usaha ini dalam keadaan yang sekarang”* (IMS, 003/Gjy/17/25.11/12)

*“pengaruh lingkungan dengan usaha memberikan pengaruh positif dan negatif, pengaruh positif karena disekitar adalah lingkungan kos dan pengaruh negatifnya karena ada pasar mini modern, seperti indomaret dan alfamart yang mematikan usaha kelontong kecil.”* (BFH, 022/Kledkn/10/09.12/12)

Berdasarkan pernyataan di atas terlihat adanya respon negatif dari beberapa pelaku usaha. Respon ini ditujukan bagi

usaha retail besar seperti indomaret yang dianggap merugikan dan menurunkan pendapatan beberapa usaha menengah kecil, khususnya toko kelontong. Dengan sistem yang lebih modern serta mudah ditemukan di sepanjang jalan membuat pelanggan lebih memilih membeli barang di ritel-ritel tersebut.

### **Pola Perkembangan Usaha Kecil Menengah**

Perkembangan usaha yang terdapat pada setiap sudut di sekitar kawasan pendidikan membentuk satu kesatuan menjadi suatu pola perkembangan kawasan komersial. Berdasarkan hasil observasi lapangan dan wawancara, berikut penjelasan mengenai pola perkembangan kawasan komersial yang terdapat pada kawasan pendidikan:

- Kawasan usaha kecil menengah berkembang berdasar adanya kebutuhan pasar.

Perkembangan kawasan pada umumnya akan berpengaruh pada kebutuhan penduduk, hal ini dilihat sebagai suatu peluang oleh pelaku usaha mendirikan usahanya untuk memenuhi kebutuhan tersebut yang juga mempertimbangkan tren di lingkungan tersebut. Saat ini suatu usaha tidak hanya dapat melayani penduduk sekitar namun juga penduduk/ masyarakat yang berada pada lokasi yang jauh.

*“sehingga apapun jenis usahanya dan orang-orang menyukainya maka akan ramai, contohnya adalah gudeg di pinggir jalan, padahal tempatnya seadanya tetepi pembelinya luar biasa ramai, jadi dapat disimpulkan bahwa apapun jenis usahanya, asalkan pasar (masyarakat) menerima dengan baik, dengan produk yang dijual maka akan bermunculan jenis usaha yang sama di lokasi yang sama/ berbeda.”* (BDN, 016/Seturan/10/09.12/12)

- Kawasan usaha kecil menengah dapat berkembang karena adanya mahasiswa

Yogyakarta sebagai Kota Pelajar dan dengan berkembangnya kawasan pendidikan, yang akan terus mengatraksi mahasiswa-mahasiswa baru yang membutuhkan barang dan jasa selama menetap kemudian mendorong perkembangan komersial terutama di kawasan pendidikan.

*“faktor lain yang mempengaruhi perkembangan usaha di Jogja ini karena jogja dikenal sebagai kota budaya dan kota pelajar, historisnya menurut yang bersangkutan sangat kental hingga sekarang begitupun budayanya, sedangkan unsur pelajar lebih ke arah kemajuan pendidikan. Efek ke pelaku usaha adalah karena banyak mahasiswa yang mempunyai daya beli tinggi terhadap suatu barang/ jasa dan tidak mau ribet mengurus hal-hal tidak terlalu mendukung dengan kegiatan belajarnya.”* (BDN,016/Seturan/10/09.12/12)

- Kawasan usaha menengah kecil berkembang mendekati/ memilih mendirikan usaha pada lokasi yang ramai atau terdapat daya tarik

Banyaknya pelaku usaha yang memilih mendirikan usaha di sepanjang jalan utama/ besar dan memilih berada di kawasan pendidikan karena merupakan lokasi yang dianggap ramai. Kondisi inilah yang dilihat pelaku usaha sebagai suatu peluang usaha.

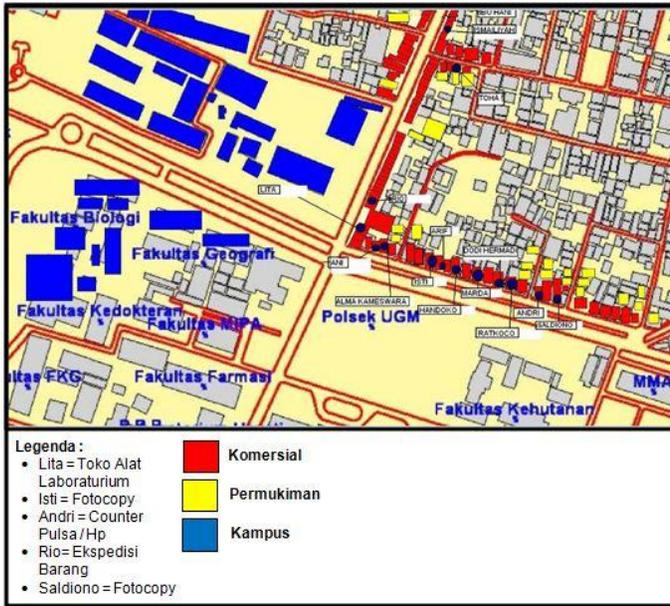
*“usaha di kawasan keramaian tersebut akan memicu permintaan yang tinggi untuk pemenuhan kebutuhan mereka”* (ISR, 021/Kledkn/8/27.11/12)

*“perkembangannya masyarakat suka mengincar lokasi yang ada pemicu nya seperti kampus dan lokasi yang sudah ramai kemudian berspekulasi didalamnya”* (BA, 002/Seturan/09/29.11/12)

Banyaknya usaha yang tumbuh pada suatu kawasan tertentu sebenarnya dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi kawasan tersebut, karena akan semakin ramai dan berkembang menjadi kawasan komersial. Pelaku usaha menilai bahwa lokasi tersebut ramai dan dapat menguntungkan, serta karena adanya kebebasan dalam berusaha pada pelaku usaha untuk menjalankan usahanya di lokasi tersebut, maka akan membuat kawasan usaha kecil menengah semakin berkembang.

*“pola perkembangan kawasan komersial yang didominasi pelaku usaha di Yogyakarta adalah mengikuti keramaian yang ada karena keramaian merupakan sumber rezeki sehingga dapat dilihat di lapangan kawasan yang ramai akan berkembang menyambar lokasi-lokasi sekitarnya sehingga dari hal tersebut pemicunya adalah keramaian (apapun kegiatannya)” (BDS, 022/Gjy/13/09.12/12)*

Berdasarkan hasil observasi lapangan, pada empat koridor jalan yang mewakili kawasan pendidikan yaitu Jalan Kaliurang, Jalan Gejayan, Jalan Seturan, dan Jalan Kledokan jenis usaha yang mendominasi adalah usaha yang memenuhi kebutuhan mahasiswa, baik secara individu maupun yang terkait dengan aktivitas pendidikan. Sama halnya dengan kawasan pendukung pariwisata, pada kawasan pendidikan keberadaan tanah/ lahan telah menjadi dasar bagi pengembangan kawasan komersial.



Sumber : Observasi Lapangan dan Analisis Penulis, 2015

**GAMBAR 4.12**  
**POLA PERKEMBANGAN USAHA YANG BEBAS MEMILIH LOKASI DI KAWASAN PENDIDIKAN KLAS TER JALAN KALIURANG**

## Konsep Pemahaman Penataan Ruang

Sebagaimana diketahui Pemerintah telah mengeluarkan UU 26 Tahun 2007 dan menjelaskan bahwa Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang, namun pelaku usaha atau masyarakat secara keseluruhan tetap belum paham mengenai penataan ruang yang sangat normatif. Oleh karenanya hasil observasi dan wawancara pelaku usaha memperlihatkan bahwa proses membuka usaha sampai pemilihan lokasi usaha mereka lakukan secara bebas tanpa mempertimbangkan *land use* yang berlaku dalam dokumen Perencanaan Tata Ruang yang sudah ada.

## Kawasan Pendukung Kegiatan Pariwisata

Perkembangan usaha di Yogyakarta tidak hanya dilakukan oleh pelaku usaha menengah kecil, pemodal besar dengan banyak jaringan juga berkembang. Sehingga, para pelaku usaha kecil

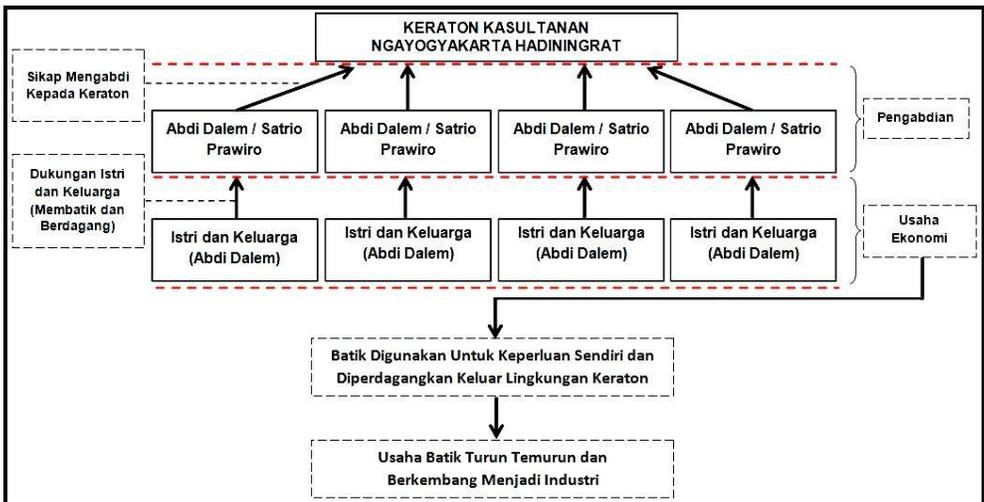
menengah harus berjuang jika ingin mengembangkan usaha yang dijalankan. Setelah ditelusuri lebih jauh, ditemukan sesuatu yang menarik terkait semangat *entrepreneurship*, yang tumbuh pada daerah yang dulunya merupakan lokasi hunian prajurit Keraton Ngayogyakarta. Keraton Ngayogyakarta memiliki sejumlah pasukan prajurit yang dahulu bertugas untuk menjaga kedaulatan wilayah dari serangan penjajah. Oleh pihak keraton, atas jasanya tersebut para prajurit diberi sejumlah lahan untuk dapat digunakan oleh keluarga para prajurit tersebut. Berdasarkan data yang ditemukan melalui survey sekunder, terdapat 13 kesatuan prajurit keraton yang meliputi Kesatuan Sumoatmojo, Ketanggung, Patangpuluh, Wirobrojo, Jogokaryo, Nyutro, Dhaeng, Jager, Prawirotomo, Mantrijero, Langenastro, Surokarso dan Bugis.

### **Prajurit Keraton Ngayogyakarta**

*“.....menurut catatan yang ada, semasa pemerintahan Hamengkubuwono VII sampai dengan masa pemerintahan Hamengkubuwono VIII yaitu antara tahun 1877 sampai dengan 1939 ada 13 kesatuan prajurit kraton yang meliputi: Kesatuan Sumoatmojo, Ketanggung, Patangpuluh, Wirobrojo, Jogokaryo, Nyutro, Dhaeng, Jager, Prawirotomo, Mantrijero, Langenastro, Surokarso dan Bugis.(sumber: Suwito, 2009)”*

Berdasarkan sejarah, beberapa lokasi dari daerah-daerah prajurit tersebut merupakan kampung batik, di mana batik Yogyakarta mulai berkembang. Namun seiring perkembangan zaman, batik tidak mampu menjadi komoditas utama lalu menjadi *collapse*. Kemudian oleh para keturunan para prajurit tersebut diubah menjadi bentuk usaha lain sehingga tetap dapat mendukung ekonomi keluarga. Kondisi ini terjadi salah satunya di Prawirotaman. Sebagai salah satu daerah yang dihuni oleh

keluarga prajurit Prawirotomo, dahulu dikenal sebagai salah satu daerah sentra batik yang dibangun oleh para istri dan keluarga dari prajurit Prawirotomo. Namun batik *collapse* dan merubah mata pencaharian masyarakat yang tinggal di sana. Oleh para keturunan prajurit Prawirotomo tersebut beralih profesi ke arah bisnis berupa penginapan. Semangat ini yang kemudian mengarah pada semangat berbisnis untuk dapat mendukung ekonomi keluarga. (DS, 2015, dan diolah Penulis).



Sumber : Prof Djoko Surya (2015) dan diolah kembali 2015

**GAMBAR 4.13**  
**SEJARAH PERKEMBANGAN USAHA DI KAWASAN PENDUKUNG**  
**PARIWISATA**

### Jiwa Entrepreneurship

“.....dan itu saya melihat di bekas-bekas daerah prajurit. Jadi setelah prajurit itu mengalami kemrosotan dan lain-lain, ini justru timbul apa.. alih, alih profesi dan alih profesinya malah ke bisnis. Di situ dia. Lha dia apa, mandiri.”(DS, 31/05/2015)

Salah satu contoh dari adanya jiwa *entrepreneurship* ini terlihat pada koridor Jalan Prawirotaman. Awalnya,

Prawirotaman merupakan sebuah lahan milik Keraton Ngayogyakarta. Lahan tersebut kemudian diberikan kepada salah satu prajurit keraton bernama Prawirotomo. Kemudian lahan tersebut berkembang menjadi permukiman/ kampung yang dihuni oleh keluarga prajurit Prawirotomo, yang kemudian dikenal sebagai Kampung Prawirotaman.

*“.....waktu mengalami kemunduran, itu justru entrepreneurship yang muncul dari Kota Gede. Itu dulu wilayah keraton, iya fenomena itu. Lalu kemudian nanti terus, apa namanya. ke keraton ini kan priayi-priayi. yang pioneer itu kan dia priayi, tapi kan yang di belakang itu ibu-ibu pengusaha, pengusaha batik-batik itu. Nah itu termasuk yang mendiami Prawirotaman, Mergangsan, Patang Puluhan, itu ibu-ibu, jadi wanita. Jadi yang di belakangnya itu usaha batik, mereka mbatik. Jadi sebetulnya justru penerusan dari, anu.. apa namanya.. ee..tad.. keterampilan ya, dari segi batik membatik keraton ya tadi. Ini kan kalau dikembangkan oleh rumah tangga. Dan skill nya juga mereka, dan oleh karena itu memang ruang-ruang yang ada menjadi ruang pengembangan itu.”(DS, 31/05/2015)*

*“.....Jadi prinsipnya begini bapak, itu kan dari palemangari, jadi semua tanah itu milik Pangeran Mangkubumi, kan begitu secara hukum. Begitu beliau menjadi sultan, ada 3 klasifikasi: (1) mana tanah-tanah itu yang diklasifikan untuk kasultanan, berarti untuk pemerintahan, (2) mana tanah-tanah untuk pembiayaan keraton, Sultan Ground, (3) mana tanah-tanah yang dinyatakan pribadi,”(HBW, 15/06/2015)*

### **Perkembangan Jenis Usaha**

Berdasarkan kondisi tersebut, maka antara jenis usaha umum dan usaha yang berhubungan dengan pariwisata, berkaitan dengan fungsi kewasannya sebagai pendukung pariwisata, saling membaur. Berkembangnya usaha tersebut menunjukkan bahwa pelaku usaha bebas mengembangkan usaha dengan jenis apapun dan memilih lokasi yang diinginkan.

*“.....Dari perspektif kebebasan masyarakat di dalam berusaha itu luar biasa”(BB, 30/05/2015)*

## **Motivasi Pemilihan Lokasi Usaha**

A1. Motivasi: adanya penginapan

Salah satu usaha utama yang mendukung aktivitas wisatawan adalah penginapan. Sedangkan adanya hotel/ penginapan tersebut menjadi salah satu motivasi bagi pelaku usaha lainnya untuk mendirikan usaha di sekitar lokasi penginapan yang ditemukan pada ketiga kawasan pariwisata. Adanya peran pemerintah bagi perkembangan kondisi tersebut menjadi pendorong bagi perkembangan keduanya, yaitu usaha kecil menengah dan sektor pariwisata. Dapat dilihat dari salah satu poin pada misi pemerintah Kota Yogyakarta, yaitu:

*“memperkuat dan mengembangkan keterpaduan Kota Yogyakarta sebagai Kota Pariwisata, Kota Budaya dan Kota Perdagangan”(BPd, 2015)*

A2. Motivasi: umum (dekat permukiman, lingkungan mendukung, bebas banjir)

Pemilihan lokasi usaha yang berada dekat dengan kawasan permukiman menunjukkan bahwa perkembangan aktivitas komersial melingkupi banyak wilayah. Hal ini juga dikemukakan oleh Bappeda Kota Yogyakarta, bahwa penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa tersebar merata di seluruh Kota Yogyakarta.

*“kawasan Perkotaan Yogyakarta, khususnya yang administrasi Kota Yogya, kami hampir seluruh jalan, kecuali yang kawasan lindung, kawasan cagar budaya, itu untuk perdagangan dan jasa.”(BPK, 28/05/2015)*

Kondisi yang bebas banjir akan mendukung kegiatan yang ada pada kawasan tersebut. Hal ini akan lebih memudahkan terutama kepada pelaku usaha untuk mengembangkan usaha. Selain itu, kondisi ini akan memberikan kebebasan lebih besar bagi pelaku usaha tanpa memikirkan ancaman banjir dalam menentukan lokasi usaha.

*“demokratisasi yang memberi ruang pada masyarakat untuk lebih bebas mengembangkan diri di dalam koridor yang ada, itu didukung oleh tekanan lingkungan secara fisik, tekanan psikis, dan ketiga kan tadi inspector masyarakat,”(WK/As, 29/05/2015)*

### A3. Motivasi: Strategis

Pemilihan lokasi dengan melihat faktor strategis tersebut menyebabkan tumbuhnya komersial di sepanjang jalan utama/jalan besar. Salah satu contohnya pada kawasan pendukung pariwisata. Tidak terpatok hanya pada tiga klaster amatan utama yaitu Jalan Sosrowijayan, Jalan Dagen, dan Jalan Sosrowijayan, namun juga dapat ditemukan tempat usaha yang didirikan di sepanjang jalan dengan atau tanpa memanfaatkan trotoar dan bahu jalan. Sehingga terlihat pola perkembangan komersial di Kota Yogyakarta ini adalah mengikuti jaringan jalan. Hal ini juga diungkapkan oleh akademisi dari Universitas Gajah Mada :

*“..., jaringan-jaringan jalannya juga cukup, ee., cukup ekstensif juga, iso dinggo dodolan opo-opo. Ya memang potensi untuk diakses dan potensi untuk komersial” (BB, 30/05/2015)*

## **Kawasan Pendukung Kegiatan Pendidikan**

Hasil observasi lapangan pada kawasan pendukung pendidikan, semua jalan utama atau jalan-jalan kolektor primer dan sekunder merupakan kegiatan komersial dan didominasi usaha menengah kecil dengan beragam jenis usaha. Di lapangan timbul efek mengalir (*flow effect*) atau bahkan efek menjalar (*spread effect*) kegiatan komersial sampai masuk ke jalan-jalan lokal. Di mana menurut *Urban Land Use Planning* (Chapin, 3rd ed, 1985) bahwa proses perencanaan tata guna tanah di kota sebenarnya merupakan arena permainan (*as a Game*) sehingga investasi bisa bermain dengan penguasa dalam menentukan tata guna tanah (*Land Use*), namun sebaliknya hal yang sama, di Yogyakarta yang mampu menguasai guna tanah atau pemanfaatan ruang justru masyarakat atau pelaku usaha menengah kecil. Sedang Pemerintah memayungi pemanfaatan ruang yang dilakukan masyarakat ke dalam Penataan Ruang Kota (BPd, WK, HBW 10, 2015).

