Presisi: Jurnal Teknologi Rekayasa dan Inovasi Teknik
Volume: 1, Nomor: 3, (2026), September: 144 - 157
Website: https://ejournal.ojs-lppm.com/index.php/Presisi/article/view/466
E-ISSN: 3164-4694

Kajian Perkembangan Kegiatan Perdagangan dan Jasa Pasca Pembangunan Perumahan di Kecamatan Banguntapan

Nino Heri Setyoadi[1], Mohammad Agung Ridlo[2]
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, Indonesia [1,2]
Corresponding Author: *ninopipm@gmail.com[1*]*

Info Artikel
Received: *18 Agustus 2026*
Revised : *30 Agustus 2026*
Accepted: *19 September 2026*
Published: *27 September 2026*

Keywords: *housing development, trade, services, regional development, Banguntapan District.*

Abstract
Banguntapan District is a suburban area supporting Yogyakarta City that has experienced rapid housing development over the past few decades. This residential growth has encouraged changes in land use and the expansion of trade and service activities to meet the increasing needs of the population. This study aims to identify the development of housing construction in Banguntapan District during the 2010–2025 period and the growth of trade and service activities following residential development. The study used a qualitative descriptive method, with data collected through interviews, field observations, and secondary data documentation. The results indicate that 80 housing developments were established across six villages in Banguntapan District between 2010 and 2025. The expansion of residential areas stimulated the growth of 277 trade and service business units during the 2010–2026 period. The study concludes that the development of trade and service activities following housing development in Banguntapan District has generated dynamic changes in the spatial and economic characteristics of the area and has affected physical and environmental conditions. The impacts identified include traffic congestion, limited public space, and inadequate parking areas. A key finding of this study is that local governments in various areas need to establish spatial planning regulations at an early stage to mitigate the development of trade and service activities following housing development.

Kata Kunci*:* pembangunan perumahan, perdagangan, jasa, perkembangan wilayah, Kecamatan Banguntapan.

Abstrak
Kecamatan Banguntapan merupakan kawasan penyangga Kota Yogyakarta yang mengalami perkembangan perumahan cukup pesat dalam beberapa dekade terakhir. Pertumbuhan perumahan tersebut mendorong perubahan penggunaan lahan serta perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang terus meningkat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan pembangunan perumahan di Kecamatan Banguntapan selama periode 2010–2025 dan perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan. Penelitian menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi lapangan, dan dokumentasi data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa selama periode 2010–2025 telah berkembang 80 lokasi perumahan yang tersebar di enam kelurahan. Perkembangan tersebut mendorong tumbuhnya 277 unit usaha perdagangan dan jasa pada periode 2010–2026. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan di kecamatan Banguntapan menjawab kebutuhan penduduk terhadap

barang dan jasa. Dinamika perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan di wilayah kecamatan Banguntapan membawa dampak terhadap kondisi fisik lingkungan. Hasil penelitian menunjukkan beberapa dampak antara lain kemacetan lalu lintas, keterbatasan ruang publik dan kantong parkir.Temuan penting dari kajian ini adalah pemerintah daerah diberbagai wilayah harus menyiapkan sejak dini regulasi rencana tata ruang yang dapat memitigasi perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.
Publisher: Lembaga Penerbit Penelitian Multidisipliner

PENDAHULUAN

Kecamatan Banguntapan merupakan salah satu kawasan penyangga Kota Yogyakarta yang mengalami pertumbuhan penduduk cukup pesat. Letaknya yang strategis dan berbatasan langsung dengan wilayah perkotaan menjadikan kecamatan ini memiliki daya tarik tinggi bagi masyarakat maupun investor di sektor properti. Kedekatan dengan pusat kegiatan ekonomi, pendidikan, perdagangan, dan jasa di Kota Yogyakarta menyebabkan Banguntapan berkembang menjadi kawasan hunian yang diminati. Dalam dua dekade terakhir, berbagai kompleks perumahan skala kecil maupun besar tumbuh di Kecamatan Banguntapan, terutama di sepanjang koridor jalan utama seperti Jalan Wonosari, Jalan Pleret, dan Jalan Ringroad Timur. Kondisi tersebut menunjukkan adanya proses urbanisasi dan perluasan wilayah perkotaan yang mendorong perubahan struktur ruang serta karakteristik wilayah secara signifikan.

