UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**PERKEMBANGAN RUANG KOMERSIAL DI KAWASAN JERON BETENG KOTA YOGYAKARTA (Studi Kasus: Jalan Wijilan,
Jalan Ngasem, dan Jalan Rotowijayan)**
ADNAN ADIN NUGRAHA, Ir. Dwita Hadi Rahmi, MA., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Kawasan Kraton Yogyakarta atau yang biasa disebut *Jeron Beteng* merupakan kawasan yang memiliki ciri khas dan karakter lokal yang kuat terhadap Kota Yogyakarta. Kawasan Jeron Beteng ini sudah ada sejak masa pemerintahan Sri Sultan Hamengku Buwono I (1755-1792) sehingga sering juga disebut dengan kawasan cagar budaya karena memiliki nilai kebudayaan yang tinggi (Gupta dkk, 2007). Keberadaan Kawasan Jeron Beteng yang juga berfungsi sebagai permukiman telah memicu munculnya bangunan-bangunan dengan fungsi perdagangan dan jasa untuk menunjang kebutuhan hidup masyarakat yang tinggal di dalamnya. Hal tersebut kemudian mengakibatkan meningkatnya aktivitas dan ruang komersial di Kawasan Jeron Beteng. Pada kawasan tersebut terdapat tiga penggal jalan yang memiliki intensitas pemanfaatan ruang komersial yang tinggi yang terlihat dari keruangan jalan. Ketiga penggal jalan tersebut adalah Jalan Wijilan, Jalan Ngasem, dan Jalan Rotowijayan. Dari kenampakan fisik jalan, ketiga penggal jalan ini dipenuhi dengan pertokoan yang menjual aneka macam barang dagangan maupun jasa yang ditawarkan. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan perkembangan ruang komersial dan menemukan faktor-faktor yang memengaruhi perkembangan ruang komersial di Jalan Wijilan, Jalan Ngasem, dan Jalan Rotowijayan.

Penelitian ini menggunakan metode induktif-kualitatif-eksploratif. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara mendalam, serta dokumentasi lapangan untuk memperkuat analisis penelitian. Pengambilan sampel dilakukan secara *purposive sampling* dengan mengambil sampel orang-orang yang beraktivitas di pusat permukiman dengan aktivitas perekonomian yang tinggi dan juga tokoh masyarakat sebagai narasumber kunci yang mengetahui perkembangan yang telah terjadi.

Dalam perjalanannya, ruang komersial terus meningkat di Kawasan Jeron Beteng dalam rentang waktu 9 tahun, yaitu dari tahun 2005-2014. Fungsi komersial berupa perdagangan tampak mendominasi di Jalan Wijilan, Jalan Ngasem, dan Jalan Rotowijayan dengan karakteristik yang berbeda-beda. Keberadaan ruang-ruang komersial baru yang tersebar di dalam kawasan perlu pengawasan lebih lanjut agar nantinya perkembangan terjadi dapat tetap mempertahankan citra kawasan cagar budaya yang memiliki nilai sejarah dan kebudayaan tinggi. Bentuk komersialisasi yang terjadi di dalam kawasan cagar budaya haruslah selaras dengan esensi cagar budaya yang lebih menekankan pada pengembangan produk khas, berskala kecil dan dikelola oleh warga lokal. Faktor-faktor yang memengaruhi perkembangan ruang komersial di Kawasan Jeron Beteng berupa nilai ekonomis kawasan, faktor motif pelaku ekonomi, dan faktor peraturan kawasan.

Kata Kunci: perkembangan, ruang komersial, cagar budaya, karakteristik

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**PERKEMBANGAN RUANG KOMERSIAL DI KAWASAN JERON BETENG KOTA YOGYAKARTA (Studi Kasus: Jalan Wijilan,
Jalan Ngasem, dan Jalan Rotowijayan)**
ADNAN ADIN NUGRAHA, Ir. Dwita Hadi Rahmi, MA., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

Kraton Yogyakarta area or commonly called Jeron Beteng is an area that has a characteristic and strong local character of the city of Yogyakarta. Jeron Beteng region has existed since the reign of Sri Sultan Hamengku Buwono I (1755-1792) that is often called the cultural heritage area because it has a high cultural value (Gupta et al, 2007). The existence of Jeron Beteng Area which also serves as a settlement has triggered buildings with trading functions and services to support the needs of people living in it. It is then lead to increased activity and commercial space in the area Jeron Beteng. In the region there are three piece street that has the intensity of a high utilization of commercial space that is visible from a spatial way. The three piece of the roads are the Wijilan Street, Ngasem Street and Rotowijayan Street. From the physical appearance, the three piece of the roads filled with shops that sells a wide variety of merchandise and services. This study aimed to describe the development of commercial space and the factors that influence the development of commercial space on the Wijilan Street, Ngasem Street and Rotowijayan Street

This study uses qualitative inductive-explorative method. Data collected through observation, interviews, and field documentation to strengthen the research analysis. Sampling was done with purposive sampling method by taking a sample of people who lived in the settlements with high economic activity and also the community leaders as a key informant who knows the progress that has occurred.

Commercial space in Jeron Beteng area continues to increase in a span of 9 years, from 2005 to 2014. Commercial functions in the form of trading appears to dominate in Wijilan Street, Ngasem Street and Rotowijayan Street. The existence of new commercial spaces across the area needs further supervision so the developments that will be occur still maintain the image of the heritage area with a high value of history and culture. The forms of commercialization that occurred in the cultural heritage area should be in harmony with the essence of cultural heritage, which is more emphasizing on the development of distinctive products, small-scale and managed by local residents. The factors that influence the development of commercial space in Jeron Beteng area are regional economic values, motive factors of the economic actors, and regional regulation factors.

***Keywords**: development, commercial space, heritage, characteristics*