### **Jenis Pelaku Usaha yang Berkembang**

Ciri usaha kecil menengah yang tumbuh pada kawasan pendidikan adalah usaha yang bersifat membantu kebutuhan pada aktivitas pendidikan berupa kampus. Hal tersebut memicu adanya pertumbuhan usaha terlihat dengan adanya keramaian dan perkembangan fisik kawasan yang cepat. Fakta lapangan memperlihatkan kawasan di sekitar kampus terjadi pembangunan dengan fungsi sebagai kawasan komersial.

*“Karena fakta di Yogya ini, di mana ada kampus itu jadi pusat pertumbuhan ekonomi, ya kan. Begitu ke utara lagi di utara Pakem ada UII, ya tumbuh lagi di sana.”*(HBW, 15/06/2015)

## **Motivasi Pemilihan Lokasi Usaha**

### **A1. Dekat kampus, kos, permukiman penduduk**

Adanya pusat aktivitas utama yang mendorong kemajuan ekonomi tersebut yaitu aktivitas pendidikan. Oleh sebab itu banyak pelaku usaha yang mendirikan usaha pada kawasan tersebut. Hal ini sesuai dengan konfirmasi dari Sultan HB X yang merupakan Gubernur Provinsi DIY:

*“Karena fakta di Yogya ini, dimana ada kampus itu jadi pusat pertumbuhan ekonomi, ya kan. Begitu ke utara lagi di utara Pakem ada UII, ya tumbuh lagi di sana.”*(HBW, 15/06/2015)

### **A2. Strategis**

Hal penting dalam pemilihan lokasi oleh para pelaku usaha adalah adanya kemudahan akses, banyak dilalui pengguna jalan, dan cukup dekat dengan jalan utama/ besar.

*“jaringan-jaringan jalannya juga cukup, ee.., cukup ekstensif juga, iso dinggo dodolan opo-opo. Ya memang potensi untuk diakses dan potensi untuk komersial.”* (BB, 30/05/2015)

Dari hasil kajian diatas terhadap pemahaman Tata Ruang, baik dari observasi lapangan maupun pendapat ahli, sementara dapat dirumuskan sebagai berikut :

- Bahwa masyarakat, khususnya pelaku usaha kecil menengah tidak terlalu paham mengenai Tata Ruang, hanya sebagian kecil yang memahami dengan mengajukan izin-izin berkaitan dengan Tata Ruang seperti IMB, Izin Lokasi, SIUP untuk kepentingan kebutuhan pendanaan dan perbankan.
- Perkembangan pemanfaatan ruang komersial bebas mengikuti pola jaringan jalan besar sampai merambah jalan

lokal, dan terjadi perkembangan komersial dengan pola efek mengalir (*flow effect*) dan efek menjalar (*spread effect*).

- Perkembangan tata guna tanah perkotaan terjadi kebalikan dari teori yang ada, bahwa dalam teori yang dikemukakan Chapin (1985) *perencanaan penataan guna tanah di perkotaan bagaikan permainan (as a Game) dimana investasi besar terbiasa bermain dengan penguasa dan menguasai penata gunaan tanah perkotaan tersebut*, namun sebaliknya yang terjadi di Yogyakarta, investasi pelaku usaha kecil menengah yang lebih dulu menguasai ruang-ruang perkotaan.

## **Lingkungan Politik Pemerintahan**

Kondisi politik pemerintahan Yogyakarta sering disebut sebagai Budaya Politik Pemerintahan Satriya yang sudah ditetapkan dengan Peraturan Gubernur Nomor 72 Tahun 2008 mengatur tentang Budaya Pemerintahan di Daerah Istimewa Yogyakarta yang menganut filosofis "*HAMEMAYU HAYUNING BAWANA*" mengandung makna atau arti yakni sebagai kewajiban melindungi, memelihara serta membina keselamatan dunia dan lebih mementingkan berkarya untuk masyarakat daripada hanya sekedar untuk memenuhi ambisi pribadi. Disamping itu adanya ajaran moral yakni *sawiji, greget, sengguh ra mingkuh* serta dengan semangat *golong gilig*. Adapun asal usul dari filosofis tersebut dalam konteks aparatur dapat dijabarkan menjadi tiga aspek, yakni

- Pertama, *Rahayuning Bawana Kapurba Waskithaning Manungsa* yang mempunyai arti kelestarian dan keselamatan dunia ditentukan oleh kebijaksanaan manusia.

- Kedua, *Darmaning Satriya maharani Rahayuning Nagara* yang mempunyai arti pengabdian ksatria menyebabkan kesejahteraan dan ketentraman negara.
- Ketiga, *Rahayuning Manungsa Dumadi Karana Kamanungsane* yang mempunyai arti kesejahteraan dan ketentraman manusia terjadi karena kemanusiaannya.

Sedangkan di Pemerintahan Kota Yogyakarta dikenal slogan SEGORO AMARTO (*Semangat Gotong Royong Agawe Majune Ngayogyakarta*) yaitu jiwa yang dibangun terdiri dari Kemandirian, Kedisiplinan, Kepedulian Sosial, Kebersamaan “Mengedepankan Kata Kita daripada Aku” (BPd, 2015)

### **Kawasan Pendukung Kegiatan Pariwisata**

Di kawasan pendukung pariwisata budaya politik pemerintahan cukup terasa, konsep *Rahayuning Bawana Kapurba Waskithaning Manungsa* yang mempunyai arti kelestarian dan keselamatan dunia ditentukan oleh kebijaksanaan manusia, terasa dalam kelestarian kampung-kampung turis. Selain itu, pada konsep *Rahayuning Manungsa Dumadi Karana Kamanungsane* yang mempunyai arti kesejahteraan dan ketentraman manusia terjadi karena kemanusiannya, terejawentah ke dalam ketentraman susana wisata yang dirasakan oleh para wisatawan dan pelaku usaha serta masyarakat sekitar yang hidup damai, tenang, adem ayem, dan saling toleransi satu dengan yang lain.

### **Kesesuaian dengan Pranata Pembangunan Kota**

Meskipun usaha kecil menengah tumbuh dan menjamur pada hampir sepanjang koridor jalan di Yogyakarta, namun

masih banyak yang belum memiliki izin atas usaha yang dijalankan. Kondisi ini mencerminkan adanya kelonggaran sistem perizinan pada pemerintah daerah setempat. Terlepas dari sengaja maupun tidak, kelonggaran ini dapat membuat semakin banyak pelaku usaha semakin bebas dalam memilih lokasi untuk digunakan sebagai tempat usaha.

### **Kawasan Pendukung Kegiatan Pendidikan**

Pada kawasan pendukung kegiatan pendidikan apabila disandingkan dengan konsep SEGORO AMARTO bisa menjadi bagian dari budaya politik pemerintahan kota dan masyarakat Yogyakarta yaitu jiwa yang dibangun terdiri dari Kemandirian, Kedisiplinan, Kepedulian Sosial, Kebersamaan cukup sesuai dengan komunitas pelajar dan mahasiswa. Sampai para pelaku usaha juga akan menyesuaikan pelayanan konsumen yang terbesar adalah pelajar dan mahasiswa. Untuk sementara mereka adalah warga masyarakat Yogyakarta sehingga sudah selayaknya memahami konsep di atas.

### **Kesesuaian dengan Pranata Pembangunan Kota**

Meskipun usaha menengah kecil tumbuh dan menjamur pada hampir sepanjang koridor jalan, namun masih banyak yang belum memiliki izin atas usaha yang dijalankan. Hal ini diungkapkan juga oleh akademisi dari Universitas Gajah Mada.

*“Kui meh podo kene pak, karena diberi kebebasan untuk berusaha dan aturan-aturan dampak e kurang diperhatikan.”(BB, 30/05/2015).*

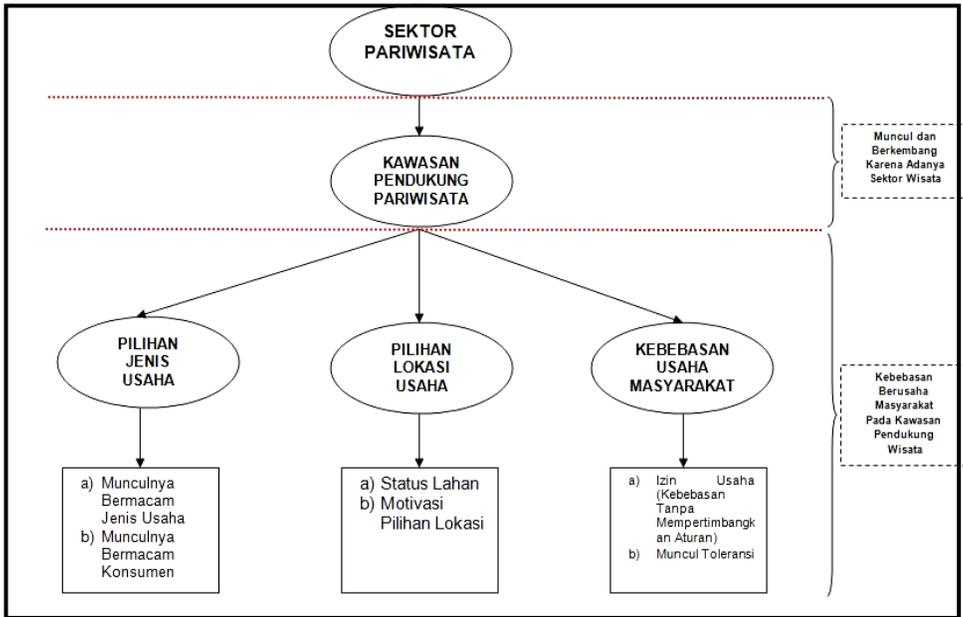
## **Kebebasan Pilihan Budaya**

Kegiatan komersial yang dilakukan para pelaku usaha menengah kecil adalah bagian dari “budaya”. Sedang kebudayaan sendiri merupakan suatu sistem, antara lain sistem yang kelima dari tujuh sistem versi Koentjoroningrat yaitu sistem “mata pencaharian hidup”, yang merupakan segala usaha manusia untuk mendapatkan barang dan jasa yang dibutuhkan.

Hak-hak “budaya” yang mengacu pada tataran individual; yaitu hak-hak yang dipandang sebagai nilai yang paling mendasar dan fundamental dari manusia yang “berbudaya”, seperti: “kebebasan” berfikir, berpendapat, berkumpul dan berserikat; hak persamaan di depan hukum dan peradilan, “bebas” dari penyiksaan, dan “kebebasan untuk menentukan nasib sendiri”. Dengan demikian kebebasan pelaku usaha yang pada saat memilih usaha dan lokasi bisa dikatakan “kebebasan yang berbudaya” seperti halnya sopan santun, etika, toleransi dengan sekitar.

## **Kawasan Pendukung Kegiatan Pariwisata**

Dalam konteks kebebasan usaha dan lokasi, rupanya perilaku berbudaya dikawasan ini masih terlihat, terutama dalam pergaulan antara konsumen dalam hal ini wisatawan dengan pelaku usaha atau penyedia layanan yang terasa akrab secara social. Namun secara keseluruhan hubungan komunikasi sosial yang terjalin masih dalam batas budaya yang berlaku, artinya tata krama, etika, toleransi, masih dilakukan antara kedua belah pihak.



Sumber: Analisis Penulis, 2015

**GAMBAR 4.14**  
**ILUSTRASI DIAGRAM PROSES KEBEBASAN BERUSAHA**  
**PADA KAWASAN PENDUKUNG WISATA**

Berdasarkan hasil pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa tingginya semangat *entrepreneurship* pada masyarakat berdampak pada perkembangan kawasan komersial. Timbulnya jiwa *entrepreneurship* ini pada kawasan pendukung pariwisata tidak lepas dari sejarah perkembangan kawasan secara umum. Latar belakang sejarah inilah yang membentuk kepribadian masyarakat dalam memiliki semangat berwirausaha.

Terdapat semangat pantang menyerah dari keturunan para prajurit di Kawasan Prawirotan yang kemudian mengarah pada semangat berbisnis untuk dapat mendukung ekonomi keluarga. Berdasarkan penjelasan mengenai konfirmasi para ahli terkait perkembangan komersial di kawasan pendukung pariwisata, kesimpulannya adalah sebagai berikut:

- 1) Terkait penggunaan lahan yang digunakan sebagai lokasi usaha, untuk sistem waris dan *Sultan Ground* (SG) tidak lepas dari sejarah Keraton Yogyakarta. Beberapa tanah waris semula adalah milik keraton, yang kemudian diberikan kepada para prajurit atas pengabdianannya. Lahan tersebut digunakan secara turun temurun oleh keluarga para prajurit. Sedangkan untuk SG, kepemilikannya masih menjadi milik Keraton Yogyakarta. Namun, dapat digunakan oleh masyarakat yang sudah lama mendiami lahan tersebut, termasuk digunakan sebagai lokasi usaha.
- 2) Pemilihan lokasi usaha yang dilakukan pelaku usaha dilatarbelakangi oleh motivasi yang berbeda, yang paling menonjol adalah motivasi karena adanya wisatawan dan penginapan. Sebagai kawasan pendukung pariwisata dengan ciri terdapat beragam jenis penginapan membuat wisatawan datang ke kawasan tersebut. Hal ini sesuai dengan misi pembangunan Kota Yogyakarta pada RPJMD 2012-2016.
- 3) Untuk izin lokasi usaha yang masih banyak tidak dimiliki pelaku usaha dianggap sebagai dampak atas kelonggaran sistem perizinan pemda setempat. Adanya kebebasan untuk berusaha menyebabkan pelaku usaha kurang memperhatikan dampak-dampak yang terjadi akibat tidak adanya izin usaha.
- 4) Konsumen yang berasal dari wisatawan dan masyarakat mencerminkan adanya pemerataan manfaat dari perkembangan kawasan komersial. Hal ini disebabkan karena produk usaha yang dilakukan masyarakat dapat

dikonsumsi oleh siapa saja, tidak hanya tertuju pada satu segmen konsumen.

- 5) Adanya toleransi dalam perkembangan kawasan komersial sesuai dengan slogan yang dikeluarkan pemerintah Kota Yogyakarta, yaitu SEGORO AMARTO. Makna dari slogan ini adalah untuk mempersatukan seluruh elemen masyarakat dan lebih mengedepankan kata “kita” daripada “aku”.

### **Kawasan Pendukung Kegiatan Pendidikan**

Pada kawasan pendukung kegiatan pendidikan, perilaku berbudaya dalam konteks kebebasan usaha dan lokasi, rupanya masih terlihat, terutama dalam pergaulan antara konsumen dalam hal ini pelajar dan mahasiswa dengan pelaku usaha atau penyedia layanan yang terasa akrab secara sosial. Secara keseluruhan hubungan komunikasi sosial yang terjalin masih dalam batas budaya yang berlaku, artinya tata krama, etika, toleransi, masih dilakukan antara kedua belah pihak.

Kesimpulan atas penjelasan mengenai konfirmasi ahli terkait perkembangan komersial di kawasan pendidikan adalah sebagai berikut:

- 1) Berkembangnya beragam jenis usaha di kawasan pendidikan disinyalir karena adanya kampus menjadi pusat pertumbuhan ekonomi. Kawasan kampus menjadi magnet tidak hanya bagi mahasiswa/ pendatang, namun juga bagi para pelaku usaha. Hal ini menyebabkan meluasnya pengaruh aktivitas kampus menjadi aktivitas komersial pada kawasan-kawasan di sekitar kampus.

- 2) Sistem sewa untuk lokasi usaha mencerminkan adanya kebebasan yang dimiliki pelaku usaha dalam mencari ruang. Hal ini didasari oleh semangat *entrepreneurship* yang besar. Sedangkan untuk sistem lahan yang dipinjamkan, yang biasanya dilakukan kepada orang terdekat pemilik lahan, termasuk sistem kelonggaran kontrak. Secara tidak langsung kondisi ini memperlihatkan adanya sikap toleransi antara pemilik lahan dan pelaku usaha yang menempati lokasi tersebut.
- 3) Untuk izin lokasi usaha yang masih banyak tidak dimiliki pelaku usaha dianggap sebagai dampak atas kelonggaran sistem perizinan pemda setempat. Adanya kebebasan untuk berusaha menyebabkan pelaku usaha kurang memperhatikan dampak-dampak yang terjadi akibat tidak adanya izin usaha.
- 4) Konsumen yang berasal dari mahasiswa dan masyarakat mencerminkan adanya pemerataan manfaat dari perkembangan kawasan komersial. Hal ini disebabkan karena produk usaha yang dilakukan masyarakat dapat dikonsumsi oleh siapa saja, tidak hanya tertuju pada satu segmen konsumen.
- 5) Adanya sikap toleransi antara pelaku usaha sesuai dengan slogan Kota Yogyakarta yaitu SEGORO AMARTO. Selain itu juga sesuai dengan Program Perencanaan Partisipasi dalam poin Kesetaraan Kewenangan yang terdapat pada RPJMD Kota Yogyakarta 2012-2016. Makna dari program ini adalah penyeimbangan distribusi kewenangan dan kekuasaan. Pada

perkembangan kawasan komersial juga terdapat usaha retail yang dimiliki pemodal besar, namun masyarakat tetap dapat merasakan manfaat dari aktivitas kampus yang ada di sekitarnya. Sehingga, dengan adanya program ini akan meminimalisir dampak dominasi penguasaan pasar bagi usaha kecil menengah.

# 5

## **PEMAKNAAN PERKEMBANGAN USAHA KECIL MENENGAH DI PERKOTAAN YOGYAKARTA**

### **Pemaknaan Usaha Kecil Menengah**

**A**dapun untuk mendapatkan landasan yang obyektif dalam mengkonstruksikan konsep teori, hasil penelitian lapangan secara empiris dari informan pelaku usaha kecil menengah, perlu dimaknai dengan pengetahuan atau teori-teori yang sudah ada sebelumnya. Fenomena perkembangan di kawasan koridor jalan perkotaan Yogyakarta dapat menjadi temuan yang menarik untuk mendukung perkembangan teori

pembangunan kota. Selanjutnya temuan-temuan tersebut dikonstruksikan kedalam konsepsi teori yang berkaitan dengan cara berusaha secara ekonomi dan pilihan lokasi secara keruangan di perkotaan Yogyakarta.