Pembangunan perumahan yang berlangsung secara masif tidak hanya berfungsi sebagai penyedia hunian bagi masyarakat, tetapi juga menjadi pemicu munculnya berbagai aktivitas ekonomi baru. Bertambahnya jumlah penduduk yang menetap di kawasan perumahan secara langsung meningkatkan kebutuhan terhadap berbagai barang dan jasa untuk menunjang kehidupan sehari-hari. Kondisi ini mendorong tumbuh dan berkembangnya kegiatan perdagangan dan jasa, seperti warung makan, toko kelontong, minimarket, jasa *laundry*, bengkel kendaraan, apotek, klinik kesehatan, jasa perbankan, hingga usaha-usaha kecil dan menengah lainnya. Dengan kata lain, pembangunan perumahan memiliki efek pengganda (*multiplier effect*) yang mampu menggerakkan perekonomian lokal melalui peningkatan permintaan terhadap barang dan jasa.

Dalam konteks Kecamatan Banguntapan, kawasan perumahan dapat dipandang sebagai pusat aktivitas baru yang menarik berbagai kegiatan ekonomi pendukung. Keberadaan penduduk dengan tingkat mobilitas yang tinggi menciptakan peluang usaha yang semakin beragam sehingga berdampak

pada peningkatan kesempatan kerja dan pendapatan masyarakat lokal. Selain itu, berkembangnya sektor perdagangan dan jasa juga berkontribusi terhadap peningkatan penerimaan daerah melalui aktivitas ekonomi yang semakin dinamis.

Pada sisi yang lain, perkembangan perumahan yang diikuti oleh pertumbuhan kegiatan perdagangan dan jasa juga menimbulkan berbagai tantangan pembangunan. Perubahan penggunaan lahan yang semula didominasi oleh lahan pertanian atau ruang terbuka menjadi kawasan terbangun dapat mengurangi daya dukung lingkungan. Meningkatnya aktivitas ekonomi dan jumlah kendaraan berpotensi menyebabkan kemacetan lalu lintas, terutama pada koridor-koridor utama yang menjadi pusat pertumbuhan kawasan. Selain itu, meningkatnya kepadatan penduduk juga berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan infrastruktur dasar seperti jalan, drainase, air bersih, sanitasi, dan pengelolaan persampahan. Apabila tidak diimbangi dengan perencanaan yang baik, kondisi tersebut dapat memunculkan berbagai persoalan perkotaan seperti banjir, penurunan kualitas lingkungan, serta ketidakteraturan pemanfaatan ruang.

Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan kajian yang lebih mendalam mengenai perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan di Kecamatan Banguntapan. Kajian ini penting untuk mengetahui bagaimana kegiatan perdagangan dan jasa berkembang pasca pembangunan perumahan di wilayah kecamatan Banguntapan. Dengan mengetahui perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa tersebut diharapkan dapat dihasilkan temuan penting yang dapat menjadi bahan pembelajaran bagi daerah-daerah lain yang berencana mengembangkan wilayahnya seperti di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul.

METODE PENELITIAN

Penelitian dengan judul "Kajian Perkembangan Kegiatan Perdagangan dan Jasa Pasca Pembangunan Perumahan di Kecamatan Banguntapan" menggunakan pendekatan penelitian deskriptif kualitatif. Metode deskriptif kualitatif merupakan suatu metode penelitian yang digunakan untuk menggambarkan, mendeskripsikan, dan memaparkan apa adanya kejadian atau obyek yang diteliti berdasarkan situasi atau kondisi ketika penelitian tersebut di lakukan (Sugiyono, 2019). Dalam penelitian ini obyek yang diteliti berupa fenomena perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan di wilayah kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul. Adapun lokasi kecamatan Banguntapan yang diteliti terdiri dari 6 (enam) desa yakni desa Baturetno, Potorono, Jambidan, Wirokerten, Tamanan dan Banguntapan.

Pasca pembangunan perumahan dalam konteks ini diartikan sebagai kondisi ketika suatu

kelompok atau sebagian unit rumah dalam satu kawasan perumahan telah selesai dibangun oleh pengembang perumahan, seluruh komponen utama rumah dan prasarana yang mendukung fungsinya telah dapat digunakan dengan baik, serta rumah-rumah tersebut telah mulai dihuni oleh masyarakat.

