

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN PERNYATAAN	
HALAMAN PERSEMBAHAN	
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	viii
INTISARI.....	x
ABSTRACT .....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1    Latar Belakang.....	1
1.2    Rumusan Masalah.....	4
1.3    Tujuan Penelitian.....	5
1.4    Lingkup dan Batasan .....	6
1.5    Manfaat Penelitian.....	8
1.6    Keaslian Penelitian .....	8
1.7    Kerangka Pemikiran .....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1    Definisi Pasar, Jenis-jenis pasar, dan Peran Pasar.....	12
2.1.1 Defenisi Pasar .....	12
2.1.2 Jenis-jenis Pasar.....	12
2.2    Perkembangan Kota.....	13
2.2.1 Pola-Pola Perkembangan Kota .....	14
2.2.2 Faktor-Faktor Penyebab Perkembangan Kota.....	18
2.3    Pasar dan Struktur Ruang Kota .....	19
2.4    Lahan dan Penggunaan Lahan.....	21
2.5    Hubungan Penggunaan Lahan dan Pergerakan .....	27
2.6    Perilaku Dalam Pemanfaatan Ruang .....	30
2.7    Pusat Pertumbuhan .....	33
2.8    Kerangka Teori .....	35

<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>44</b>
3.1    Metode dan Pendekatan Penelitian.....	44
3.2    Pemilihan Lokasi Penelitian, Populasi dan Sampel Penelitian.....	46
3.3    Variabel .....	49
3.3    Teknik Pengumpulan Data .....	54
3.4    Proses dan Teknik Analisis Penulis.....	57
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....</b>	<b>64</b>
4.1    Kabupaten Mimika .....	64
4.1.1 Letak Geografis dan Kondisi Fisik Wilayah .....	64
4.1.2 Penggunaan Lahan.....	67
4.1.3 Jumlah Penduduk.....	67
4.1.4 Perekonomian .....	69
4.1.5 Aksesibilitas.....	70
4.2    Distrik Mimika Baru.....	71
4.2.1 Letak geografis dan luas Distrik Mimika Baru .....	71
4.2.2 Jumlah Penduduk.....	72
4.2.3 Penggunaan lahan .....	73
4.2.5 Fasilitas Ekonomi dan Sosial.....	74
4.2.7 Aksesibilitas.....	78
4.3    Pasar Sentral Sekitarnya .....	79
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>82</b>
5.1    Identifikasi Karakteristik Pengguna Lahan Yang Tinggal Di Sekitar Pasar Sentral .....	82
5.2    Identifikasi Perkembangan Pasar Sentral .....	87
5.3    Perkembangan daerah sekitar pasar Sentral .....	99
5.3.1 Perkembangan Guna Lahan.....	99
5.3.2 Perkembangan Guna Bangunan.....	108
5.3.3 Perkembangan Luasan Bangunan.....	114
5.3.4 Perkembangan Letak, Bentuk dan Kontruksi Bangunan.....	116
5.3.5 Perkembangan Kondisi Jalan Lingkungan .....	126
5.3.6 Perkembangan Sistem Pergerakan.....	129
5.3.7 Perkembangan Harga Tanah.....	135
5.4    Perkembangan Non Fisik.....	136



5.4.1 Perkembangan Kegiatan Ekonomi. ....	136
5.4.3 Perkembangan Tingkat Kenyamanan. ....	140
5.5 Pola Perkembangan Kawasan Fisik Sekitar Pasar Sentral .....	144
5.5.1 Pola Penggunaan Lahan dan Perkembangan Lahan Terbangun.....	144
5.5.2 Pola Kondisi Jalan Lingkungan .....	156
5.6 Diskusi Temuan .....	160
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	172
6.1 Kesimpulan.....	172
6.2 Rekomendasi .....	173
DAFTAR PUSTAKA .....	176
LAMPIRAN.....	181

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Kerangka variabel yang dapat digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian menurut teori dan temuan sebelumnya .....	42
Tabel 3.1	Wilayah lokasi penelitian.....	46
Tabel 3.2	Populasi bangunan area penelitian.....	47
Tabel 3.3	Variabel Penelitian.....	50
Tabel 3.4	Responden yang diwawancarai.....	55
Tabel 3.5	Kategori tingkat besarnya perubahan fisik akibat pasar sentral .....	61
Tabel 4.1	Luas wilayah Kabupaten Mimika menurut distrik .....	65
Tabel 4.2	Luas lahan menurut penggunaan lahan.....	67
Tabel 4.3	Laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Mimika .....	68
Tabel 4.4	PDRB Kabupaten Mimika Menurut Lapangan Usaha atas harga konstan Tahun 2000 .....	70
Tabel 4.5	Panjang jalan menurut jenis permukaan jalan di Kabupaten Mimika.....	71
Tabel 4.6	Luas wilayah Distrik Mimika Baru menurut kelurahan .....	72
Tabel 4.7	Jumlah Penduduk distrik Mimika Baru menurut jenis kelamin tahun 2014.....	72
Tabel 4.8	Luas lahan menurut penggunaan lahan di Distrik Mimika Baru .....	73
Tabel 4.9	Banyaknya sarana perdagangan dirinci menurut jenis barang dagangan tahun 2013 .....	75
Tabel 5.1	Pemilik/pengguna bangunan menurut umur .....	82
Tabel 5.2	Komposisi penduduk menurut asal/suku .....	83
Tabel 5.3	Komposisi penduduk menurut pekerjaan .....	84
Tabel 5.4	Tabulasi silang Asal/suku dengan Pekerjaan.....	85
Tabel 5.5	Jumlah pedagang perblok di Pasar Sentral Timika.....	97
Tabel 5.6	Sumber tanah timbunan .....	101
Tabel 5.7	Perbandingan keadaan sebelum dan sesudah adanya pasar Sentral Timika.....	108
Tabel 5.8	Guna bangunan .....	109
Tabel 5.9	Tabulasi silang luas bangunan dengan waktu dibangun.....	114
Tabel 5.10	Luas terbangun menurut jenis bangunan .....	115
Tabel 5.11	Bangunan yang memiliki IMB .....	118