### **Pemaknaan Dinamika Pemanfaatan Ruang Privat yang Dilakukan Pelaku Usaha Kecil Menengah**

Perkembangan kegiatan komersial di sepanjang pinggir jalan-jalan di perkotaan pada umumnya dengan mudah dan cepat ditunjukkan oleh berkembangnya usaha-usaha kecil menengah, seperti pemilik rumah tinggal pinggir jalan pun merubah menjadi tempat usaha yang dapat disebut sebagai *site looking for use*. Di lain pihak hadirnya usaha baru di mana pelaku usaha datang mencari lokasi untuk usaha yang dianggap strategis secara konsep umum dikatakan sebagai *use looking for site* (Schulte, 2002, dalam Peter, 2012).

Lefebvre (1996) mengemukakan bahwa ruang yang sudah dimiliki seseorang cenderung akan menjadi hak propertinya, sehingga keinginan kegiatan investasi yang produktif akan dikembangkan pemilik ruang tersebut menjadi pilihan ekonomi bagi pemiliknya. Dapat dikatakan kegiatan usaha kecil menengah seringkali tidak peduli terhadap faktor-faktor eksternalitas yang mempengaruhinya, seperti tekanan informasi ataupun peraturan perundangan yang berlaku pada ruang-ruang usaha, sehingga terasa terjadi kebebasan pemanfaatan ruang *private* sebagai ruang usaha. Maka dari itu, makna empiris lapangan terhadap kegiatan usaha kecil menengah di ruang pribadi miliknya yang berkembang di sepanjang koridor jalan dikaitkan dengan pandangan positif dari

Lefebvre (1996), dapat dipahami bahwa: “*pemanfaatan ruang secara produktif merupakan sikap mandiri dari masyarakat pelaku usaha terhadap kegiatan ekonominya, dalam skala perkotaan yang mereka lakukan terlihat bebas dan demokratis di masing-masing ruang pribadinya*”.

### **Pemaknaan Sebaran Pelaku Usaha Kecil Menengah di Koridor Jalan Kolektor terhadap Struktur Kota**

Hubungan antara bentuk perkotaan dan pertumbuhan kawasan komersial dapat dipahami dalam konteks evolusi perkotaan secara ekonomi. Sampai pada akhirnya, tata ruang kota harus mampu menyesuaikan perkembangan yang ada (Bappeko, Walikota Yogyakarta, 2015). Perkembangan Kota Yogyakarta secara fisik memperlihatkan pemerataan perkembangan atau bisa dikatakan sebagai kota yang sudah melewati masa transisi, dari struktur kota *monocentric* ke pola *polycentric*, yang dianggap sebagai salah satu cara meredam *diseconomies* ekonomi di perkotaan (Sasaki dan Mun 1996; Fujita, Thisse, dan Zenou 1997; Lee dan Gordon, 2010).

Memperhatikan perkembangan kota-kota di Indonesia pada umumnya, ditengarai ada hubungan sosial kapitalistik terhadap pembentukan struktur kota, terutama saat awal proses pembangunan kota. Di lain pihak pemerintah berharap mendapatkan manfaat sosial bagi proses pembangunan tersebut bagi masyarakat kota bahkan masyarakat luas. Hal ini dapat dikatakan sebagai restrukturisasi radikal antara hubungan sosial,

politik dan ekonomi, baik di perkotaan dan pengaruhnya terhadap daerah sekitarnya. Salah satu kunci sifat radikal ini, menurut Lefebvre (1996), adalah hak untuk melakukan *reframes* dalam pengambilan keputusan pembangunan kota, tujuannya bukan untuk membatasi demokrasi yang berkembang dalam pengambilan keputusan di suatu negara. Namun ia membayangkan bahwa hal itu berlaku untuk setiap keputusan yang memberikan kontribusi produktivitas ruang kota.

Masyarakat demokratis-liberalis memiliki suara yang dilembagakan dalam keputusan negara dan karena itu mereka memiliki kontrol langsung untuk dapat mempengaruhi atas setiap proses sosial yang dilakukan negara (dari berbagai sumber bacaan dikemas penulis, 2015). Salah satunya adalah keputusan terhadap kepemilikan tanah, bahwa tanah memiliki karakteristik khusus dibandingkan dengan barang ekonomi lainnya: pasokan lahan adalah tetap (dengan pengecualian reklamasi lahan). Namun di lain pihak tanah yang bersifat sosial tersebut pada akhirnya dipahami memiliki nilai ekonomi, budaya dan bahkan secara politik bisa sangat liberal, indikasi inilah yang mendorong sikap demokrasi masyarakat terhadap tanah untuk mencapai tujuan ekonomi masyarakat.

Penggunaan tanah pada lokasi tertentu mempengaruhi nilai pemanfaatan sekitarnya (El-Barmelgy, et all, 2014). Pilihan lokasi properti ini, yang disebut eksternalitas penggunaan lahan, sehingga mendorong intervensi pemerintah untuk mengaturnya. Karakteristik khusus, eksternalitas, dan intervensi membuat analisis pasar tanah agak rumit (Koomen dan Buurman, 2002).

Sebagaimana pendapat Huff (1981) yang berusaha untuk memperoleh model gravitasi atas dasar prinsip-prinsip ekonomi maksimalisasi utilitas. Pilihan lokasi usaha ditafsirkan dengan mempertimbangkan pada besaran kekuatan ekonomi yang mendorong proses pilihan lokasi antara lain biaya-biaya yang dikeluarkan seperti biaya transportasi, yang berdifusi kegiatan dalam ruang, dan akhirnya terbentuk apa yang namanya ekonomi aglomerasi (Alonso, 1964; Capello, 2011)

Menggunakan teori mikro-ekonomi tentang perilaku konsumen, alokasi optimal asal pengguna (konsumen) untuk tujuan pemasaran (seperti toko) diperoleh dengan menggunakan dalil fungsi utilitas yang mencerminkan preferensi relatif pada individu konsumen dari tempat asal untuk atribut ke zona tujuan lokasi pemasaran/toko/kios (Briassoulis 1999). Pendekatan ini didasarkan pada deskripsi perilaku pilihan individu dan selanjutnya agregasi misalnya dengan tingkat segmen pasar. Kerangka maksimalisasi utilitas yang sama digunakan oleh Alonso (1964) untuk menggambarkan pasar tanah perkotaan. Pemanfaatan dari pasar tanah menginspirasi banyak kota (perkotaan) menggunakan model lahan tersebut (Mills, 1972; Fujita, 1997) dengan diterapkan *monocentric* kota, menyediakan pola penggunaan lahan *concentric* (Koomen dan Burman, 2002). Kenyataan di lapangan, sering dijumpai pula pada ujung perempatan dijadikan sebagai tempat yang memiliki peran meningkatkan nilai ruang atau “*sense of place*” dan menjadi penarik investasi untuk dibangun sebagaimana kawasan pusat

kota (Ratcliffe, Stubbs dan Keeping, 2009). Makna empiris dan dari teori perkotaan pada umumnya terhadap sebaran keruangan lokasi usaha membentuk struktur kota (PP no 15 Th 2010; Lee dan Gordon, 2010; data empiris lapangan 2014) bisa dikatakan sebagai berikut :

*“Terjadinya pola struktur kota, pada umumnya direncanakan melalui perencanaan tata ruang kota sehingga arahan pemanfaatan ruang terkendali, dan pengisian ruang kota tersebut hanya mampu dilakukan oleh pemodal besar atau investor yang datang dari kota-kota yang lebih besar atau bahkan dari luar negeri, masyarakat mempunyai harapan pemanfaatan ruang kota tersebut mampu memenuhi secara sosial dan ekonominya”.*

Namun di perkotaan Yogyakarta ditemukan hal yang unik, masyarakat secara sosial, mandiri dan kebebasan yang berbudaya, membentuk ruang-ruang produktif di sepanjang koridor jalan bahkan mampu meningkatkan nilai ruang tersebut, yang akhirnya mampu memberikan kontribusi terhadap struktur ruang kota yang baru berupa pergeseran pola *monocentric* menuju ke pola *polycentric* dengan penyebaran kegiatan ekonomi produktif ke seluruh kawasan perkotaan dan sekitarnya (Ahlfeldt dan Wendland, 2010).

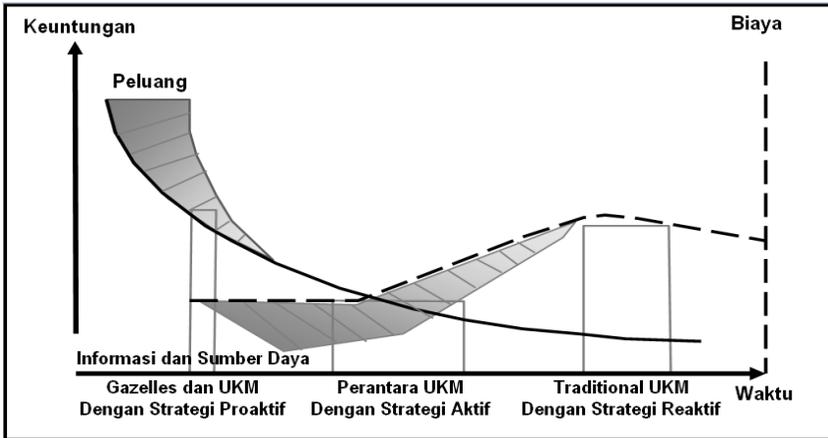
### **Pemaknaan Usaha Kecil Menengah yang Berkaitan dengan Perkembangan Ekonomi Kerakyatan**

Perkembangan ekonomi kerakyatan pada dasarnya merupakan kegiatan ekonomi berbasis pada kekuatan ekonomi rakyat, dilakukan oleh rakyat dan untuk kesejahteraan rakyat (Mubyarto, 2002, 2014). Sejak masa lalu sudah berkembang

dikalangan rakyat, santri dan pendatang. Sebagaimana yang disampaikan Clifford Geertz (1983), bahwa keadaan sosio-ekonomi di Indonesia harus dilihat dari dua perspektif berbeda, yaitu masyarakat dengan ekonomi tradisional dan di satu sisi lain masyarakat dengan ekonomi berbentuk perusahaan.

Di lain pihak dalam konteks pemerintah daerah, Roberts (1996) mengklaim bahwa partisipasi warga harus mencakup semua aspek perencanaan dan manajemen. Hal tersebut dapat terlaksana dengan cara pendekatan inklusif, ini sangat penting untuk meningkatkan hidup dan bekerja masyarakat miskin perkotaan. Menurut Roberts (1996) harus ada proses partisipatif skala penuh. Beberapa mekanisme untuk memastikan warga negara berpartisipasi, dalam pengelolaan lingkungan hidup khususnya, bisa jadi: forum, organisasi masyarakat, dunia usaha, organisasi sukarela dan perencanaan upaya bersama. Berdasarkan bahasan di atas, dapat ditarik keterkaitan antara empiris di lapangan yang terjadi, teori ekonomi, dan teori spasial, terlihat adanya celah di antara teori ekonomi perkotaan dengan teori spasial yang perlu dijelaskan lebih rinci.

Terlebih secara spasial terbentuknya ruang kota yang dilakukan oleh masyarakat ternyata tidak selalu normatif. Namun, sering dijumpai euforia masyarakat untuk melakukan pilihan pemanfaatannya dan sangat tergantung pada pilihan ekonominya.

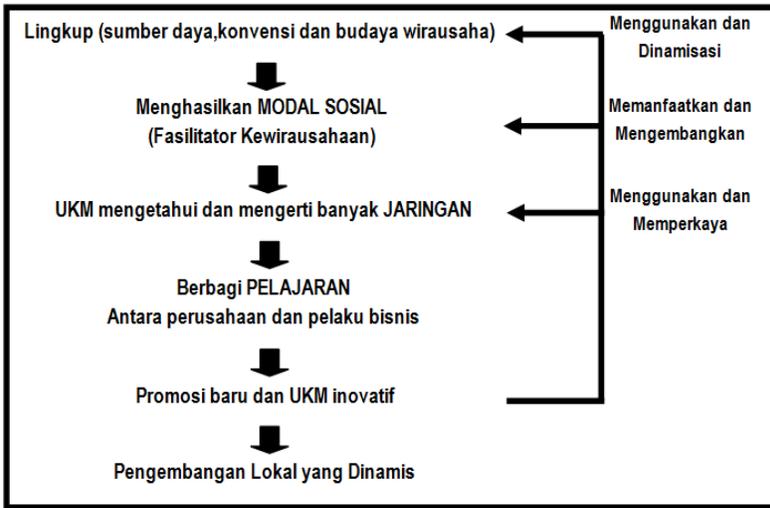


Sumber: Julien, 2007, diterjemahkan penulis 2015

**GAMBAR 5.1**

**DAMPAK JARINGAN PADA KEUNTUNGAN DAN BIAYA DARI SEBUAH KESEMPATAN ATAU INOVASI, DAN DI PROPORSI PROAKTIF PERUSAHAAN DALAM WILAYAH PERTUMBUHAN**

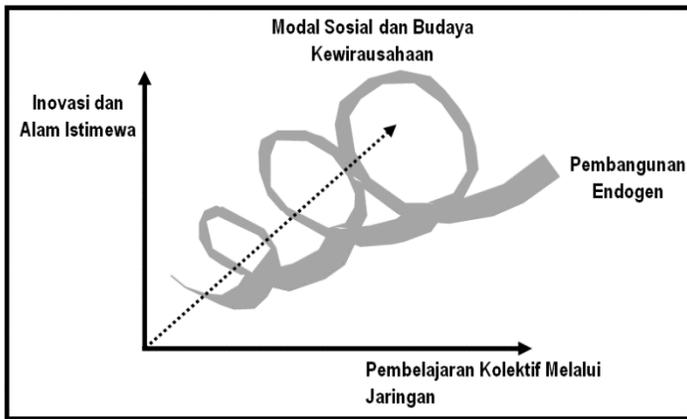
Keuntungan-keuntungan yang akan didapat oleh pelaku usaha menengah kecil tergambarkan dari skema yang diberikan oleh Julien (2007), harapan untuk mendapatkan maksimasi profit sudah terbayangkan akan jauh lebih menguntungkan dengan cara-cara lompatan dan proaktif dibanding dengan proses ekonomi tradisional pada umumnya. Di lain pihak pelaku usaha lokal yang sangat dinamis, sensitif sekali terhadap perkembangan dan perubahan ekonomi makro, hal ini terlihat pada skema berikut, yang menggambarkan proses kewirausahaan yang dilakukan masyarakat.



Sumber: Sumber: Julien, 2007, diterjemahkan penulis 2015

**GAMBAR 5.2**  
**FUNGSI KEWIRAUSAHAAN LOKAL**

Skema di atas memperlihatkan bahwa budaya kewirausahaan mampu menghasilkan Modal Sosial dan membangun jaringan antar para pelaku Usaha Kecil Menengah, dengan menggunakan cara promosi yang inovatif, pelaku usaha kecil menengah akan menjadikan kegiatan ekonomi lokal dinamis dan tangguh. Perkembangan selanjutnya dalam kewirausahaan dijelaskan oleh Julien (2007) pada skema berikut, bahwa pelaku usaha atau wirausahawan apabila membuat jejaring usaha akan mampu memupuk modal sosial dan mampu mengembangkan budaya kewirausahaan berkembang secara *circular spinning out* didukung oleh inovasi dan kondisi alam yang baik, serta dengan pembelajaran kolektif melalui jejaring, dan hasilnya kedepan mampu memberi kontribusi pada pembangunan ekonomi secara *endogen*.



Sumber: Sumber: Julien, 2007

**GAMBAR 5.3**  
**PENGETAHUAN AKUISISI DALAM KEWIRAUSAHAAN**

Di samping itu, usaha ekonomi mikro tradisional biasanya menuntut kemandirian pelakunya sebagai faktor penentu kemajuan usaha, selain itu juga mencirikan kesetiaan pada para konsumennya. Misalnya para penjual kelontong, pedagang kaki lima, pemilik Warung Tegal (warteg), para pengrajin, yang tetap bertahan pada skala usaha kecil dari remaja sampai tua (Geertz, 1983). Di mana ekonomi rakyat sendiri adalah sebagai kegiatan ekonomi atau usaha yang dilakukan oleh rakyat kebanyakan yang dilakukan secara swadaya. Dinamika ekonomi masyarakat Yogyakarta, seperti yang dikatakan oleh Julien (2007) sebagai pengembangan budaya kewirausahaan secara *circular spinning out* yang berarti dinamis, berani berusaha dan mampu berkembang secara kreatif untuk bisa merespon perkembangan ekonomi dan sosial budaya yang sedemikian global dan dinamisnya.

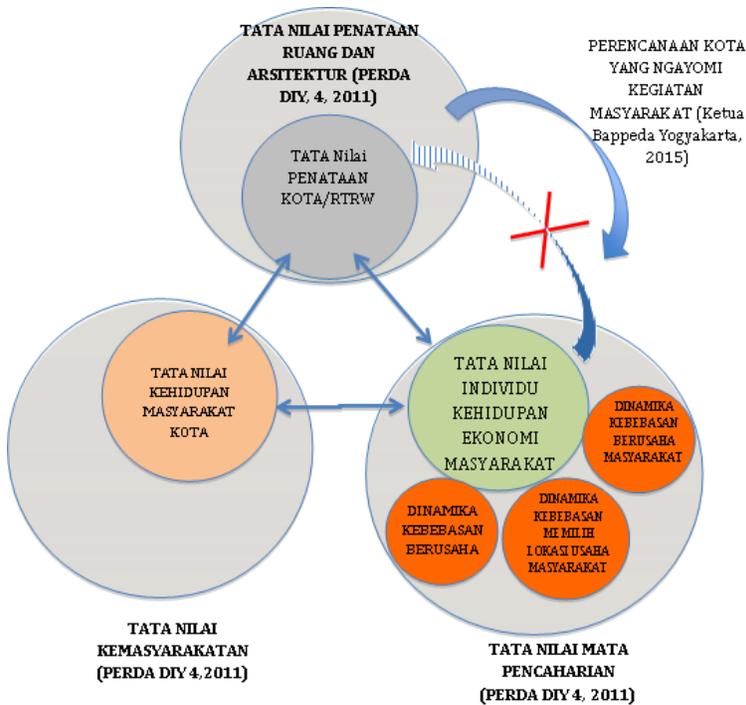
## **Pemaknaan Usaha Kecil Menengah kaitan dengan Budaya Lokal dan Global**

“Tata krama” kehidupan perkotaan, “tata krama” peraturan dan norma-norma yang berlaku dalam penataan kota, serta “tata krama” individu sebagai ungkapan semangat kebutuhan kehidupan ekonomi masyarakat saling terkait satu dengan yang lain dalam kebersamaan dan terbungkus dalam Peraturan Daerah DIY No. 4 Tahun 2011 tentang “Tata Nilai Budaya Yogyakarta”. Masing-masing “Tata Nilai” diterjemahkan kedalam “Tata Krama” semestinya saling berpengaruh, namun dalam praktek di lapangan bisa terjadi tidak secara langsung saling berpengaruh atau bahkan bisa saja terabaikan.