Untuk memperoleh data-data tersebut maka digunakan beberapa metode pengumpulan data meliputi observasi lapangan, wawancara mendalam dengan informan terpilih, dan dokumentasi data sekunder. Observasi lapangan pada lokasi pembangunan perumahan dilakukan pada beberapa perumahan yang dikunjungi secara langsung atau melalui bantuan penghuni perumahan tersebut. Selain itu juga observasi dilakukan pada beberapa lokasi usaha perdagangan dan jasa khususnya di sepanjang koridor Jalan Pleret, Jalan Wiyoro dan Jalan Museum Perjuangan. Wawancara mendalam dilakukan dengan 15 informan terpilih yang mencerminkan unsur pengurus paguyuban penghuni perumahan, pelaku usaha perdagangan dan penyedia jasa, ketua Forum PKP, perangkat kelurahan, pejabat Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, pejabat Dinas Koperasi UKM, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bantul.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada sub bab ini menggambarkan perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan di Kecamatan Banguntapan sepanjang tahun 2010 – 2026. Periode perkembangan dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yakni periode tahun 2010 – 2015, periode 2016 – 2020 dan periode 2021 – 2026. Sebelum penggambaran perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa, terlebih dahulu disampaikan gambaran singkat perkembangan pembangunan perumahan. Selain itu juga akan ditampilkan peta sebaran lokasi usaha perdagangan dan jasa di sekitar lokasi-lokasi perumahan.

Pembangunan Perumahan di Kecamatan Banguntapan

Pasca gempa Jogja tahun 2006 geliat pembangunan perumahan oleh pengembang perumahan mulai nampak di wilayah kecamatan Banguntapan yang ditandai dengan adanya pembangunan beberapa klaster perumahan di tahun 2008. Pembangunan perumahan di Kecamatan Banguntapan semakin masif pada periode 2010 – 2015 dimana terdapat 60 lokasi perumahan yang tersebar di 6 (enam) kelurahan. Perkembangan pembangunan perumahan pada periode 2016-2020 mengalami penurunan yang signifikan akibat pandemi covid 19 dengan jumlah perumahan sebanyak 8 lokasi di 4 (empat) kelurahan. Selanjutnya pada periode 2021 – 2025 mulai ada sedikit kenaikan pembangunan perumahan dengan jumlah lokasi sebanyak 12 lokasi tersebar di 4 kelurahan. Total lokasi perumahan

yang dibangun dari tahun 2010 – 2025 sebanyak 80 unit.

Kelurahan Potorono merupakan kelurahan yang paling banyak dibangun perumahan oleh pengembang perumahan dengan jumlah 20 lokasi perumahan. Untuk kelurahan Banguntapan merupakan kelurahan yang paling sedikit dibangun perumahan sejumlah 9 lokasi. Sementara untuk kelurahan-kelurahan yang lain seperti Wirokerten, Baturetno, dan Tamanan masing-masing terbangun sebanyak 15, 12, dan 11 lokasi perumahan.

Perkembangan perumahan di kecamatan Banguntapan yang pesat didorong oleh beberapa faktor antara lain tingkat aksesibilitas tinggi dan kedekatan regional, serta kondisi fisik dan sejarah lahan. Faktor pertama berupa lokasi kecamatan Banguntapan khususnya di kelurahan Banguntapan, Baturetno, Potorono dan Wirokerten yang memiliki aksesibilitas tinggi ke pusat kota Yogyakarta. Dengan aksesibilitas yang tinggi maka wilayah Banguntapan memiliki kedekatan regional dengan berbagai fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dibutuhkan oleh warga. Lokasi dan aksesibilitas yang mudah dengan lokasi tempat kerja dan sarana prasarana ekonomi menjadi dasar pertimbangan utama pemilihan perumahan karena akan menjamin kemudahan pemenuhan kebutuhan hidup. Aksesibilitas juga ditopang oleh peningkatan prasarana transportasi berupa jaringan jalan (Syafrina et al., 2018). Penentuan lokasi pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah oleh pengembang diantaranya berupa dekat dengan lokasi kerja, transportasi umum dan fasilitas umum (Adyatma & Hadi, 2022).

Faktor kedua berupa kondisi fisik dan sejarah lahan yang menurunkan harga lahan sehingga menjadi peluang bagi investor, pengembang dan para broker lahan. Kerusakan tanah pada lahan sawah akibat produksi batu bata mengakibatkan harga lahan sawah menurun drastis. Kondisi tersebut dimanfaatkan oleh investor, pengembang perumahan, dan broker tanah untuk melakukan pembelian tanah di wilayah Banguntapan. Kondisi ini bertemu dengan mulai adanya kecenderungan konsumtif warga asli Banguntapan. Kecenderungan ini membuat warga memilih untuk menjual tanah sawahnya guna memenuhi kebutuhan konsumtif mereka. Temuan studi menunjukkan bahwa para penjual lahan mengalokasikan hasil penjualan lahannya untuk memenuhi kebutuhan yang sifatnya konsumtif (Ritohardoyo & Jauhari, 2013).