Tabel 5.12	Kontruksi bangunan.....	123
Tabel 5.13	Tabulasi silang kontruksi bangunan dengan kepemilikan bangunan.....	125
Tabel 5.14	Persepsi Responden Tentang Kondisi Jalan .....	129
Tabel 5.15	Trayek angkutan umum dari dan ke pasar Sentral.....	132
Tabel 5.16	Tabulasi silang moda transportasi dengan jarak .....	133
Tabel 5.17	Persepsi masyarakat tentang harga tanah.....	135
Tabel 5.18	Persepsi responden keberadaan pasar Sentral memberikan manfaat ekonomi.....	138
Tabel 5.19	Tabulasi silang pekerjaan dengan pemanfaatan pekarangan .....	139
Tabel 5.20	Persepsi masyarakat tentang tingkat kenyamanan.....	141
Tabel 5.21	Alasan responden memilih lokasi .....	142
Tabel 5.22	Alasan responden untuk memilih lokasi .....	149
Tabel 5.23	Perubahan/renovasi bangunan .....	164
Tabel 5.24	Alasan perubahan guna bangunan .....	164
Tabel 5.25	Perubahan guna bangunan .....	165
Tabel 5.26	Besaran perubahan akibat pasar Sentral .....	170

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Penelitian.....	7
Gambar 1.2	Kerangka Pemikiran.....	11
Gambar 2.1	Model penjalaran fisik kota secara kosentris .....	15
Gambar 2.2	Model penjalaran fisik kota secara linear/memanjang.....	15
Gambar 2.3	Model penjalaran fisik kota yang melonjat.....	16
Gambar 2.4	Model difusi ekspansi dan difusi relokasi.....	18
Gambar 2.5	Siklus tata guna lahan dan transportasi .....	29
Gambar 2.6	Keterkaitan antara viability, sustainability dan livability .....	41
Gambar 3.1	Concurrent triangulation strategy.....	45
Gambar 3.2	Peta sebaran sampel penelitian.....	48
Gambar 3.3	Model interaktif analisis data kualitatif.....	58
Gambar 4.1	Peta administrasi Kabupaten Mimika .....	66
Gambar 4.2	Grafik pertumbuhan penduduk .....	68
Gambar 4.3	Jumlah fasilitas kesehatan di distrik Mimika Baru tahun 2013 ..	76
Gambar 4.4	Jumlah sarana pendidikan di Distrik Mimika Baru .....	77
Gambar 5.1	Kebakaran Pasar Swadaya.....	89
Gambar 5.2	Pasar Sentral Timika.....	92
Gambar 5.3	Lapak-lapak pedagang di pasar Sentral .....	96
Gambar 5.4	Komposisi pedagang menurut suku .....	98
Gambar 5.5	Grafik penggunaan lahan.....	100
Gambar 5.6	Bekas pertambangan galian c .....	103
Gambar 5.7	Penggunaan lahan di tahun 2007 .....	105
Gambar 5.8	Penggunaan lahan di tahun 2010.....	106
Gambar 5.9	Penggunaan lahan di tahun 2015 .....	107
Gambar 5.10	Bentuk guna bangunan .....	110
Gambar 5.11	Sebaran guna bangunan 2007 .....	111
Gambar 5.12	Sebaran guna bangunan 2010 .....	112
Gambar 5.13	Sebaran guna bangunan 2015 .....	113
Gambar 5.14	Bangunan yang memiliki IMB .....	118
Gambar 5.15	Grafik penerbitan IMB .....	119
Gambar 5.16	Persepsi responden tentang letak bangunan .....	120



Gambar 5.17	Kondisi bentuk bangunan sebelum dan sesudah adanya pasar Sentral. ....	122
Gambar 5.18	Bentuk bangunan sebelumnya dan perubahan bentuk bangunan .....	123
Gambar 5.19	Konstruksi bangunan .....	124
Gambar 5.20	Jenis bangunan menurut konstruksinya .....	126
Gambar 5.21	Grafik kondisi jalan lingkungan .....	128
Gambar 5.22	Rute trayek angkutan umum.....	131
Gambar 5.23	Terminal angkutan Umum Pasar Sentral.....	133
Gambar 5.24	PDRB sektor perdagangan .....	140
Gambar 5.25	Grafik penyediaan sarana pendukung .....	143
Gambar 5.26	Pola kawasan terbangun di sekitar Pasar Sentral .....	147
Gambar 5.27	Pola kawasan terbangun 2007 .....	152
Gambar 5.28	Pola kawasan terbangun 2010 .....	153
Gambar 5.29	Pola kawasan terbangun 2015 .....	154
Gambar 5.30	Pola kawasan terbangun 2007-2015.....	155
Gambar 5.31	Pola jalan lingkungan tahun 2007 .....	158
Gambar 5.32	Pola jalan lingkungan tahun 2015 .....	159
Gambar 5.33	Grafik pemilihan lokasi tinggal karena pasar.....	161
Gambar 5.34	Daerah terpengaruh oleh pasar Sentral.....	162
Gambar 5.35	Daerah terbangun sebelum pasar direlokasi.....	163
Gambar 5.36	Photo mapping perubahan fisik sekitar pasar sentral .....	171