Naungan tersebut diwujudkan dalam Perencanaan Kota yang *ngayomi* kegiatan masyarakat atau dapat dikatakan RTRW Kota Yogyakarta disusun adaptif pada ruang-ruang usaha/ komersial yang sudah ada dan selama ini sudah berlangsung dimanfaatkan masyarakat. Hal senada diungkapkan oleh Walikota/ asisten Pemerintah Kota Yogyakarta:

*“..., sehingga di dalam konstruksi cara berpikir tata ruang kita menerapkan azas yang namanya dominasi fungsi pak. Dominasi fungsi itu artinya, ya benar kalau kita melihat dari rencana tata ruang wilayah yang sifatnya masih makro itu yang skalatisnya masih.. masih.. ya gitu.. Kita melihat, wilayah ini, ini sebagai permukiman, kan gitu pak. Tetapi di dalamnya ada unsur-unsur yang memberi kesempatan pada fungsi lain, tapi kemudian kita mengatakan, “Itu daerah permukiman” sekarang mau apa, dominasi fungsinya permukiman, tapi kemudian ada aspek lain yang harus kita akomodir dalam*

*proporsi yang bisa menjadi bagian yang secara teknokratik kita pahami, gitu pak. Jadi konsepsinya itu pak. Jadi yang ketiga itu bahwa di dalam konsep tata ruang kita ini mengenal azas dominasi fungsi, bahwa pada sebuah tapak tata ruang ada fungsi dominan tetapi tidak boleh meniadakan fungsi pendukung.” (WK/As, 29/05/2015)*



Sumber: Analisis Peneliti, 2015

**GAMBAR 5.4**  
**DIAGRAM KETERKAITAN TATA NILAI KEHIDUPAN PERKOTAAN**

Kehidupan ekonomi masyarakat Yogyakarta terlihat sangat dinamis hampir merata di semua ruang kota Yogyakarta dan bahkan berpengaruh pada kawasan aglomerasi perkotaan yang berbatasan dengan Kota Yogyakarta, terutama yang berada didalam *ringroad/* arteri. Kegiatan-kegiatan kewirausahaan masyarakat Yogyakarta dirasa memiliki “energi” yang luar biasa, yang timbul

secara internal, yang membuat masyarakat tidak pernah berputus asa dalam mendorong timbulnya kegiatan ekonomi “kreatif” skala kecil menengah.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa dinamika usaha ritel berkaitan dengan perkembangan ekonomi kerakyatan di Yogyakarta terlihat dari:

- Adanya upaya kreatif dan membangun jaringan sosial dari para pelaku usaha menengah kecil, yang pada akhirnya menjadi kekuatan jiwa kewirausahaan masyarakat. Selain itu, adanya keberanian pengusaha-pengusaha kecil membuka usaha yang relatif baru.
- Adanya “tata krama/ etika” untuk mengikuti aturan pemerintah walau saat ini mereka belum paham, tapi akan tetap diikuti apabila mereka sudah memahaminya, hanya di sisi lain tata krama kehidupan ekonomi masyarakat terlihat tidak bisa menunggu tata krama pemerintah/ penataan kota seperti RTRW dan produk perencanaan yang lain.
- Tata krama pemerintah diharapkan bisa memahami dan memberi naungan pada dinamika ekonomi masyarakat yang diwujudkan dalam Perencanaan Kota yang *ngayomi* dan disusun adaptif pada ruang-ruang usaha/ komersial yang sudah dan sedang dimanfaatkan masyarakat.
- Kondisi kehidupan ekonomi masyarakat Yogyakarta terlihat dinamis bahkan berpengaruh pada yuridis lain yang masuk

dalam kawasan aglomerasi perkotaan yang berbatasan dengan Kota Yogyakarta, terutama yang berada di dalam *ringroad*/ arteri.

## **Kebebasan Pilihan Lokasi Usaha**

Kebebasan memilih lokasi usaha oleh para pengusaha ritel menengah kecil, dilakukan dalam rangka mendekati pasar konsumen dan menempati sepanjang koridor jalan yang mereka anggap strategis. Bila dikaitkan dengan teori lokasi dari Christaller, 1933 (dalam Fujita, Krugman, Venables 1999). Model Christaller ini merupakan suatu sistem geometri, di mana angka tiga yang diterapkan secara arbiter memiliki peran yang sangat berarti dan model ini disebut sistem  $K = 3$ . Model Christaller menjelaskan model area perdagangan heksagonal dengan menggunakan jangkauan atau luas pasar dari setiap komoditi yang dinamakan *range* dan *threshold*. Rupanya hal ini kurang tepat bila dikaitkan dengan kondisi di kawasan komersial ritel di Yogyakarta yang cenderung tersebar di seluruh koridor jalan kota.

Apabila dikaitkan dengan pendapat McGrone (dalam Adams dan Mulligan, 2003) tentang lokasi perdagangan atau pasar, barangkali agak mendekati kenyataan dilapangan. Bahwa teori lokasi dengan tujuan memaksimalkan keuntungan sulit diperkirakan dalam keadaan ketidakpastian yang tinggi, terlebih dalam kondisi yang dinamis. Ketidaksempurnaan pemahaman pasar dan ketidakpastian biaya serta ketidak pastian pendapatan kedepan pada setiap lokasi sulit dipredeksi. Dilain pihak biaya relokasi yang tinggi apabila akan memindahkan, preferensi

personal, dan pertimbangan lain membuat model maksimalisasi keuntungan lokasi sulit diperkirakan. Bahkan *margin* keuntungan yang tipis dan persaingan yang ketat; sumber daya keuangan dan penelitian dari perusahaan yang relatif sangat besar untuk ukuran toko individu; dan toko-toko sendiri relatif standar, dibangun di atas tanah yang disewa, dan mudah untuk dibongkar-pindahkan (Hoover, Giarratani, 1984). Apabila dikaitkan dengan pendapat Lössch mengatakan bahwa lokasi penjual sangat berpengaruh terhadap jumlah konsumen yang dapat digarapnya. Makin jauh dari tempat penjual, konsumen makin enggan membeli karena biaya transportasi untuk mendatangi tempat penjual semakin mahal.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pilihan lokasi yang terjadi di koridor-koridor jalan di Yogyakarta, bisa dikatakan merupakan ekspresi “kebebasan” individu masyarakat dalam memilih lokasi berusaha. Di mana pada umumnya tujuan mereka memaksimalkan profit walau dalam posisi ketidak pastian pasar. Kondisi lapangan memperlihatkan perubahan yang sangat cepat terhadap lokasi usaha dan jenis usahanya, sehingga biaya resiko pemindahan dan resiko investasi lokasi sering diabaikan.

### **Temuan Lapangan**

Berdasarkan hasil penelitian lapangan terhadap 154 informan pelaku usaha menengah kecil di enam koridor jalan, ditemukeni adanya kebebasan dalam memilih usaha secara ekonomi, dan

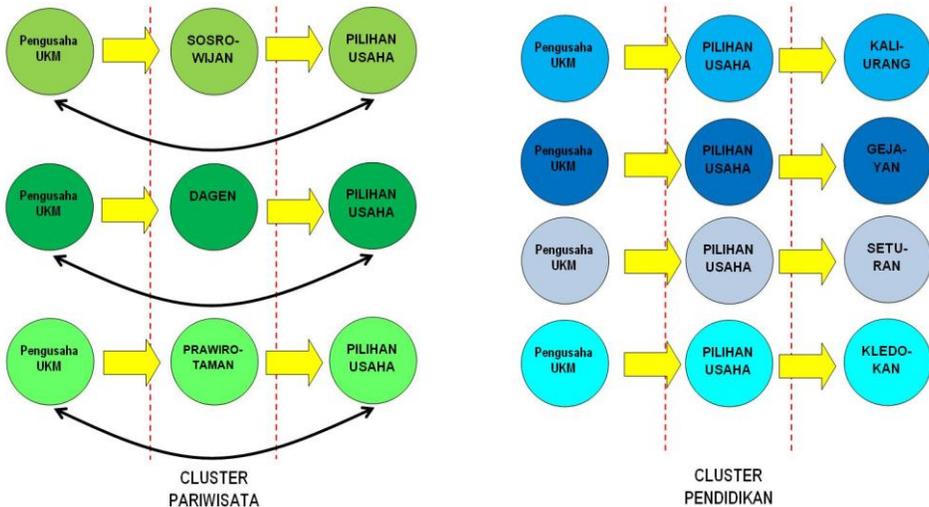
selanjutnya makna kebebasan tersebut dikatakan sebagai konsep **“kebebasan pilihan usaha”**, yaitu pelaku usaha mencari ide usaha yang dianggap potensial untuk berusaha pada suatu lokasi usaha, karakteristik ini terlihat di koridor jalan pada klaster usaha penunjang wisata. Di lain pihak informan yang berada koridor jalan pada klaster penunjang kegiatan pendidikan, ditemui pengusaha sudah memiliki ide usaha atau pengusaha sudah memiliki usaha, kemudian pengusaha ini membutuhkan lokasi usaha, sehingga mereka bebas memilih lokasi usaha yang sesuai dengan angan dan kebutuhannya.

Selanjutnya disebut sebagai konsep pilihan keruangan/spasial atau **“kebebasan pilihan lokasi”**. Tahapan berikutnya, para pelaku usaha akan berbaur dengan konsumen dan masyarakat sekitar dalam konteks hubungan sosial maupaun hubungan ekonomi, hal ini dikatakan sebagai konsep **“kebebasan sosial ekonomi”**.

Ketiga konsep kebebasan tersebut terbalut dalam konsep **“budaya”** yang secara tidak langsung mampu menahan perilaku terlalu bebas di Yogyakarta, sehingga terlihat persaingan pasar bebas yang terjadi tidak begitu terasa justru yang terjadi persaingan sehat saling toleransi. Namun di lain pihak sikap demikian justru menjadikan masyarakat pelaku usaha hampir tidak mempedulikan adanya peraturan rencana tata ruang kota atau pemahaman tata ruang, juga adanya toleransi oleh pemangku kepentingan pemerintah daerah, kalau demikian maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai **“Toleransi Tata Ruang”**. Para pelaku usaha justru kebanyakan tidak memiliki izin atas usahanya dan izin mendirikan bangunan usahanya, mereka percaya pemerintah

170

kota maupun pihak keraton akan memberikan toleransi dan melindungi serta berpihak pada masyarakat.



Sumber: Analisis Peneliti, 2015

**GAMBAR 5.5**  
**DIAGRAM PROSES PENCARIAN PILIHAN JENIS USAHA**  
**(a) DIAGRAM PROSES PENCARIAN PILIHAN JENIS USAHA DI**  
**LOKASI PARIWISATA**  
**(b) DIAGRAM PROSES PENCARIAN PILIHAN JENIS USAHA DI**  
**KAWASAN PENDIDIKAN**

### Proses Konstruksi Pencarian Teori

Dari temuan konsep-konsep teori di atas dilakukan verifikasi berdasarkan pendapat para ahli dan dilakukan dialog teori sebagaimana pada bab sebelumnya, dan akhirnya dapat dirumuskan elemen teori diatas disandingkan dengan elemen pendukung teori yang dirumuskan dari verifikasi dengan para ahli dan selanjutnya disebut sebagai konsep utama yaitu konsep **“tata krama”** atau sikap perilaku, *tepo seliro* (toleransi), adat kebiasaan, sopan santun. Berdasarkan norma budaya, yang merupakan

dinamika kebebasan berusaha berdasar **“teori kebudayaan”** (HBW X, 2015). Sedang **“tata krama”** sangat berkaitan erat dengan **“etika”**, yang meliputi nilai dan moral yang jadi pegangan bagi seseorang atau sekelompok orang dalam mengatur tingkah lakunya atau ilmu yang mempelajari baik dan buruk seperti akal moralitas manusia (Bartens, K, 1994).

**Adapun proses konstruksi teori** sebagai berikut :

Elemen teori yang terbentuk sebagaimana di atas antara lain kebebasan pilihan usaha, kebebasan pilihan lokasi, kebebasan sosial ekonomi yang secara keseluruhan terbungkus dalam konsep budaya, serta toleransi tata ruang Untuk menuju konsep teori, temuan elemen teori memerlukan proses konstruktif yang dikaitkan dengan temuan lapangan dan kajian teori yang sepadan dengan kasus penelitian.

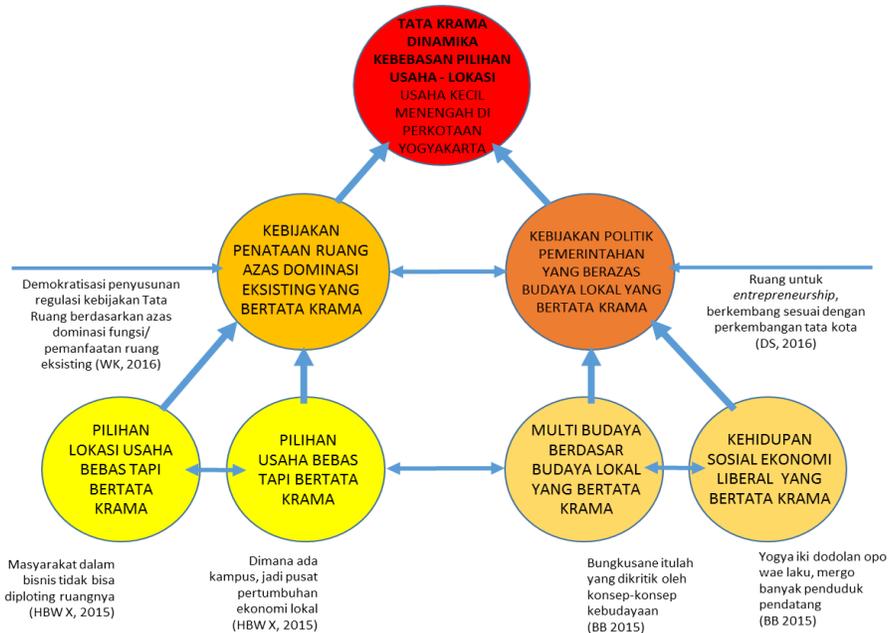


Sumber: Analisis Peneliti, 2015

**GAMBAR 5.6**  
**SKEMA PROSES TEMUAN TEORI**

## Proses Temuan Teori

Dinamika ekonomi masyarakat diperlihatkan oleh menonjolnya kekuatan kewirausahaan masyarakat, yang dirasa memiliki “energi” yang luar biasa dan tidak ditemukan di kawasan penelitian, masyarakat yang berputus asa dalam berusaha dan menghadapi kesulitan ekonomi sebaliknya dinamika usaha tersebut mendorong timbulnya kegiatan ekonomi “kreatif” skala kecil di masyarakat.



Sumber: Analisis Peneliti, 2015

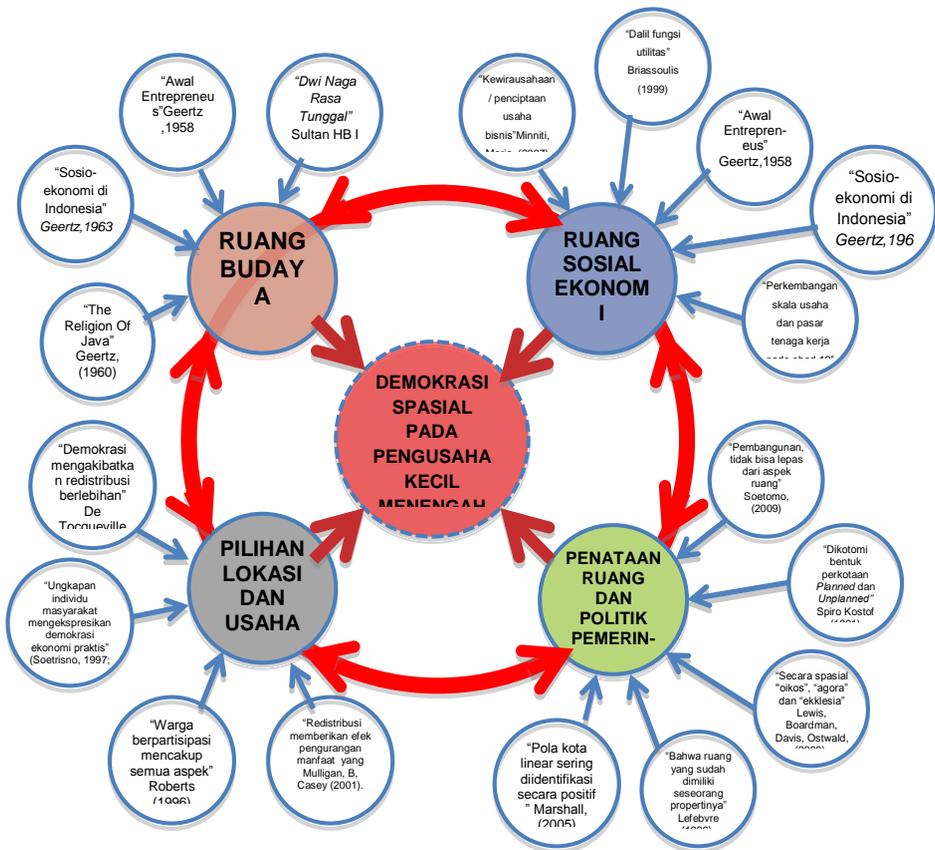
**GAMBAR 5.7**  
**DIAGRAM PEMAKNAAN TATA KRAMA**  
**KEHIDUPAN PERKOTAAN**

Di lain pihak “tata krama pilihan lokasi” yang dinilai strategis oleh pengusaha ternyata seringkali tanpa melihat

pemanfaatan ruang yang ada sesuai Perencanaan Kota, namun apabila diminta menyesuaikan Perencanaan Kota pada umumnya mereka bersedia namun tanpa mereka harus pindah lokasi. Kemudian **“tata krama pilihan usaha”** yang beragam dan sangat tergantung kemampuan usaha masing-masing juga dipengaruhi tren yang berlaku di Yogyakarta baik yang sesuai dengan permintaan masyarakat konsumen maupun usaha-usaha yang bersifat kelokalan.