Perkembangan Kegiatan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Banguntapan

Perkembangan perumahan di Kecamatan Banguntapan memiliki hubungan yang erat dengan perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa yang terjadi di wilayah tersebut. Bertambahnya jumlah perumahan yang telah dibangun dan dihuni dari tahun ke tahun telah mendorong peningkatan jumlah

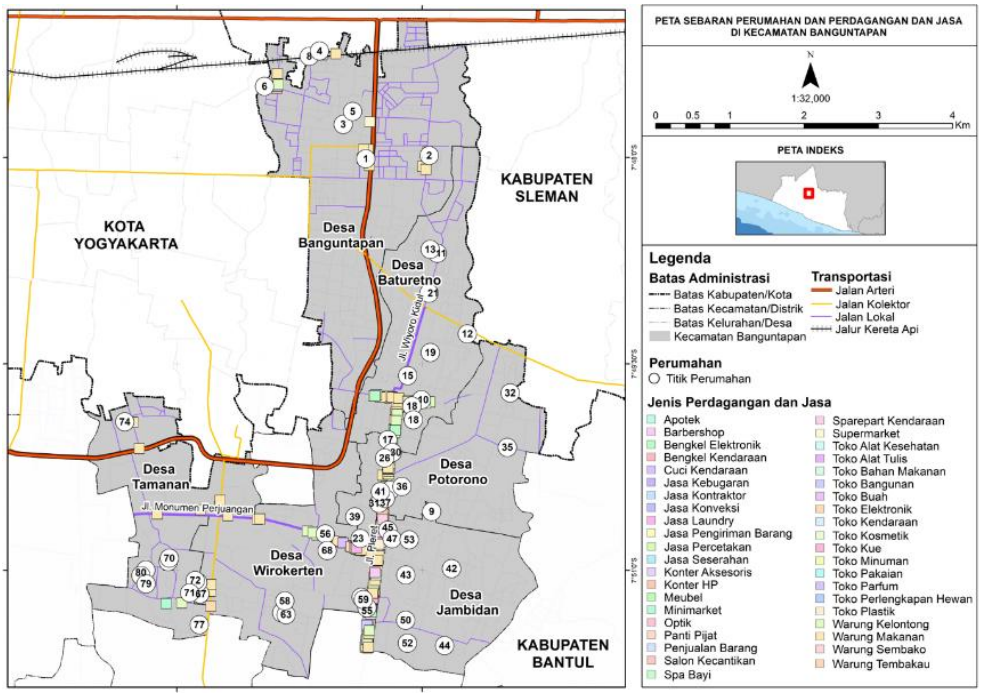
penduduk secara signifikan selama periode 2010–2025. Peningkatan jumlah penduduk tersebut menyebabkan bertambahnya kebutuhan masyarakat terhadap berbagai barang dan jasa, baik untuk memenuhi kebutuhan pokok sehari-hari maupun kebutuhan pendukung lainnya. Semakin besarnya jumlah penduduk menciptakan permintaan pasar yang semakin tinggi sehingga membuka peluang usaha bagi masyarakat lokal maupun pelaku usaha dari luar daerah. Kondisi ini kemudian mendorong berkembangnya berbagai jenis usaha perdagangan seperti toko kelontong, minimarket, toko material bangunan, serta usaha kuliner berupa warung makan, kafe, dan gerai makanan cepat saji. Selain itu, sektor jasa juga mengalami perkembangan yang ditandai dengan bertambahnya jasa *laundry*, salon dan barbershop, jasa ekspedisi, bengkel kendaraan, serta berbagai layanan berbasis digital.

Data perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan diperoleh memanfaatkan sistem informasi geografis yang terdapat pada situs *google maps*. Pada situs *google maps* kita dapat mengetahui keberadaan dan kondisi suatu tempat usaha seperti warung makan dan salon kecantikan berdasarkan pada beberapa metode. Untuk memperkirakan keberadaan dan kondisi suatu tempat usaha metode yang dapat digunakan seperti dengan menemukan foto terlama yang di unggah baik oleh pemilik tempat usaha maupun pengunjung/pembeli. Selain itu juga dapat diperkirakan dengan menemukan ulasan terlama baik ulasan yang dilengkapi dengan foto ataupun tidak. Untuk dapat memvalidasi kedua metode tersebut, dapat dilakukan perbandingan dengan melihat pada *google street view* yang dapat memperlihatkan kondisi tahun ke tahun lokasi tersebut. Dengan pendekatan ini diharapkan informasi perkiraan kapan suatu tempat usaha mulai beroperasi dapat diperoleh dan dipertanggungjawabkan secara akademis.

Lokasi usaha tersebut berada dalam jangkauan maksimal 2 (dua) kilometer dari titik-titik perumahan yang sudah teridentifikasi sebelumnya. Perlu ditegaskan bahwa radius 2 (dua) kilometer tersebut merupakan batas operasional penelitian berdasarkan kondisi empiris di Kecamatan Banguntapan dan bukan radius pengaruh yang bersifat universal. Alasan radius 2 (dua) kilometer tersebut bersumber dari kondisi lapangan yang digali dari hasil wawancara terhadap penghuni perumahan. Berikut ini data perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa yang ditunjukkan melalui Tabel 1. Sementara untuk peta sebaran unit-unit usaha perdagangan dan jasa di sekitar perumahan dapat dilihat pada Gambar 1.

Tabel 1. *Perkembangan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Banguntapan*

No	Kelurahan	2010 - 2015		2016 - 2020		2021 - 2026		Total	
		Perdagangan (Unit)	Jasa (Unit)	Perdagangan (Unit)	Jasa (Unit)	Perdagangan (Unit)	Jasa (Unit)	Perdagangan (Unit)	Jasa (Unit)
1	Banguntapan	1	0	6	0	7	1	14	1
2	Baturetno	7	2	8	2	19	6	34	10
3	Potorono	13	8	24	0	38	16	75	24
4	Jambidan	19	7	14	5	45	8	78	20
5	Wirokerten	3	0	0	0	4	2	7	2
6	Tamanan	1	0	6	0	4	1	11	1
	Total	44	17	58	7	117	34	219	58



Gambar 1. *Peta Sebaran Lokasi Perdagangan dan Jasa*
Sumber: Google Maps, 2026 (data diolah)

Pada periode tahun 2010–2015 tercatat terdapat 44 unit usaha perdagangan yang terdiri atas berbagai jenis usaha. Jenis usaha yang paling dominan adalah warung makan sebanyak 19 unit (43,18%), diikuti warung kelontong sebanyak 8 unit (18,18%), konter HP/pulsa sebanyak 4 unit (9,09%), serta toko bahan bangunan, apotek, dan supermarket yang masing-masing berjumlah relatif lebih sedikit. Sementara itu, usaha seperti toko pakaian, toko ATK, dan spare part hanya tercatat masing-masing satu unit. Komposisi tersebut menunjukkan bahwa perkembangan perdagangan pada periode ini masih didominasi oleh usaha skala kecil dan menengah yang berorientasi pada pemenuhan kebutuhan sehari-hari masyarakat. Dominasi warung makan dan warung kelontong mengindikasikan tingginya permintaan terhadap barang konsumsi dan layanan yang berkaitan dengan kebutuhan dasar penduduk.

Pada periode tahun 2010–2015 tercatat terdapat 17 unit usaha jasa yang berkembang di wilayah kecamatan Banguntapan. Jenis usaha yang paling dominan adalah bengkel kendaraan sebanyak 7 unit (41,18%), diikuti bengkel elektronik dan salon kecantikan yang masing-masing berjumlah 3 unit (17,65%), serta cuci kendaraan sebanyak 2 unit (11,76%). Sementara itu, laundry dan panti pijat masing-masing hanya berjumlah 1 unit (5,88%). Komposisi tersebut menunjukkan bahwa sektor jasa pada periode ini masih didominasi oleh jasa yang berkaitan dengan kebutuhan operasional rumah tangga dan transportasi masyarakat, terutama pemeliharaan kendaraan bermotor. Kondisi ini mencerminkan meningkatnya mobilitas penduduk dan aktivitas ekonomi seiring berkembangnya kawasan permukiman di Banguntapan sebagai wilayah penyangga Kota Yogyakarta.

Berdasarkan gambaran tersebut, karakteristik utama periode 2010-2015 adalah munculnya usaha-usaha yang berfungsi memenuhi kebutuhan dasar penghuni perumahan baru. Sebagian besar usaha masih berskala kecil dengan modal terbatas dan dikelola oleh keluarga setempat. Perumahan menjadi sumber pasar baru sehingga usaha berkembang karena adanya penghuni baru yang membutuhkan barang dan jasa sehari-hari.

Perkembangan kegiatan perdagangan di Kecamatan Banguntapan periode 2016–2020, tercatat terdapat 58 unit usaha perdagangan yang tersebar dalam berbagai jenis usaha. Jenis usaha yang paling dominan adalah warung makan sebanyak 38 unit (66,67%), diikuti warung kelontong sebanyak 6 unit (10,53%), serta konter HP/pulsa dan apotek yang masing-masing berjumlah 3 unit (5,26%). Selain itu, mulai muncul beberapa jenis usaha baru seperti minimarket, supermarket pakaian, restoran, toko alat kesehatan, toko elektronik, dan warung tembakau, meskipun jumlahnya masih relatif terbatas.