Hal ini berkembang bersama dengan tidak saling bersaing namun berdampingan usaha-usaha yang sejenis maupun berbeda jenisnya. Dari penelitian ini, ditemukan aspek kelokalan yang lain yaitu **“tata krama sosial ekonomi masyarakat”** yang terlihat dari dinamis dan semangat usaha masyarakat yang masih mengikuti budaya toleransi terhadap sesama pengusaha dan tidak saling bersaing sebagaimana tata cara ekonomi modern sekarang yang menganut asas pasar bebas.

Pengusaha menengah kecil ditemukan pendapat bahwa hampir semua pengusaha menengah kecil memilih lokasi usaha tidak mengetahui peraturan tata ruang yang berlaku dan bahkan tidak menggunakan perizinan yang berlaku terutama yang ruang usahanya bukan milik sendiri tapi menyewa tempat untuk usaha dan berpindah-pindah apabila sewanya habis atau usaha tidak menguntungkan, hal tersebut ditengarai sebagai **“tata krama politik pemerintahan”** yang memberikan kelonggaran bagi para pengusaha sebelum usahanya berhasil sukses.



Sumber: Analisis Peneliti, 2015

**GAMBAR 5.8**  
**DIAGRAM PEMAKNAAN KAJIAN TEORI YANG ADA**

Hasil dari usaha tersebut akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan ekonomi keluarga tanpa harus mengorbankan kepentingan masyarakat lainnya. Sebagaimana disebutkan dalam konsep teori pada analisis dinamika ekonomi masyarakat Yogyakarta diibaratkan sebagai “tata krama” perpaduan ekonomi masyarakat tradisional dan modern yang

terlihat nyata pada kegiatan usaha kecil – menengah, terutama dalam penguasaan ruang usaha yang sedemikian dinamis yang seolah berpacu antara **“tata krama budaya”** kehidupan perkotaan, **“tata krama penataan ruang”** peraturan dan norma-norma yang berlaku dalam penataan kota serta kepentingan individu masyarakat sebagai ungkapan semangat kebutuhan kehidupan ekonomi masyarakat.

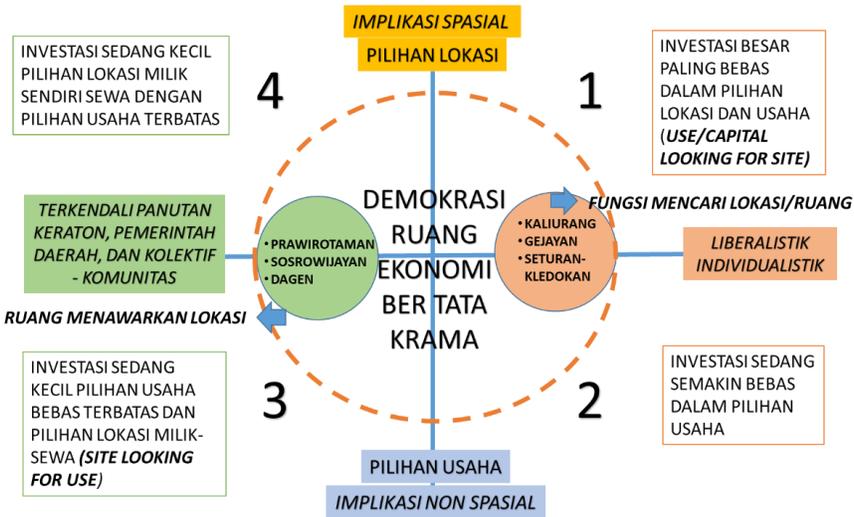
Dinamika ekonomi masyarakat Yogyakarta tersebut juga diperlihatkan dengan adanya upaya kreatif dari para usahawan kecil menengah yang pada akhirnya menjadi kekuatan jiwa kewirausahaan masyarakat. Temuan elemen teori di bawah meliputi:

1. **“tata krama pilihan usaha”**
2. **“tata krama pilihan lokasi”**
3. **“tata krama sosial ekonomi masyarakat”**
4. **“tata krama politik Pemerintahan”**
5. **“tata krama budaya”**
6. **“tata krama penataan ruang”**

Elemen tersebut diatas merupakan wujud **“Tata Krama Kebebasan dalam Dinamika Kekuatan Pengusaha Kecil Menengah di Perkotaan Yogyakarta”**

## Rumusan Temuan Konstruksi Teori

Rumusan teori yang didapat merupakan bentuk kuadran yang merupakan teori yang dinamis bergerak sesuai kondisi perkembangan sosial, ekonomi dan politik serta sesuai dinamika yang terjadi di masyarakat. Adapun kuadran tersebut sebagai berikut :



Sumber: Analisis Peneliti, 2015

**GAMBAR 5.9**  
**DIAGRAM SKEMA TEORI**

Teori di atas dikonstruksikan secara deduktif dengan proses kualitatif dan membentuk diagram kuadran yang terdiri dari :

- Koordinat X mendatar → di sebelah kanan merupakan kegiatan liberalisme yang individualisme para pengusaha dalam memilih usaha dan lokasi, semakin ke kanan maka liberalisme dan individualisme semakin tinggi.

Sebaliknya di sisi koordinat X sebelah kiri → merupakan kegiatan perkotaan yang terkontrol dan teratur serta berkelompok secara kolektif, komunitas. Semakin ke kiri maka kebebasan pilihan usaha dan lokasi usaha semakin terkendali dengan peraturan seperti halnya RTRW, RDTR, RTBL.

Sedangkan koordinat Y tegak lurus → di sebelah atas memperlihatkan implikasi keruangan atau implikasi spasial dari pilihan-pilihan usaha dan lokasi usaha. Semakin ke atas semakin jelas dan tinggi implikasi keruangannya, juga semakin bebas memilih lokasi dan ruang. Pada ordinat Y yang disebelah bawah → merupakan implikasi non spasial atau non keruangan. Semakin kebawah menjelaskan semakin jelas implikasi non spasialnya apabila pengusaha melakukan pilihan usaha dengan sempurna, artinya persoalan spasial bisa diatasi.

**Teori** yang didapat : **Kondisi Demokrasi Ruang Ekonomi** yang **Bertata Krama** terwujud manakala kondisi masyarakat, terutama sifat individualistik yang melakukan investasi secara liberalistik **terjaga keseimbangan** dengan adanya **kendali Budaya dengan posisi Keraton sebagai Panutan Pemerintah Daerah dan masyarakat** sehingga terbentuk **Kontrol Kolektif Komunitas**.

Kuadran 1 memperlihatkan kebebasan pilihan lokasi dan pilihan usaha secara maksimal dan membutuhkan investasi besar dan tidak mungkin dilakukan oleh pengusaha menengah kecil yang sekarang jadi obyek penelitian, namun apabila di kemudian hari para pengusaha tersebut berkembang maksimal maka niscaya kuadran 1 akan bisa dicapai oleh pengusaha kecil menengah tersebut.

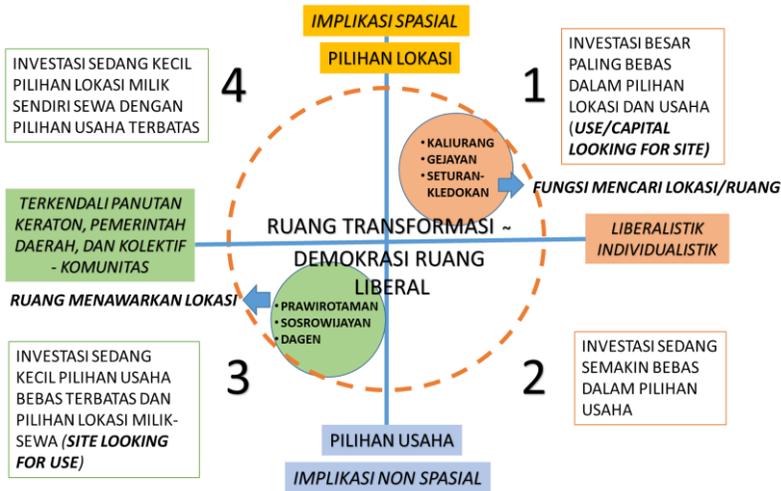
Kuadran 2 memperlihatkan kebebasan pilihan lokasi dan pilihan usaha secara maksimal dan membutuhkan investasi sedang dan tidak mungkin dilakukan oleh pengusaha kecil menengah yang sekarang jadi obyek penelitian, namun apabila di kemudian hari para pengusaha tersebut berkembang maksimal maka niscaya kuadran 1 akan bisa dicapai oleh pengusaha menengah kecil tersebut.

Kuadran 3 memperlihatkan kebebasan pilihan lokasi dan pilihan usaha yang terbatas oleh aturan dan control, dan membutuhkan investasi sedang dan tidak mungkin dilakukan oleh pengusaha kecil menengah yang sekarang jadi obyek penelitian, namun apabila di kemudian hari para pengusaha tersebut berkembang maksimal maka niscaya kuadran 1 akan bisa dicapai oleh pengusaha kecil menengah tersebut.

Kuadran 4 memperlihatkan kebebasan pilihan lokasi dan pilihan usaha secara maksimal dalam kontrol dan kendali peraturan, membutuhkan investasi kecil karena lahan, ruang dan lokasi yang ada adalah milik sendiri atau sewa.

Selanjutnya **Teori** diatas akan **bergerak dinamis** sebagaimana dinamika yang terjadi di masyarakat yang akan dipengaruhi sistem Politik, dinamika Sosial dan Dinamika Ekonomi walaupun dengan kendali Budaya, namun akan bergeser sebagaimana bergesernya keseimbangan Individualistik Liberalistik yang semakin tinggi, maka **Pilihan Lokasi atau Pilihan Ruang semakin Liberal** sedang peluang **Pilihan Usaha** akan **semakin menyempit** atau **berkurang akibat Kondisi Demokrasi Ruang Ekonomi** tidak **terkontrol**

dengan baik meskipun **Kendali Budaya** tetap ada, namun akan terkalahkan oleh **Kekuatan Investasi Besar** yang semakin **Liberal**, sebagaimana digambarkan pada diagram kuadran berikut :



Sumber: Analisis Peneliti, 2015

**GAMBAR 5.10**  
**DIAGRAM SKEMA TEORI II**

Secara keseluruhan diagram temuan teori diatas bisa dilihat dalam kehidupan sehari-hari para pengusaha kecil menengah di perkotaan Yogyakarta terwujud Demokrasi Ruang Ekonominya apabila pada saat mereka melakukan “**pilihan usaha** dengan **tata krama**”, juga pada saat melakukan “**pilihan lokasi** dengan **tata krama**”, terlebih pada saat “**kehidupan sosial ekonomi masyarakat** dengan **tata krama**”. Selain itu, para pengampu kebijakan juga menggunakan “**tata krama politik Pemerintahan**” dengan dilandasi “**tata krama budaya lokal tradisonal**” dalam segala keputusannya dan hasilnya adalah “**penataan ruang yang ber-tata krama**”.

# 6

## **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan tahapan pengambilan data dan analisis yang sudah dilakukan pada penelitian ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

Hasil observasi lapangan terhadap enam klaster, tiga klaster merupakan kawasan pendukung budaya dan pariwisata dan tiga klaster kawasan pendukung kegiatan pendidikan, memperlihatkan hampir semua koridor jalan merupakan kawasan komersial dan didominasi pelaku usaha kecil menengah, baik yang tempat usahanya sewa, kontrak, atau milik sendiri, dan terlihat kegiatan usaha tersebut demikian dinamis, suatu saat bisa berubah-ubah,

baik penyewa maupun jenis usahanya, tanpa mempertimbangan peraturan penataan ruang, artinya para pelaku cukup bebas merubah jenis usaha maupun bebas memberikan kepada siapa saja yang menyewa.

Hasil wawancara terhadap informan yang secara *purposive* pada pelaku usaha kecil menengah yang jumlahnya berbeda-beda pada tiap klaster dan koridor jalan, memberi gambaran :

Pada klaster pendukung budaya dan pariwisata, para pelaku usaha cenderung “bebas” melakukan pilihan kegiatan usaha. Namun jenis usaha cenderung yang berkaitan dan mendukung kegiatan budaya dan wisata. Walaupun berganti dan berubah kegiatan usaha tersebut, masih bertujuan untuk menunjang kegiatan budaya dan wisata.

Pada klaster pendukung kegiatan pendidikan, para pelaku usaha cenderung memilih lokasi usaha dan jenis usahanya sudah terpikirkan lebih dahulu jenis usaha yang sesuai. Usaha tersebut bertujuan untuk menunjang kegiatan mahasiswa dan pendidikan, serta menunjang kegiatan remaja pada umumnya.

Bagi pelaku usaha yang memiliki lahan sendiri atau dipinjami lahan, pada umumnya memanfaatkan usaha dengan jenis usaha tergantung kemauan dan kemampuan mereka. Pilihan usaha tersebut berdasar pertimbangan pasar terdekat dengan lokasi lahan tersebut atau bisa dikatakan “*site looking for use*”.

Sedang bagi yang mendapatkan tempat usaha dengan membeli atau menyewa pada umumnya pelaku usaha sudah mempunyai tujuan usaha atau sudah memiliki konsep berusaha. Maka bisa

dikatakan sebagai “*use looking for site*”, atau kebebasan memilih usaha dan kebebasan memilih lokasi usaha.

Aspek pasar dan konsumen :

Kawasan Usaha Kecil Menengah berkembang berdasar adanya kebutuhan pasar. Untuk kawasan pendukung kegiatan wisata kebutuhan pasar yang dominan adalah kebutuhan wisatawan. Sedangkan untuk kawasan pendukung kegiatan pendidikan kebutuhan pasar yang dominan pelajar dan mahasiswa.

Perilaku konsumen dominan dapat mempengaruhi pilihan ragam jenis usaha walaupun masih ada toleransi pada ragam jenis usaha yang lain. Maka dari itu kompetisi masih cukup baik, selain itu juga berkembang mendekati lokasi yang ramai dan memiliki daya tarik kawasan yang membuat banyak orang datang.

Aspek penataan ruang, pemanfaatan ruang dan tata guna tanah ditemukan beberapa hal yang menarik dan di luar perkiraan normatif pada umumnya:

Masyarakat (khususnya pelaku usaha kecil menengah) tidak terlalu paham mengenai Tata Ruang, sebagian yang lain tidak memperhatikan Tata Ruang, hanya sebagian kecil yang memahami dengan mengajukan izin-izin berkaitan dengan Tata Ruang seperti IMB, Izin Lokasi, SIUP dikarenakan ada kepentingan perbankan dan pendanaan.

Perkembangan pemanfaatan ruang komersial sedemikian bebas mengikuti pola jaringan jalan kolektor primer dan sekunder sampai merambah jalan-jalan lokal, dan terjadi perkembangan komersial

dengan pola efek mengalir (*flow effect*) dan efek menjalar (*spread effect*).

Perkembangan tata guna tanah terjadi kebalikan dari teori yang ada, bahwa dalam teori yang dikemukakan Chapin (1985) perencanaan penataan guna tanah di perkotaan bagaikan permainan (*as a Game*) dimana investasi besar terbiasa bermain dengan penguasa di pemerintahan sehingga bisa menguasai tata guna tanah perkotaan tersebut. Sebaliknya di Yogyakarta justru investasi pelaku usaha kecil menengah yang menguasai ruang-ruang perkotaan dan mempengaruhi kebijakan.

Penentu kebijakan akhirnya menggunakan kebijakan penataan ruang dengan azas dominasi pemanfaatan ruang yang sudah berjalan/ eksisting.

Aspek politik pemerintahan di Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki konsep filosofis budaya “HAMEMAYU HAYUNING BAWANA” yang mengedepankan makna atau arti kewajiban melindungi, memelihara serta membina keselamatan dunia dan lebih mementingkan berkarya untuk “masyarakat” daripada hanya sekedar untuk memenuhi ambisi pribadi. Selain itu aspek politik pemerintahan juga menanamkan konsep berkarya antara aparatur dengan masyarakatnya :

*Rahayuning Bawana Kapurba Waskithaning Manungsa* yang mempunyai arti kelestarian dan keselamatan dunia ditentukan oleh kebijaksanaan manusia.

*Darmaning Satriya maharani Rahayuning Nagara* yang mempunyai arti pengabdian ksatria menyebabkan kesejahteraan dan ketentraman negara.

*Rahayuning Manungsa Dumadi Karana Kamanungsane* yang mempunyai arti kesejahteraan dan ketentraman manusia terjadi karena kemanusiannya.

Pada Pemerintah Kota juga terdapat konsep SEGORO AMARTO (*Semangat Gotong Royong Agawe Majune Ngayogyakarta*) yang dibangun dengan Kemandirian, Kedisiplinan, Kepedulian Sosial, Kebersamaan “Menedepan-kan Kata Kita daripada Aku”

Dinamika ekonomi masyarakat Yogyakarta tersebut juga diperlihatkan dengan adanya upaya kreatif dari para usahawan kecil menengah yang pada akhirnya menjadi kekuatan jiwa kewirausahaan masyarakat. Berdasarkan temuan elemen teori diatas dapat dirumuskan sebagai berikut :

“tata krama pilihan usaha”

“tata krama pilihan lokasi”

“tata krama sosial ekonomi masyarakat”

“tata krama politik pemerintahan”

“tata krama penataan ruang”

“tata krama budaya”

Konsep tersebut di atas berurutan sesuai dengan proses seseorang melakukan usaha dan merupakan hasil konstruksi konsep teori yang berlaku di Yogyakarta, merupakan wujud kebebasan masyarakat pelaku usaha ke dalam **“Tata Krama Kebebasan dan Dinamika Kekuatan Pelaku Usaha Kecil Menengah di perkotaan Yogyakarta”**

**Teori** yang didapat : **Demokrasi Ruang Ekonomi** yang **Bertata Krama** terwujud manakala kondisi masyarakat dan pengusaha,

terutama sifat **individualistik** yang melakukan investasi secara **liberalistik**, terjaga **keseimbangan**-nya, dengan adanya **kendali Budaya Tata Krama**, dan dengan posisi **Keraton** sebagai **Panutan Pemerintah Daerah, masyarakat dan pengusaha**, sehingga terbentuk **Kontrol Kolektif Komunitas**.

Selanjutnya implementasi **Teori** tersebut : “**Ruang Demokrasi Ekonomi** yang **ber-Tata Krama** dalam ruang **Perkotaan Yogyakarta**” akan **bergerak dinamis** sebagaimana dinamika yang terjadi di masyarakat dan pengusaha kecil menengah, dipengaruhi dinamika sistem Politik, dinamika Sosial dan Dinamika Ekonomi, walaupun dengan kendali Budaya, namun tetap akan bergeser sebagaimana bergesernya keseimbangan Individualistik Liberalistik yang semakin tinggi, maka **Pilihan Lokasi** atau **Pilihan Ruang** semakin **Liberal** sedang peluang **Pilihan Usaha** akan **semakin menyempit** atau **berkurang akibat Kondisi Demokrasi Ruang Ekonomi** tidak **terkontrol dengan baik** meskipun **Kendali Budaya Tata Krama** tetap ada, namun akan terkalahkan oleh **Kekuatan Investasi Besar** yang semakin **Liberal**, sebagaimana yang terjadi di kota-kota lain di Indonesia.