Peningkatan jumlah unit perdagangan dari 44 unit pada periode 2010–2015 menjadi 58 unit pada periode 2016–2020 menunjukkan adanya pertumbuhan aktivitas ekonomi lokal yang cukup signifikan. Dominasi warung makan yang mencapai lebih dari dua pertiga total usaha mengindikasikan meningkatnya jumlah penduduk, mobilitas masyarakat, serta berkembangnya kawasan perumahan yang menciptakan permintaan tinggi terhadap layanan penyediaan makanan dan minuman. Munculnya minimarket, restoran, toko elektronik, dan toko alat kesehatan juga mencerminkan perubahan pola konsumsi masyarakat yang semakin beragam dan cenderung mengarah pada karakteristik kawasan perkotaan.

Perkembangan kegiatan jasa di Kecamatan Banguntapan periode 2016–2020, tercatat terdapat 7 unit usaha jasa yang berkembang selama periode tersebut. Jenis usaha yang paling banyak adalah bengkel elektronik, bengkel kendaraan, dan salon kecantikan yang masing-masing berjumlah 2 unit (28,57%), sedangkan potong rambut/barber berjumlah 1 unit (14,29%). Sementara itu, jenis usaha

jasa lainnya seperti cuci kendaraan, laundry, dan panti pijat tidak menunjukkan adanya penambahan unit usaha pada periode ini. Komposisi tersebut menunjukkan bahwa perkembangan sektor jasa masih didominasi oleh layanan yang berkaitan dengan kebutuhan pemeliharaan barang, kendaraan, serta perawatan diri masyarakat.

Jika dibandingkan periode sebelumnya (2010–2015) yang mencatat 17 unit usaha jasa, jumlah perkembangan usaha jasa pada periode ini relatif lebih rendah dan terkonsentrasi pada beberapa jenis usaha tertentu. Menurunnya jumlah perkembangan usaha jasa dari 17 unit menjadi 7 unit mengindikasikan bahwa pertumbuhan sektor jasa pada periode 2016–2020 tidak secepat perkembangan sektor perdagangan yang pada saat yang sama mengalami peningkatan cukup signifikan. Kondisi ini dapat menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat Banguntapan lebih banyak diakomodasi oleh usaha perdagangan, khususnya warung makan dan minimarket, dibandingkan jasa-jasa personal maupun jasa rumah tangga.

Periode 2021 - 2026 menunjukkan fase transformasi dan pematangan kegiatan perdagangan dan jasa di Kecamatan Banguntapan. Hal ini ditandai oleh semakin kuatnya pengaruh digitalisasi ekonomi, peningkatan mobilitas penduduk, serta semakin intensifnya perkembangan kawasan permukiman sebagai bagian dari wilayah peri-urban Kota Yogyakarta meskipun secara faktual laju pembangunan perumahan baru tidak setinggi periode sebelumnya.

Data perkembangan kegiatan perdagangan di Kecamatan Banguntapan periode 2021–2026, tercatat terdapat 117 unit usaha perdagangan yang berkembang, atau meningkat lebih dari dua kali lipat dibandingkan periode 2016–2020 yang berjumlah 58 unit. Jenis usaha yang paling dominan adalah warung makan sebanyak 78 unit (66,67%), diikuti warung kelontong sebanyak 16 unit (13,68%), serta toko pakaian dan minimarket yang masing-masing berjumlah 4 unit (3,42%). Selain itu, terdapat beberapa jenis usaha lain seperti konter HP/pulsa, apotek, toko kue, toko bahan bangunan, toko buah, toko elektronik, toko bahan makanan, toko alat rumah tangga, dan toko kosmetik, meskipun jumlahnya relatif kecil.

Data perkembangan kegiatan jasa di Kecamatan Banguntapan periode 2021–2026 tercatat terdapat 34 unit usaha jasa yang berkembang. Jenis usaha yang paling dominan adalah laundry sebanyak 9 unit (26,47%), diikuti bengkel kendaraan sebanyak 8 unit (23,53%), serta potong rambut/barber sebanyak 7 unit (20,59%). Sementara itu, bengkel elektronik dan cuci kendaraan masing-masing berjumlah 3 unit (8,82%), sedangkan panti pijat, salon kecantikan, jasa kebugaran, dan salon/spa bayi masing-masing berjumlah 1 unit (2,94%). Dominasi usaha laundry dan barber menunjukkan meningkatnya kebutuhan layanan praktis yang mendukung gaya hidup masyarakat

perkotaan, terutama pada kawasan dengan kepadatan penduduk dan aktivitas kerja yang tinggi. Di sisi lain, tingginya jumlah bengkel kendaraan dan cuci kendaraan mengindikasikan bahwa mobilitas penduduk masih menjadi faktor penting yang mendorong pertumbuhan sektor jasa.

Untuk perkembangan pada usaha jasa, jika dibandingkan periode sebelumnya (2016–2020) yang hanya mencatat 7 unit usaha jasa, periode 2021–2026 menunjukkan peningkatan yang sangat signifikan. Komposisi ini menggambarkan bahwa sektor jasa di Banguntapan tidak lagi hanya didominasi oleh jasa perbaikan dan pemeliharaan, tetapi mulai berkembang ke arah jasa berbasis gaya hidup, kenyamanan, dan kebutuhan rumah tangga modern.

Berdasarkan hasil wawancara dengan berbagai informan, perkembangan usaha pada periode ini semakin memperkuat usaha kebutuhan dasar yang mengikuti perkembangan gaya hidup masyarakat perkotaan. Berbagai jenis usaha seperti kafe, rumah makan, jasa kesehatan, *laundry* modern, jasa ekspedisi, minimarket, usaha kuliner daring, serta jasa berbasis teknologi informasi mengalami pertumbuhan yang cukup pesat. Perkembangan tersebut didukung oleh terus bertambahnya jumlah penduduk dan pembangunan perumahan baru yang memperluas basis konsumen lokal. Fenomena ini sejalan dengan karakteristik perkembangan kawasan *urban fringe* Banguntapan yang mengalami pertumbuhan penduduk, pembangunan perumahan, dan peningkatan aktivitas ekonomi secara cepat sebagai konsekuensi perluasan wilayah perkotaan Yogyakarta.

Pada periode ini kegiatan perdagangan dan jasa tidak lagi sepenuhnya bergantung pada pelanggan yang datang langsung ke lokasi usaha. Percepatan transformasi digital membuat berbagai transaksi perdagangan dan beberapa jenis jasa yang mendatangi konsumen di perumahan. Fenomena pengiriman paket-paket barang dan jasa kebersihan dan perawatan yang dapat dipesan online ke lokasi perumahan membuktikan hal tersebut.

Dampak Perkembangan Perdagangan dan Jasa

Dinamika perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan di wilayah kecamatan Banguntapan membawa dampak terhadap kondisi fisik lingkungan. Berdasarkan hasil wawancara dengan berbagai informan menunjukkan beberapa dampak antara lain kemacetan lalu lintas, keterbatasan ruang publik dan kantong parkir.

Pesatnya pembangunan puluhan kompleks perumahan baru di sepanjang Jalan Pleret dan sekitarnya telah memicu transformasi ekonomi yang luar biasa melalui menjamurnya sektor perdagangan dan jasa. Kehadiran ribuan penghuni perumahan menciptakan peluang usaha baru yang tumbuh subur bak jamur, mulai dari pertokoan, ritel kelontong, hingga penyedia jasa seperti tempat

pencucian mobil. Koridor yang dulunya sepi kini berubah menjadi pusat aktivitas komersial yang sangat ramai dan bernilai ekonomi tinggi, yang bahkan turut mendongkrak harga tanah di tepi jalan raya secara signifikan. Ledakan aktivitas perdagangan dan kepadatan penduduk ini membawa efek samping berupa kemacetan lalu lintas yang parah di sepanjang jalur utama. Volume kendaraan yang melonjak tajam membuat ruang jalan terasa semakin sempit terutama pada jam sibuk saat jam berangkat atau pulang sekolah dan kerja. Titik-titik rawan macet kini mengunci persimpangan penting seperti perempatan Wiyoro, Ketandan, dan area lampu merah, hingga menyebabkan waktu tempuh perjalanan warga membengkak. Mobilitas harian warga pun menjadi jauh lebih berat dan berisiko, di mana aktivitas sederhana seperti menyeberang jalan kini memerlukan kewaspadaan ekstra akibat arus kendaraan yang tidak pernah sepi.

Penelitian lain di wilayah kecamatan Banguntapan menunjukkan temuan yang sama. Hasil penelitian menunjukan kurangnya transportasi umum menuju kawasan permukiman menyebabkan penduduk cenderung memilih transportasi pribadi atau *online* sehingga berpotensi menimbulkan kemacetan di kawasan permukiman (Hutapea et al., 2022). Menurut Koenti dan Risdiyanto, dengan tingginya perkembangan dan pertumbuhan perumahan di kabupaten sekitar Kota Yogyakarta, maka sektor transportasi perkotaan mempunyai peranan yang penting. Belum adanya pembatasan jumlah perumahan di kawasan tertentu hal ini menyebabkan arus lalu lintas di jalan penghubung kawasan aglomerasi perkotaan sangat padat, sementara kebijakan transportasi umum belum memadai, sehingga jumlah kendaran pribadi yang melintasi jalan penghubung perumahan ke kota menjadi sangat padat (Koenti & Risdiyanto, 2015).