## **Rekomendasi**

Berdasarkan temuan konsep teori di atas, selanjutnya dirumuskan teori yang dapat mengisi celah teori Perencanaan dan Manajemen Pembangunan Kota dengan Teori Ekonomi Perkotaan, dan teori tersebut sebagai “**Ruang Demokrasi Ekonomi terwujud** apabila terjadi **keseimbangan** antara **individualistik - liberalistik** atau apabila **kebebasan pilihan usaha dan kebebasan pilihan lokasi Usaha Kecil Menengah dalam ruang perkotaan Yogyakarta**,

**terkendali secara budaya tata krama”**. Teori di atas bisa digunakan untuk melihat sedemikian rupa dinamika usaha masyarakat Yogyakarta terutama usaha kecil menengah dalam mencari alternatif usaha; implikasi yang timbul, banyak usaha kecil menengah yang kreatif dan dinamis dalam mencari lokasi usaha.

Menurut peneliti masih terkontrol dalam lingkup perencanaan kota, bahkan memberikan inspirasi luas bagi perencanaan kota bahwa keputusan perencana dalam merencanakan suatu kota sebaiknya mengambil pertimbangan dinamika masyarakat sebagai dasar masukan keputusan perencanaan kota. Adapun untuk selanjutnya beberapa hal yang didapat dari hasil penelitian diharapkan mampu di implementasikan ke depan di perkotaan Yogyakarta adalah sebagai berikut :

Apabila pengusaha kecil menengah melakukan kebebasan memilih lokasi dan usaha dengan keterbatasan etika (tata krama), diharapkan bisa memberi masukan dan pertimbangan dalam perencanaan Kota Yogyakarta khususnya alokasi *land use* yang sesuai harapan masyarakat dan dapat memperlihatkan pola partisipasi ruang oleh masyarakat.

Bila perencanaan tata ruang kaku dan *land use* sudah ditentukan lebih dulu sedang kawasan komersial terbatas pada kawasan-kawasan pusat kota saja tanpa melihat kepentingan ekonomi masyarakat secara luas, maka dikhawatirkan masyarakat pengusaha kecil menengah akan terpinggirkan, padahal konsumen

terbesar adalah mahasiswa dan wisatawan yang berada di perkotaan, hal tersebut dapat menjadikan masukan pada Perencanaan Tata Ruang Perkotaan Yogyakarta yang seharusnya tidak dibatasi wilayah administrasi kota dan kabupaten saja.

Hasil wawancara dengan pemangku kepentingan (Pemkot Yogyakarta dan Pemprov DIY) perkembangan kegiatan komersial atau usaha kecil menengah yang dilakukan masyarakat justru memberikan pertimbangan utama dalam perencanaan kota yang partisipatif.

Teori Demokrasi Ruang dan Ekonomi, merujuk pada dinamika perkembangan masyarakat dalam segala hal, terutama pada dinamika berusaha secara ekonomi, yang tidak bisa dibendung oleh peraturan apapun terkecuali peraturan yang dibuat mengarahkan dinamika masyarakat tersebut.

Sejarah berkembangnya “demokrasi”, justru berawal dari “ruang” yaitu “*Oikos*” “*Agora*” dan “*Ecclesia*” yang merupakan tempat atau ruang berkembangnya demokrasi di Athena, di mana orang melaksanakan demokrasi tanpa memiliki dan melalui perwakilan. Adapun dengan melihat ruang fisik di atas pada dasarnya demokrasi berlangsung dan terwujud di ruang atau spasial, sehingga dalam hal ini teori Transformasi Demokrasi Spasial Ekonomi pantas dan layak untuk dipakai sebagai salah satu teori yang mengisi celah antara teori ekonomi, teori penataan kota, teori sosial-budaya, teori lokasi.

Teori Demokrasi Ruang Ekonomi, dikonstruksikan secara natural dilapangan dan bersifat lokal, diawali dengan melihat fenomena yang berkembang di perkotaan Yogyakarta, informasi pelaku usaha dan dikonfirmasi kepada tokoh dan ahli, serta dikonfirmasi

pula dengan teori yang sudah ada sebelumnya dan belum ada secara eksplisit menjelaskan persoalan kebebasan pilihan usaha-ekonomi secara spasial yang dilakukan masyarakat.

Teori Demokrasi Ruang Ekonomi, pihak yang berkepentingan dengan perencanaan dan pembangunan kota di Yogyakarta bisa menjelaskan bahwa kebebasan pilihan usaha dan kebebasan pilihan lokasi usaha terbukti dilakukan masyarakat lebih awal sebelum ada perencanaan kota, atau apabila sudah ada perencanaan kota. Para pengusaha kecil menengah tetap melakukan kebebasan ekonomi spasial tersebut tanpa melihat perencanaan kota yang berlaku. Oleh karena itu perencanaan kota berfungsi memayungi perkembangan dinamika pilihan usaha dan pilihan lokasi usaha tersebut.

Teori Demokrasi Ruang Ekonomi ini akan layak digunakan untuk menjelaskan kasus yang sama di kota lain selain Yogyakarta, dan dapat pula menggunakan teori Demokrasi Ruang Ekonomi ini untuk pertimbangan perencanaan kota secara spesifik.

Berdasarkan hasil penelitian dan temuan teori di atas, masih perlu penelitian lebih lanjut apabila teori Transformasi Demokrasi Spasial Ekonomi ini akan diterapkan bagi kebijakan dalam Perencanaan Wilayah dan Kota pada umumnya, namun setidaknya teori ini bisa mengisi kekosongan penjelasan hubungan antara Teori Ekonomi pada Teori Perencanaan Kota.

Dalam implementasi kemasa depan teori ini bisa merujuk pada kasus yang besar kemungkinannya akan terjadi seperti dalam

penelitian di atas. Hal yang perlu diperhatikan adalah keputusan penataan ruang terutama pemanfaatan ruang usaha atau kasus perubahan ruang bermukim ke pemanfaatan ruang usaha, dilakukan dengan etika (tata krama) yang berlaku. Pada saat mereka melakukan “**pilihan usaha** dengan kebijakan yang ber **tata krama**”, juga pada saat melakukan “**pilihan lokasi** supaya ber-**tata krama**”, terlebih pada saat “**kehidupan sosial ekonomi masyarakat** dengan **tata krama**”. Selain itu, juga para pengampu kebijakan juga diarahkan menggunakan “**tata krama politik Pemerintahan**” dengan dilandasi “**tata krama budaya lokal tradisonal**” dalam segala keputusannya dan supaya hasilnya merupakan “**penataan ruang yang bertata krama**”

## DAFTAR PUSTAKA

- Adhiani, Ajeng dan Haryanto, Ragil. (2017). *Kajian Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta*. Jurnal Pengembangan Kota. 4. 177. 10.14710/jpk.4.2.177-185.
- Ahlfeldt M. Gabriel, Wendland. Nicolai, 2010, *How polycentric is a monocentric city? The role of agglomeration economies*, LSE, TU-Berlin July 2010, Munich Personal RePEc Archive (MPRA), Online at <http://mpr.ub.uni-muenchen.de/24078/> Paper No. 24078, posted 23. July 2010 14:33 UTC
- Alexander, Cristoper. 1987. *A New Theory Of Urban Design*. New York: Oxford University Press
- Alonso, W. 1964. *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*, Harvard University Press, Boston, MA
- Anggraeni, N., dan Haryanto, R. 2013. *Kajian Harga Lahan Sebagai Implikasi Perkembangan Aktivitas Komersial di Koridor Jalan Gajahmada, Kota Semarang*. Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota), 2(3), 368-377. Retrieved from <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/2866/2988>
- Anthony, Brundage. 2002. *Going to the Sources: A Guide to Historical Research and Writing*. Harlan Davidson K, Barten. 2009. Etika. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Astrachan H. Josep, 2010, *Strategy in family business: Toward a multidimensional research agenda Cox Family Enterprise Center*, Michael J. Coles College of Business, Kennesaw State University, 1000 Chastain Road, #0408, Kennesaw,

GA 30144, USA, Journal of Family Business Strategy 1  
(2010) 6–14, Publisher Elsevier

Audretsch, B. David; Thurik, A. Roy, 1997, *Capitalism and democracy in the 21st Century: from the managed to the entrepreneurial economy*

1. Institute for Development Strategies, Indiana University, SPEA, Suite 201, Bloomington, IN 47405-2100, USA (e-mail: daudrets@indiana.edu)

2. Tinbergen Institute, Erasmus University Rotterdam, Rotterdam, The Netherlands

3. EIM Small Business Research and Consultancy, P.O. Box 7001, NL-2701 AA Zoetermeer, The Netherlands (e-mail: rth@eim.nl)

Aulia, Fauzia Ghitha and Haryanto, Ragil. 2019. *Pergeseran Pemanfaatan Ruang Permukiman Menjadi Komersial di Kawasan Caturtunggal, Sleman, DIY*. Undergraduate thesis, Universitas Diponegoro.

Baari, A., dan Haryanto, R. (2015). *Kajian Aktivitas Komersial Terkait dengan Harga Lahan di Koridor Jalan Pahlawan Revolusi Jakarta Timur*. Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota), 4(1), 41-53. Retrieved from <https://ejournal3.undip.ac.id>

Bardhan, Pranab, 1999, *Democracy and Development: A Complex Relationship*, University of California at Berkeley

Barossi.F.M, Silva. G.R, Diniz. M.E, 2005, *The Empirics Of The Solow Growth Model : Long-Term Evidence*, Journal of Applied Economics, Vol. VIII, No. 1 (May 2005), 31-51, Department of Economics - FEA-RP, University of São Paulo

Baskoro, Haryadi dan Sudomo Sunaryo . 2010. *Catatan Perjalanan Keistimewaan Yogya*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Bauman, Zygmunt, 2011, *From Agora To The Marketplace, And Whereto From Here?\** Global Ideas From Yaroslavl

Forum, Journal of Globalization Studies 2011.

- Bennetta, J, Robert; Smith, Colin, 2003, *The spatial market of business advice and consultancy to SMEs*, a. Department of Geography, University of Cambridge, Downing Site, Downing Place, Cambridge CB2 3EN, UK, b. ESRC Centre for Business Research, Judge Institute of Management, Trumpington Street, Cambridge CB2 1AG, UK, Journal Computers, Environment and Urban Systems 27 (2003) 309–336, Elsevier 2003, Pergamon
- Black, Duncan dan J.V Henderson. 1999. *A Theory of Urban Growth*. Journal of Political Economy Vol. 107 No.2. Chicago: The University of Chicago.
- Bolton W.K. and Thompson J.L. (2000) *Entrepreneurs: Talent, Temperament, Technique*. Butterworth, Heinemann, Oxford
- Branch, Melville C. 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif*.(Terjemahan bahasa Indonesia) Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Beugelsdijk, S (2007). *Entrepreneurial culture, regional innovativeness and economic growth*. Journal of Evolutional Economy, 17, 187-210.
- Burgess, Ernest. 1925. *Growth of The City in Robert E. Park*, Ernest Burgess and R.D. Mckenzie (ed). The City. Chicago: The University of Chicago Press.
- Bussmann, Werner, 1996. *Democracy and Evaluation's Contribution to Negotiation, Empowerment and Information. Some Findings From Swiss Democratic Experience*, Federal Office of Justice, SAGE Publication, 1996 Vol 2(3): 307-319
- Bruce R. Barringer, 1988, *Small Business Growth Through Geographic Expansion: A Comparative Case Study*, University Of Central Florida . Greening University of Missouri, Journal of Business Venturing 13, 467–492,

Tahun 1998 Published Elsevier Science Inc.

- Cadman and Crowe. 1991. *Development Property*. Third Edition. London: E and FN Spon
- Capello, Roberta, 2011, *Location Regional Growth and Local Development Theories*, AESTIMUM 58, Giugno 2011: 1-25, Dipartimento BEST Politecnico di Milano Piazza Leonardo da Vinci 32, 20133 Milano e-mail : Roberta.Capello@polimi.it
- Carland, J. W., Carland, A. C & Aby, C. D. (1989). *An assessment of the psychological determinants of planning in small business*. International Small Business Journal, 7(4), 23-34
- Castells, Manuel. 1977. *The Urban Question: A Marxist Approach*. London: Edward Arnold.
- ,1992, *The Informational City, Information Technology, Economic Restructuring and The Urban – Regional Process*, Blackwell Publishers, 108 Cowley Road, Oxford, OX4 1JF, UK
- Caves, W, Roger. 2005. *Encyclopedia of the City*. London-New York: Routledge,
- Chandler, G. N., & Lyon, D. W. (2001). *Issues of research design and construct measurement in entrepreneurship research: The past decade*. *Entrepreneurship Theory and Practice*, Summer, 101-113.
- Chapin, F.S and E. Kaiser. 1985. *Urban Land Use Planning, Third Ed*. Chicago: University of Illinois.
- Chin Lim, Gill. 2005. *Globalization, Spatial allocation of resources and spatial impact: A conceptual framework, Globalization and urban development*. Los Angeles: Springer.
- Clifford M, Guy. 1998. *The Retail Development Process Location, Property and Planning*.
- Cole, A. H., 1969, *Definition of entrepreneurship*. In J. C. Komives (ed.). Karl A. Bostrom. Seminar in the study of enterprise. Milwaukee Center for Venture Management, 10-22.

- Creswell, J. W., 1998, *Qualitative inquiry and research design: Choosing among the five traditions*. Thousand Oaks, CA: Sage.
- Cuervo, Alvaro et al. 2007, *Entrepreneurship: concepts, theory and perspective*. Berlin: Springer.
- Damayanti, Rully dan Teguh W, 2010, *Pertumbuhan Fisik Kota Karena Pengaruh Industrialisasi, studi kasus kota Ahmedabad – India*. Seminar Nasional Riset Arsitektur dan Perencanaan (SERAP) 1 Humanisme, Arsitektur Dan Perencanaan. Yogyakarta: Jurusan Teknik Arsitektur dan Perencanaan Universitas Gadjah Mada
- Darin-Drabkin H, 1977, *Land Policy and Urban Growth*. England: Pergamon Press
- Davidsson, Per, dan Johan, Wiklund, 1995, "*Cultural Values and Regional Variations in New Firm Foundation*," <http://www.babson.edu/entrep/fer/papers95/per.htm>,
- De Tocqueville, Alexis. 1901. *Democracy in America*, Translated by Henry Reeve, 2002, *With a Critical and Biographical Introduction*, by John Bigelow, Illustrated, Vol II, New York, D. Appleton and Company, Questia Media America, Inc.
- Denzin, N.K. Lincoln, Y.S., 2000, Introduction: *the discipline and practice of qualitative research*. In: Denzin, N.K., Lincoln, Y.S. (eds.) *Handbook of Qualitative Research*, 2nd edn. Sage, Thousand Oaks, CA (2000)
- Dijk, Meine Pieter dan Henry Sandee. 2002. *Innovation' and Small Enterprises in the Third World*. Cheltenham: Edward Elgar
- Drakoulis P. Dimitris, 2011, "*Land uses and functional shells in the urban spaces of the Early Byzantine Period (4th– 6thc.)*" at the Centre for Byzantine Research, AUT. The project has been funded by a fellowship of the American School of

Classical Studies at Athens – “W. Coulson - T. Cross Aegean Exchange Program” for 2011

- Drucker, P. (1970), *Entrepreneurship in Business Enterprise*, Journal of Business Policy, Vol: 1.
- Dwiyanto, Djoko. 2009, *Kraton Yogyakarta: Sejarah, Nasionalisme & Teladan Perjuangan*. Yogyakarta: Paradigma Indonesia
- Eka Lestari, Ni Putu Nina. 2014. Strategi Pemeberdayaan Industri Kerajinan Ukiran Katyu Kab Gianyar Bali
- Eroğlu, Osman dan Piçak, Murat, 2011; *Entrepreneurship, National Culture and Turkey*, International Journal of Business and Social Science Vol. 2 No. 16; September 2011
- El-Barmelgy M Mohamed; Shalaby M. Ahmad; Nassar A. Usama; Ali, M. Shaimaa; 2014; *Economic Land Use Theory and Land Value in Value Model*, International Journal Of Economics And Statistics Volume 2, 2014
- Firdaus, A.B. dan Haryanto, R., 2016. *Kajian Karakteristik dan Persebaran Aktivitas Komersial Di Kawasan Koridor Jalan Seturan, Sleman*. Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota), 5(2), pp.107–118.
- Friedmann, John, 2002, *Life Space and Economic Space: Third World Planning in Perspective*,
- Friedman, Ken, 2003 *Theory construction in design research: criteria: approaches, and methods*, Department of Organisation and Leadership, Norwegian School of Management, Postboks 4676, Sofienberg, 0506 Oslo, Norway, Elsevier Ltd. All rights reserved.
- Friedman, Todd, Michael dan Ingen, van, Cathy, 2011, *Bodies in Space : Spatializing Physical Cultural Studies*, Sociology of Sport Journal, 2011, 28, 85-105 © 2011 Human Kinetics, Inc.
- Fujita, M., J. F. Thisse, and Y. Zenou. 1997. *On the endogeneous formation of secondary employment centers in a city*. Journal of Urban Economics 41

- Krugman P dan Venables A.J. 1999. *The Spatial Economy Cities, Regions, and International Trade*. Cambridge: The MIT Press
- Gabriel.M, Ahlfeldt, Verhoef. 2008, *If Alonso was Right: Residual Land Price, Accessibility and Urban Attraction*, Online at [http://mpr.ub.uni-muenchen.de/11707/MPRA Paper No. 11707](http://mpr.ub.uni-muenchen.de/11707/MPRA_Paper_No.11707), posted 22. November 2008 / 04:30
- Gallion dan Eishner, 1963, *The Urban Pattern City Planning and Design*. New York: D Van Nostrand Company Inc.
- Gartner, B. William. 1988, *Who Is an Entrepreneur?" "Is the Wrong Question"*, *Entrepreneurship Theory And Practice*, Copyright 1988 by the University of Baltimore Educational Foundation Journal, 0363-9428/88/124
- Gašperová, L., Možuchová, L., & Rostašová, M. 2017. *Economic Impact and Multiplier Effect of University on Economic Development of The Host Region*. In *Proceedings of ICERI2017 Conference*. Seville: University of Žilina. <http://doi.org/10.21125/iceri.2017.2297>
- Geenens, Raf dan Tinnevelt, Ronald, 2009. *Does Truth Matter? Democracy and Public Space*. New York: Springer, 2009
- Geertz, Clifford, 1960, Mahasin, 1981, *The Religion of Java*, by The Free Press of Glencoe, London, diterjemahkan oleh Mahasin, Aswar, 1981, sebagai *Abangan, Santri, Priyayi, Dalam Masyarakat Jawa*. Jakarta: Pustaka Jaya
- , 1963. *Peddlers and Princes*, Published The University of Chicago Press, Chicago, diterjemahkan oleh S. Supomo, 1977, sebagai *Penjaja dan Raja*, Gramedia Jakarta
- Gilbert J. Garraghan. 1946. *A Guide to Historical Method*. New York: Fordham University Press p. 168. ISBN 0-8371-7132-6.
- Glaser, B.G. & Strauss, A.L., 1967, *The Discovery of Grounded Theory*, Aldine Publishing Co., New York NY

- Gordon, Peter dan Bumsoo Lee. 2007. *Urban Spatial Structure and Economic Growth in US Metropolitan Areas*. Los Angeles : University of Southern California
- Gold, R. 1958. *Roles in sociological field observation*. University of North Carolina: Social Forces.
- Guba, E. G., & Lincoln, Y. S. 1994. *Competing paradigms in qualitative research*. In N. K. Denzin & Y. S. Lincoln (Eds.), *Handbook of qualitative research*. London : Sage.
- Harris, C.D. dan Ullmann, EL. 1945. *The natures of cities in the Annals of the American Academy of political and social Science*. 242:7-17.
- Harsono, Boedi, 1968. *Undang – Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya*. Djakarta : Djembatan
- Haryanto, R. & Soetomo, S. & Buchori, I. 2016. *A phenomenon of spatial economic democracy: Emerging small-medium enterprises along the street corridors of Yogyakarta, Indonesia*. 7. 137-146. 10.19188/04JSSP022016.
- Haryanto, Ragil. 2018. *Spatial Transformation of Democratized into Liberalized Commercial Area in the Street Corridors of Yogyakarta, Indonesia*. *Advanced Science Letters*. 24. 7175-7179.
- Hatta, Muhammad, 1963, *Persoalan Ekonomi Sosialis Indonesia*, Penerbit Djembatan Djakarta, 1963
- Hatton, Lindle, 2014, *A Synergistic Approach to Small Business Entrepreneurship*, *Journal of Management and Marketing Research*, Volume 17 – October, 2014, California State University Sacramento
- Hall, Peter and A. Markusen. 1985. *Silicon Landscapes*. Boston: Allen & Unwin
- Henderson, J. Vernon. 2004. *Urbanization and Growth*. North Holland: Brown University.

- Herold, M et al. 2000. *Remote Derived Mapping to Support Urban Growth Theory*". Germany-USA: FSU Jena and University of California Santa Barbara.
- Hisrich, R.D. (1990) *Entrepreneurship/Intrapreneurship*. Am Psychol 45(2), 209–222
- Hilliard G, Victor; Norman D. Kemp, 1999, *Citizen Participation Indispensable to Sustainable Democratic Governance and Administration in South Africa*, International Review of Administrative Sciences 1999; Vol. 65; page 353-370 published by SAGE publications.
- Hills, G. and Narayana, C. 1989. '*Profile Characteristics, Success Factors and Marketing in Highly Successful Firms*', Paper 5 in R. Brockhaus, N. Churchill, J. Katz, B. Kirchoff, K. Vesper and W. Wetzal Jr. (eds), *Frontiers of Entrepreneurship Research*, Babson College, Wellesley.
- Holland, M, Steven. 2006. *Cluster Analysis*. USA: Department of Geology, University of Georgia.
- Hoover, Edgar Malone and Giarratani, Frank. 1984, *An Introduction To Regional Economics*. New York: KNOFF, ISBN 9780394334134
- Huff, D.L. 1981, "*Retail Location Theory*," in R.W. Stampfl and E.C. Hirschman (eds), *Theory in Retailing: Traditional and Nontraditional Sources*, Chicago: American Marketing Association. 108-121.
- Ibrahim;A.B. and Goodwin, J. R.1986. '*Perceived Causes of Success in Small Business*', *American Journal of Small Business* 11(2): 41-50.
- Ismail; Mokhtar; Ali. 2013. *Design Activities and the Difference Level of Sales and Profits Performance of the Batik SMEs in Malaysia*, International Review of Management and Business Research Vol. 2 Issue.2

- Jarchow, Stephen (ed.) 1991 . *Graaskamp on Real Estate*. Urban Land Institute, 1991.
- Julien, Pierre-André. 2000. *A Theory of Local Entrepreneurship in the Knowledge Economy* . Cheltenham: Edward Elgar
- Jones, L. L., & Woods, M. D. 2002. *Economic Location Theory and Practice*. Texas A&M University.
- Johnson, Craig, 2001, *Local Democracy, Democratic Decentralisation and Rural Development: Theories, Challenges and Option for Policy*, Research Officer, Overseas Development Institute, London. *Development Policy Review*, , 19 (4) : 521-532, Blackwell Publisher, Oxford, UK
- Johnson, D.J; Rasker, (1995) R, *The Role of Economic and Quality of Life Values in Rural Business Location*, Department of Political Science, Montana State University, Bozeman, MT, U.S.A., The Wilderness Society Bozeman, MT, U.S.A., *Journal of Rural Studies*, Vol. 11, No. 4, pp. 405-416, 1995, Elsevier Science Ltd, Publisher Pergamon
- Johnson, B., & Turner, Lisa. A. (2003). *Data collection strategies in mixed methods research*. In A. Tashakkori & C. Teddlie (Eds.), *Handbook of mixed methods in social and behavioral research* (pp. 297-319). Thousand Oaks, CA: Sage.
- Karakayaci, Z. (2016). *The Concept of Urban Sprawl and Its Causes*. *The Journal of International Social Research*, 9(45). <http://doi.org/10.17719/jisr.20164520658>
- Khan, H., Phang, S., & Toh, R. S. 1995. *The multiplier effect: Singapore's hospitality industry*. *The Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, 36(1). [http://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0010-8804\(99\)80060-3](http://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0010-8804(99)80060-3)
- Kibler, Ewald,.2007. *New Enterprise Opportunity Recognition: Toward a Theory of Entrepreneurial Dynamism*. Dissertation Turku School of Economics.

- Kivell, Philip. 1993. *Land And The City, Patterns and Processes of Urban Change*. London: Routledge
- Kells, Stuart, dan Harris, Michael. 1997. *Knowledge spillovers, location and growth: theory and evidence*, Institute of Applied Economic and Social Research, The University of Melbourne
- Koomen, Eric; Buurman, Joost, n2002; “*Economic Theory and Land Prices in Land Use Modeling* “ 5th AGILE Conference on Geographic Information Science, Palma (Balearic Islands Spain), April 25th-27th, 2002.
- Korine, Harry; Gomes, Y, Pierre. 2008. *Entrepreneurs and Democracy, a Political Corporate Governance*, Cambridge University Press
- Kostof, Spiro. 1991. *The City Shaped: Urban Patterns and Meanings Through History*. London: Thames & Hudson
- Kotler, Philip. (2000). *Marketing Management: Edisi Milenium, International Edition*. Prentice Hall International, Inc, New Jersey
- Kuah, T.H, Adrian. 2007. *Cluster Theory and Practice: Advantages for the Small Business Locating in a Vibrant Cluster*. Journal of Research in Marketing and Entrepreneurship: Volume Four, Issue 3, pp. 206 -228.
- Laksmiana, A. 2014. *Analisa Kinerja Pembangunan Wilayah dan Pergeseran Perekonomian Kota Bandar Lampung*. Universitas Lampung.
- Lastariwati, Badraningsih. 2013. Uji Coba Model Pembelajaran Kewirausahaan, Program Studi Pariwisata
- Lavigne, Coster, Flohic, Juvin, Gaillard, Texier.
- Morinand Sartohadi. 2008. *People's behaviour in the face of volcanic hazards: Perspectives from Javanese communities, Indonesia*. *Journal of Volcanology and Geothermal Research*,

v.172, issue 3-4, p. 273-287.

- Leary, Nanthankumaran. 1988. *Property Investment Theory*. London : E & F.N. SPON
- Lee, Gordon, 2010, *Urban Structure: Its Role In Urban Growth, Net New Business Formation And Industrial Churn*, JEL classification: R1, This research was supported by the Lusk Center for Real Estate at University of Southern California.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space* (D. Nicholson-Smith, Trans.). Oxford: Blackwell. (Original work published, 1974).
- Lestari, D., dan Haryanto, R. 2014. *Studi Preferensi Pengusaha Kecil Menengah dalam Pemilihan Lokasi Aktivitas Usaha di Koridor Jalan Kaliurang*. Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota), 3(4), 1025-1037. Retrieved from <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/6855>
- Lewis, Boardman, Davis, Ostwald, 2008, *The Cambridge Ancient History, Vol. 5: The Fifth Century BC* (Volume 5) 2nd Revised & enlarged Edition, Amazon Student, 2008 Publisher: Cambridge University Press.
- Low, Murray and Barnett, Clive, ed. 2004. *Space of Democracy, Geographical Perspectives on Citizenship, Participation and Representation*. London: SAGE Publications
- Lösch, August, 1954, *The Economics Of Location*, Translated From The Second Revised Edition By William H. Woglom With The Assistance Of Wolfgang F. Stolper New Haven And London: Yale University Press, Copyright, 1954, by Yale University Press. Seventh printing, 1978. Printed in the United States of America by The Murray Printing Company, Westford, Massachusetts.
- Louis Gottschalk. 1950. *Understanding History: A Primer of Historical Method*, Alfred A. New York: KNOPF.
- Manan, Adhistry and Haryanto, Ragil. 2018. *Analisis Kesesuaian Fungsi Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Pada*

*Kawasan Sosrowijayan Sebagai Penunjang Pariwisata.*  
Undergraduate thesis, Universitas Diponegoro.

- Marshall, Stephen. 2005. *Urban Pattern Specification*. London: Institute of Community.
- Martha C. Howell and Walter Prevenier. 2001. *From Reliable Sources: An Introduction to Historical Methods*. New York: Cornell University Press.
- Marwasta, Djaka. 2000. *Yogyakarta Urban Growth Versus Smart Growth: Towards Yogyakarta Slow City Proposal*. Yogyakarta: University of Gadjah Mada
- Menegat, Rualdo, 2002, *Participatory democracy and sustainable development: integrated urban environmental management in Porto Alegre, Brazil*. Environment and Urbanization Vol. 14 October 2002 page 181-206 published by SAGE Publications
- Minniti, Maria. 2007. *Entrepreneurship : the engine of growth*. United States of America: Praeger Publishers
- Minagawa, Kentaro; Sumiyoshi, Kazushi, 1999, *Studies on the optimal location of commerce - basic laws considering the distribution of population*, Department of Industrial Management, Faculty of Engineering, Osaka Institute of Technology, 5-16-1 Omiya, Asahi-ku, Osaka, 535-8585, Japan Int. J. Production Economics 60D61 (1999) 295-300, Publisher, Elsevier
- Moleong, L. J. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya
- . 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya
- Morales, A and John Cross. 2007. *Street Entrepreneurs, People, Place and Politics in Local and Global Perspective*. London and New York :Routledge

- Mochtar, Kustiniyati, 1982, "*Pak Sultan dari Masa ke Masa*", dalam Atmakusumah (ed), *Tahta Untuk Rakyat : Celah-celah Kehidupan Sultan Hamengku Buwono IX*, Jakarta : PT. Gramedia.
- Miraftab, F. 2012, "*Planning and Citizenship*" in Rachel Weber and Randall Crane (eds.) *Oxford Handbook of Urban Planning*. Oxford University Press. Chapter 38, pp. 1180-1204.
- Miles, M. B dan Huberman, A, M, 1984, *Qualitative Data Analysis, A Sourcebook of New Methods*, Sage Publications, Beverly Hills, London, New Delhi, 1984
- Mubyarto. (2002). "*Ekonomi Kerakyatan dalam Era Globalisasi.*" *Jurnal Ekonomi Rakyat*. Tahun I. No. 7. September 2002.
- (2014), "*Ekonomi Kerakyatan*", Lembaga Suluh Nusantara Bekerjasama dengan *American Institute For Indonesian Studies (AIFIS)*, Cetakan pertama, November 2014, ISBN : 978-602-71633-0-0
- Mulligan, B, Casey. 2001. *Economic Limits on "Rational" Democratic Redistribution*. USA: The University of Chicago.
- Mulligan, Adams. 2003. *Decolonizing nature : strategies for conservation in a postcolonial era*. UK and USA: Earthscan Publications Ltd
- Muzenda, Alexandre, 2014. *A Conceptual Model of the Determinants of Performance of Tourism Sector Small and Medium Enterprises (SMEs)*, *International Journal of Business and Management Invention* ISSN (Online): 2319 – 8028, ISSN (Print): 2319 – 801X. [www.ijbmi.org](http://www.ijbmi.org) Volume 3 Issue 1|| January. 2014|| PP.30-35
- Naudé, Wim, 2013, *Entrepreneurship and Economic Development: Theory, Evidence and Policy*, UNU-MERIT and MGSOG, University of Maastricht, MsM and IZA Discussion and Journal (Online)
- Newman, Kathe and Lake, W. Robert, 2006, *Democracy, bureaucracy and difference in US community development*

- politics since 1968*, J. Bloustein School of Planning and Public Policy, Rutgers University, New Brunswick, NJ 08901, USA, *Progress in Human Geography* 30, I 2006; pp.44-61
- North, David; Smallbonet David, 1996, *Small Business Development in Remote Rural Areas: the Example of Mature Manufacturing Firms* in Northern England, Centre for Enterprise and Economic Development Research, University, Queensway, Enfield EN3 4SF, U.K. Middlesex, *Journal of Rural Studies*, Vol. 12, No. 2, pp. 151-167, 1996, Published PERGAMON,
- Nosbuch, K. D., & Bernaden, J. A. 2012. *The Multiplier Effect: There Are More Manufacturing Related Jobs Than You Think*. *Leadership Journal*. Retrieved from [https://robohub.org/\\_uploads/Multiplier\\_Effect.pdf](https://robohub.org/_uploads/Multiplier_Effect.pdf)
- Notoyudo, KPH, 1975. *Hak Sri Sultan Atas Tanah Di Yogyakarta* .
- Nugroho, Y. 1997. "Pembangunan Ekonomi bagi Rakyat." *Wacana* No. 8/Mei-Juni 1997.
- OECD, 2007. *Competitive Cities, A New Entrepreneurial Paradigm in Spatial Development*, Organisation for Economic and Development Publishing,
- Okhomina, A, Donatus, 2015, *Entrepreneurial postures and psychological traits: the sociological influences of education and environment*, *Research in Higher Education Journal*, Mar 26, 2015, Fayetteville State University
- Parkinson, John, 2006. *Holistic Democracy And Physical Public Space*, British Journal of Political Science Conference, British Academy, University of York, London
- Pearce DW and Turner RK. 1990. *Economics of Natural Resources and the Environment*. Hemel Hempstead : Harvester Wheatsheaf Democracy and the New Public Service

- Peng, X., Chen, X., & Cheng, Y. 2011. *Urbanization and Its Consequences. Demography*, II.
- Perry, L, James, 2007, *The American Review of Public Administration Volume 37 Number 1 March 2007 3-16*, Indiana University–Purdue University Indianapolis
- Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Kewenangan Dalam Urusan Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No.2 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029.
- Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 4 Tahun 2011 tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pemberian Kemudahan Dan Keringanan Pelayanan Perizinan Bagi Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah (Umk) Di Kota Yogyakarta Tahun 2008
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2014 Walikota Yogyakarta Tentang Rencana Kerja Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2015
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2007
- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2009-2029
- Peter, Johannes, 2012, *Modelling Uncertainty & Flexibility in the Financial Analysis of a Real Estate Development Project in Switzerland*, Management Technology and Economics (MTEC) at the Swiss Federal Institute of Technology Zurich, Submitted to ETH Zurich, December 2012.
- Prawirokusumo, Soeharto, (2010), *Kewirausahaan dan Manajemen Usaha Kecil*, Yogyakarta, BPFE.
- Purcell, Mark, 2006, *Urban Democracy and the Local Trap*, Urban Studies, Vol. 43, No. 11, 1921–1941, October 2006

- Quigley M. John, 1998, *Urban Diversity and Economic Growth* Journal of Economic Perspectives—Volume 12, Number 2—Spring 1998—Pages 127–138
- Puteri , Raravitania Dinda Anditya and Haryanto, Ragil. 2018. *Pergeseran Pemanfaatan Ruang Perumahan Menjadi Kegiatan Komersial di Kawasan Tlogosari Kulon*. Undergraduate thesis, Universitas Diponegoro.
- Ratcliffe, Stubbs and Keeping, 2009; *Urban Planning and Real Estate Development*, 3<sup>rd</sup> Edition, Routledge, 2009
- Rencana Kerja Pembangunan Daerah/RKPD Kota Yogyakarta Tahun 2013, Dokumen Perencanaan Pemerintah Kota Yogyakarta.
- Roberts, Nancy . 1997, *Public Deliberation: An Alternative Approach to Crafting Policy and Setting Direction* . Public Administration Review 57 ( 2 ):124 – 32 .
- Rohlin, M. Shawn, 2010, State minimum wages and business location: Evidence from a refined border approach, Department of Economics, 290 Buchtel Common, The University of Akron, Akron, OH 44325-1908, United States, Journal of Urban Economics, Publisher Elsevier, Received 24 July 2008 ; accepted 10 August 2010
- Romarina, Arina, 2016, *Economic Resilience Pada Industri Kreatif Guna Menghadapi Globalisasi Dalam Rangka Ketahanan Nasional*, Jurnal Ilmu Sosial Vol. 15 | No. 1 | Februari 2016 | Hal. 35-52
- Rynck, De. Filip; Voets, Joris, 2006, *Democracy in Area-Based Policy Networks The Case of Ghent*, Hogeschool Gent, Belgium, University of Antwerp, Belgium, Hogeschool Gent, Belgium, Katholieke Universiteit Leuven, Belgium, American Review of Public Administration, Volume 36 Number 1 March 2006 58-78 2006, Sage Publications

- Rynjani, G., dan Haryanto, R. 2015. *Kajian Harga Tanah dan Penggunaan Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang*. Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota), 4(3), 417-427. Retrieved from <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/9112/8860>
- Salim, Agus. 2006. *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*. Yogyakarta: Tiara Wacana
- Sasaki, K, and Se-Il Mun. 1996. *A dynamic analysis of multiple-center formation in a city*. Journal of Urban Economics 40:257-278.
- Schenkel, T. Mark, 2004. *New Enterprise Opportunity Recognition: Toward a Theory of Entrepreneurial Dynamism*. Dissertation Department of Management of the College of Business Administration : University of Cincinnati
- Schumacher, E.F, 1973, *Small is Beautiful*, Economics as if People Mattered, Harper Perennial, A Division of Harper Collins Publishers, Inc. 1973
- Schumpeter, Joseph. 1989. "*Economic Theory and Entrepreneurial History*." Reprinted from *Change and the Entrepreneur*. Cambridge: Harvard University Press, 1949. In *Essays On Entrepreneurs, Innovations, Business Cycles, and the Evolution of Capitalism*, edited by Richard Clemence. New Brunswick: Transaction Publishers.
- Schulte, Karl-Wellner. Bone-Winkel., Stephan, 2002. *Handbook Real Estate Project Development (Handbuch Immobilien-Projektentwicklung)*, Köln.
- Sharma, A; Krishnan, R; Grewal, D, 2001; *Value Creation in Markets, A Critical Area of Focus for Business-to-Business Markets*, Journal Industrial Marketing Management 30, 391-402 (2001)© 2001 Elsevier Science Inc. All rights reserved. 655 Avenue of the Americas, New York, NY 1001

- Simamora, Bilson, 2001, *Memenangkan Pasar, Dengan Pemasaran Efektif dan Profitabel*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- \_\_\_\_\_ 2003, *Panduan Riset Perilaku Konsumen*, ed 3, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Steyaert, Chris dan Hjorth, Daniel. 2006. *Entrepreneurship as Social Change : a third movements in entrepreneurship book*. USA: Edward Elgar Publishing
- Soetomo, Sugiono. 2009. *Urbanisasi dan Morfologi, Proses Perkembangan Peradaban dan Wadah Ruang Fisiknya: Menuju Ruang Kehidupan yang Manusiawi*. Semarang: Graha Ilmu.
- Soetrisno, Loekman. 1997. *Demokratisasi Ekonomi & Pertumbuhan Politik*. Yogyakarta: Kanisius.
- Small, dan Arnott, Anas. 1998. *Urban Spatial Structure*. Journal of economic literature, 36 Vol. 3, pp. 1426-1464.
- Strauss, Juliet dan Corbin, Anselm, 1990, *Grounded Theory Research: Procedures, Canons, and Evaluative Criteria*, Qualitative Sociology, Vol. 13, No. t, 1990
- \_\_\_\_\_ 1990, *Basics of Qualitative Research: Grounded Theory Procedures and Technique*, Newbury Park, Sage Publication, California. USA.
- Sullivan, Cary (Ed). 2003. *Time-Saver Standards For Urban Design*. Massachusetts: The McGraw-Hill Companies
- Supadjar, Damardjati. 1993, *Nawangsari*. Yogyakarta : MW Mandala.
- Suseno. SJ. Magnis, Franz. 1997. *Mencari Sosok Demokrasi, Sebuah Telaah Filosofis*. Jakarta: Gramedia Utama.
- Subhansyah, Aant. 2000. Yogyakarta : *Dari Babad Ke Babat, Jurnal Jerat Budaya*, edisi No.4/III/2000
- Sukirno, Sadono, 2003, *Pengantar Teori Mikroekonomi*, ed 3, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

- Tago, M, Zainudin, 2013, *Agama Dan Integrasi Sosial Dalam Pemikiran Clifford Geertz*, Kalam : Jurnal Studi Agama dan Pemikiran Islam, Vol : 7, No: 1, Juni 2013
- Tashakkori, A., & Teddlie, C.(2010). *Mixed methodology : Combining qualitative and quantitative approaches*, Applied Social Research Methods, No. 46
- Thurow, Lester C. 1996. *The Future Of Capitalism, How Today's Economic Forces Shape Tomorrow's World*. New York: Penguin
- Todorov, Tzvetan. 2002. *Imperfect Garden: The Legacy of Humanism*. Princeton: Princeton University Press
- Tulchin; S. Joseph; Varat, H. Diana; Ruble, A. Blair; 2002. *Democratic Governance and Urban Sustainability*. Washington D.C: Woodrow Wilson International Center for Scholars.
- USAID. 2007. *USAID/BRAZIL Micro and Small Enterprise Trade-Led Growth Program*, New York, New Jersey and The Miami, Florida,
- Utoyo, Bambang S.2013. *Governance dan Penataan Ruang (Studi Model Perencanaan Model Tata Ruang Kota Melalui Penerapan Metode Analytical Hierarchy Process)*
- Venkataraman, S .1997. *The Distinctive Domain Of Entrepreneurship* in Katz, J.A. (Ed.), *Advances in Entrepreneurship: Firm Emergence and Growth*, 3, pp. 119-38.
- Wang, X., Shi, R., & Zhou, Y. 2019. *Dynamics of urban sprawl and sustainable development in China*. *Socio-Economic Planning Sciences*.  
<http://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.seps.2019.100736>
- Wardhana, Indra Wisnu and Haryanto, Ragil. 2015. *Kajian Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial pada Koridor Jalan Taman Siswa Kota Semarang*. Undergraduate thesis, Universitas Diponegoro.

- Wardiyanta. 2006. *Metode Penelitian Pariwisata*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Webster, Scott; Gupta, Amit, 1995, *The General Optimal Market Area Model With Uncertain And Nonstationary Demand*, University of Wisconsin-Madison, School of Business, 975 University Avenue, Madison, WI 53706, U.S.A. *Location Science*, Vol. 3, No. 1, pp. 25-38, 1995, Elsevier Science Ltd, Received 12 February 1993, Publisher Pergamon
- Weick E, Karl, 2012, *Theory Construction as Disciplined Imagination*, *The Academy of Management Review*, Vol. 14, No. 4 (Oct., 1989), pp. 516-531, Published by: Academy of Management, Stable URL: <http://www.jstor.org/stable/258556>, Accessed: 02/07/2012 03:13
- Yin, K, Robert. 2009. *Case Study Research, Design and Methods*, Fourth Edition, Applied Social Research Methods Series. UK: SAGE Inc
- Wibowo, Soni dan Haryanto, Ragil. (2013). *Karakteristik Dan Potensi Perkembangan Kawasan Komersial Segitiga Pandama (Pandananan-Gajahmada-Pemuda) di Kota Semarang*. *Jurnal Pengembangan Kota*. 1. 54. 10.14710/jpk.1.1.54-64.
- Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Zelinsky, Wilbur, 1971, *The Hypothesis of the Mobility Transition*, American Geographical Society is Collaborating with JSTOR to digitize, preserve and extend access to *Geographical Review*
- Yuwono Sri S, dkk. 2009. *Prajurit Kraton Yogyakarta*. Yogyakarta: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Yogyakarta

## GLOSSARY :

- Aglomerasi** :Gabungan, kumpulan dua atau lebih pusat kegiatan, tempat pengelompokan berbagai macam kegiatan dalam satu lokasi atau kawasan tertentu, dapat berupa kawasan industri, permukiman, perdagangan, dan lain-lain (yang dapat saja tumbuh melewati batas administrasi kawasan masing-masing, sehingga membentuk wilayah baru yang tidak terencana secara sempurna).
- Agora** :Ruang yang digunakan untuk pasar, di mana terjadi transaksi komersial antara pihak privat dan kepentingan publik.
- Asosiasi Usaha Berdasarkan Topik Tertentu** :*Stakeholders* (lihat *Stakeholders*) dalam kebijakan usaha Kecil dan menengah yang dibentuk berdasarkan suatu topik atau fungsi spesifik, seperti asosiasi pengusaha, asosiasi wirausaha perempuan atau asosiasi wirausaha muda. (Makalah " *Partisipasi Stakeholders : Teori dan Prakteknya diIndonesia* ", pada Lokakarya partisipais masyarakat dalam perumusan kebijakan public, Depdagri 2012).
- Asosiasi Usaha Berdasarkan Sektor Tertentu** :*Stakeholders* (lihat *Stakeholders*) dalam kebijakan usaha kecil dan menengah yang cenderung lebih berorientasi pada isu nasional, meskipun mereka memiliki basis regional yang kuat dalam kelompok industri tertentu. Memformulasikan suatu agenda lobi,

mengakumulasikan keahlian khusus dan membangun pelayanan spesifik bagi anggotanya jauh lebih mudah bagi suatu asosiasi sektor tunggal. (Makalah "Partisipasi Stakeholders : Teori dan Prakteknya di Indonesia", pada Lokakarya partisipasi masyarakat dalam perumusan kebijakan publik, Depdagri 2012).

**Asosiasi Usaha Lokal**

:Stakeholders (lihat Stakeholders) dalam kebijakan usaha kecil dan menengah yang lebih memfokuskan diri pada pembangunan lokal dan isu kebijakan, meskipun mereka memiliki struktur atas pada tingkat regional dan nasional. Koperasi merupakan salah satu contoh dari Asosiasi Usaha Lokal. (Makalah "Partisipasi Stakeholders : Teori dan Prakteknya di Indonesia" , pada Lokakarya partisipasi masyarakat dalam perumusan kebijakan publik, Depdagri 2012).

**CBD (Central Bussines District)**

:Kawasan Pusat Kota dan Bisnis

**Cluster**

:Klaster/ kelompok

**Daerah**

:Ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur yang terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional

**Darmaning Satriya maharani Rahayuning Nagara**

:Pengabdian ksatria menyebabkan kesejahteraan dan ketentraman negara.

**Demokrasi Spasial** :Pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh penduduk, rakyat atau masyarakat secara mandiri, bebas namun tetap dilakukan berdasar aturan ruang yang sudah ada sebelumnya.

**Demokrasi Liberal** :Bentuk rezim politik konkrit yang sesuai dan paling dekat dengan prinsip-prinsip humanisme, karena mengadopsi ide-ide otonomi kolektif (kedaulatan rakyat), otonomi individual (kebebasan dari individual), dan universalitas (kesetaraan hak bagi semua warga negara)

**DTW** :Destinasi Tujuan Wisata

**Ekklesia** :Ruang spasial untuk kegiatan politik yang dilakukan secara formal, di mana warga berkumpul untuk membuat keputusan politik kolektif yang mengikat.

**Ekonomi kerakyatan** :Kegiatan ekonomi yang biasa dilakukan oleh rakyat dan mereka melakukan demi untuk mencapai kesejahteraan diri mereka selaku anggota masyarakat

**Entrepreneur** :Kegiatan yang melibatkan penciptaan, pemeliharaan/ perpanjangan sebuah usaha yang menguntungkan

**Euforia** :Kebebasan

**Fasilitas / Sarana** :Bangunan atau ruang terbuka; istilah umum dipakai untuk menunjuk kepada suatu unsur penting di aset pemerintah atau pemberian

jasa pelayanan pada umumnya; jaringan dan/ atau bangunan yang memberi pelayanan dengan fungsi tertentu kepada masyarakat maupun perorangan berupa kemudahan kehidupan masyarakat; di perkotaan lebih rumit dan di luar kota lebih langka; misal : bangunan-bangunan kesehatan, peribadatan, pendidikan pemerintahan, sarana transportasi umum dan sebagainya.

***Flow Effect***

:Pola Efek Mengalir

***Garis Sempadan Bangunan***

:Garis batas dalam mendirikan dalam suatu persil atau petak yang tidak boleh dilewatinya; garis ini bias atau tidak nyata yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang atau samping.

***Gradual***

:Berangsur-angsur/ sedikit demi sedikit

***Guest House***

:Penginapan

***Hak Anggaduh***

:Hak untuk memakai tanah kepunyaan Raja dengan kewajiban menyerahkan separuh atau sepertiga dari hasil tanah jika merupakan tanah pertanian dan apabila berupa tanah pekarangan, maka mereka dibebani kerja tanpa upah untuk kepentingan Raja

***Hak Eigendom***

:Hak milik atas kebendaan yang diatur dalam Buku II *Burgerlijk Wetbok* (Kitab Undang Undang Hukum Perdata)

**Hak Atas Ruang** :Hak-hak yang diberikan atas pemanfaatan ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara. (Sumber : Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 8 Tahun 1998 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang di Daerah).

**Hak Guna Bangunan (HGB)** :Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri,dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan luas serta keadaan bangunan-bangunan jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (UPA60); HGB dapat diberikan kepada warga Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

**Hak Milik** :Hak penuh atas kepemilikan tanah pada kawasan dengan luas tertentu

**Hak Pakai** :Hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara/ tanah milik orang lain; yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa

menyewa/ perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan perundangan dapat diberikan selama jangka waktu tertentu/ selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (UPA60).

**Hamemayu Hayuning Bawana** :kewajiban melindungi, memelihara serta membina keselamatan dunia dan lebih mementingkan berkarya untuk masyarakat daripada hanya sekedar untuk memenuhi ambisi pribadi

**Handarbeni** :Pentingnya kelestarian lingkungan yang dijiwai semangat ikut memiliki

**Historis-Filosofis** :Nilai Sejarah

**HO** :Izin Terhadap Gangguan

**IMB** :Izin Mendirikan Bangunan

**Jalan** :Salah satu prasarana perhubungan yang berperan penting untuk mempermudah arus transportasi. (*Sumber :Kamus Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Kamus Data Perumahan dan Pemukiman tahun 1997*).

**Jalan Lingkungan** :Jalan yang berperan sebagai penghubung lalu lintas dalam suatu lingkungan (berada di bawah tingkat jalan lokal).

**Jalan Penghubung** :Jalan yang merupakan peran penghubung antara satu tempat dengan suatu tempat/

lokasi lainnya. (Sumber :Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Data Perumahan dan Permukiman Tahun 1997).

**Jalan Utama** :Jalan yang penting dan utama bagi arus transportasi. (Sumber : Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka KamusData Perumahan dan Permukiman Tahun 1997).

**Kawasan Perkotaan**:Wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

**Kawasan Komersial**:Wilayah dalam kota dan sekitar perkotaan yang didominasi kegiatan perdagangan, perniagaan dan jasa pelayanan.

**Kota** :Komposisi bangunan dan penduduknya, sedangkan bentuk kota pada awalnya adalah netral tetapi kemudian berubah karena dipengaruhi budaya tertentu.

**Kultural** :Kebudayaan

**Misi Pembangunan Kota Yogyakarta** :Mewujudkan pemberdayaan masyarakat dengan gerakan Segoro Amarto. Mengembangkan ekonomi kerakyatan Memperkuat masyarakat Kota Yogyakarta yang toleran, inklusif, bermoral, beretika, beradab dan berbudaya. Mewujudkan daya saing daerah yang kuat Memperkuat Kota

Yogya sebagai Kota Pendidikan yang berkualitas, bekarakter, dan inklusif. Memperkuat dan mengembangkan keterpaduan Kota Yogyakarta sebagai Kota Pariwisata, Kota Budaya dan Kota Perdagangan. Memperkuat daya saing Kota Yogya yang unggul dalam pelayanan jasa.

**Multiplier Effect** :Efek yang dirasakan/ditimbulkan akibat adanya suatu aktivitas tertentu.

**Ngayogyakarta** :Wilayah yang dibentuk agar bermartabat dan terhormat.

**NPWP** :Nomor Pokok Wajib Pajak

**Oikos** :Spasial dalam lingkup rumah tangga privat, di mana salah satunya adalah terbebas dari pengaruh kekuasaan politik.

**Pemanfaatan Ruang**:Upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.

**Penataan Ruang** :Suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

**Pengendalian** :Upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.

**Pemanfaatan**

**Rencana Tata Ruang** :Suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi

penyusunan dan penetapan rencana tataruang.

**Planned** :Pengaturan kota yang selalu regular dan rancangan bentuk geometrik, atau pembangunan yang terencana

**Pola ruang** :Distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

**Priyayi** :Kelompok Bangsawan

**Rahayuning Bawana Kapurba Waskithaning** :Kelestarian dan keselamatan dunia ditentukan oleh kebijaksanaan manusia.

**Rahayuning Manungsa Dumadi Karana Kamanungsane** :Kesejahteraan dan ketentraman manusia terjadi karena kemanusiannya.

**Rencana tata ruang**:Hasil perencanaan tata ruang.

**Ruang** :Wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

**Sari-Rasa-Tunggal** :Hakikat Kesatuan

**Sarira-Satunggal** :Kepribadian

**Segoro Amerto** :Semangat Gotong Royong *Agawe Majune Ngayogyakarta.*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Site Looking for Use</b>      | :Pemilihan fungsi/ aktivitas terhadap lokasi/lahan.   |
| <b>SIUP</b>                      | :Surat Izin Usaha Perdagangan   |
| <b>Small Medium Entrepreneur</b> | :Usaha Menengah Kecil   |
| <b>Sporadis</b>                  | :Keadaan perkembangan/ pertumbuhan di suatu daerah yang tidak merata atau terkesan “menjamur”.  |
| <b>Spread Effect</b>             | :Efek Menjalar  |
| <b>Struktur ruang</b>            | :Susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional. |
| <b>Sultan Ground</b>             | :Penguasaan tanah oleh Sultan Yogyakarta didapat sebagai pelaksanaan kesepakatan dari perjanjian yang diadakan di Giyanti (sehingga dikenal dengan nama Perjanjian Giyanti) pada tahun 1755.    |
| <b>Tata Guna Lahan</b>           | :Pembagian fungsi lahan dalam ruang dan peran kota  |
| <b>Tata Ruang</b>                | :Wujud struktur ruang dan pola ruang.   |
| <b>TDP</b>                       | :Tanda Daftar Perusahaan  |
| <b>Tepo Sliro</b>                | :Toleransi  |
| <b>Trend</b>                     | :Kejadian yang sedang marak terjadi   |

|   |  |
|---|--|
| <b>UKM</b>                                  | :Usaha Kecil Menengah, yang dimaksud adalah pengusaha yang melakukan usaha dengan modal terbatas dan membuka usaha secara mandiri dan menempati ruang privat.  |
| <b>Urbanisasi</b>                           | :Proses perkembangan masyarakat menuju peradaban materil dan perkembangan ekonomi industrialisasi berskala masif yang terjadi di perkotaan   |
| <b><i>Use Looking for Site</i></b>          | :Pemilihan lokasi/ lahan terhadap jenis aktivitas  |
| <b><i>Unplanned</i></b>                     | :Satu segmen kota berkembang secara spontan dengan bermacam-macam kepentingan yang saling mengisi  |
| <b>Visi Kota Yogyakarta RPJMD 2012-2016</b> | :Terwujudnya Kota Yogyakarta sebagai kota pendidikan berkualitas, berkarakter, dan inklusif, pariwisata berbasis budaya, dan pusat pelayanan jasa, yang berwawasan lingkungan dan ekonomi kerakyatan |
| <b>Waralaba</b>                             | :Kerja sama dalam bidang usaha dengan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan   |
| <b>Wilayah</b>                              | :Ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/ atau aspek fungsional.                               |