Pesatnya perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan di Kecamatan Banguntapan telah menimbulkan tekanan terhadap ketersediaan ruang publik dan fasilitas pendukung, khususnya kantong parkir. Meningkatnya jumlah usaha baru yang tumbuh di sepanjang koridor jalan utama sering kali tidak diimbangi dengan penyediaan lahan parkir yang memadai. Akibatnya, kendaraan pengunjung maupun pemilik usaha banyak memanfaatkan badan jalan sebagai area parkir sementara. Kondisi ini menyebabkan penyempitan ruang lalu lintas, menurunkan kapasitas jalan, serta meningkatkan potensi kemacetan, terutama pada jam-jam sibuk ketika aktivitas perdagangan dan jasa mencapai puncaknya.

Selain keterbatasan kantong parkir, pemanfaatan ruang publik yang kurang tertib juga menjadi dampak nyata dari perkembangan usaha tersebut. Beberapa pelaku usaha menggunakan bahu jalan dan ruang pejalan kaki untuk menempatkan papan nama, spanduk, banner, maupun media promosi lainnya. Bahkan, tidak sedikit sarana promosi yang dipasang secara sembarangan hingga memakan

sebagian badan jalan. Fenomena ini menunjukkan terjadinya alih fungsi ruang publik yang semestinya diperuntukkan bagi mobilitas masyarakat menjadi ruang pendukung aktivitas ekonomi. Dampaknya tidak hanya mengurangi kenyamanan dan keselamatan pengguna jalan, tetapi juga menimbulkan gangguan terhadap kelancaran arus lalu lintas serta menurunkan kualitas tata ruang kawasan perkotaan di Kecamatan Banguntapan. Peningkatan jumlah penduduk, migrasi penduduk, dan perkembangan perumahan penduduk menjadi faktor besar perkembangan kawasan *urban fringe*, sehingga menyebabkan permukiman yang padat dan tidak teratur (Hutapea et al., 2022).

SIMPULAN

Perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan di kecamatan Banguntapan merupakan konsekuensi dari pesatnya pembangunan perumahan yang diikuti oleh meningkatnya jumlah penduduk akibat bertambahnya jumlah penghuni perumahan. Peningkatan jumlah penduduk selanjutnya meningkatkan kebutuhan akan barang dan jasa baik berupa kebutuhan pokok maupun kebutuhan pendukung lainnya. Peningkatan kebutuhan telah meningkatkan permintaan terhadap barang dan jasa. Permintaan yang terus meningkat ini mendorong tumbuhnya unit-unit usaha perdagangan dan jasa disekitar perumahan. Tempat-tempat usaha tersebut berupa bangunan permanen dimana kegiatan usaha berada didalam ruangan (*indoor*) maupun bangunan non permanen dimana kegiatan usaha berada diluar ruangan (*outdoor*). Jika dilihat pada 3 (tiga) periode waktu, perkembangan usaha perdagangan yang menyediakan kebutuhan pokok seperti makanan dan minuman terus meningkat jumlahnya. Pada kegiatan jasa, usaha jasa yang melayani perbaikan dan perawatan kendaraan juga konsisten meningkat. Selain itu pada periode ketiga mulai berkembang ke arah jasa berbasis gaya hidup, kenyamanan, dan kebutuhan rumah tangga modern.

Temuan penting dari kajian ini adalah pemerintah daerah diberbagai wilayah harus menyiapkan sejak dini regulasi rencana tata ruang yang dapat memitigasi perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan. Upaya ini maksudkan agar pengembangan wilayah melalui pembangunan perumahan yang diikuti berkembangannya kegiatan perdagangan dan jasa dapat dikendalikan secara efektif. Dengan pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif diharapkan dapat mengurangi dampak negatif perkembangan perdagangan dan jasa pasca pembangunan perumahan.

SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan maka dapat direkomendasikan beberapa hal sebagai berikut:

1. Perlu segera dilakukan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Banguntapan dimana pola perkembangan perumahan yang sudah ada menjadi salah satu materi yang digunakan dan dianalisis dalam penyusunan RDTR tersebut.
2. Perlu dilakukan upaya evaluasi dan pengendalian pemanfaatan ruang terhadap pola perkembangan perumahan dan kegiatan perdagangan dan jasa yang ada di wilayah Kecamatan Banguntapan.
3. Penguatan Infrastruktur Pendukung Kawasan. Kawasan perdagangan dan jasa wajib didukung sarana-prasarana yang memadai agar tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan permukiman.

DAFTAR PUSTAKA

Adyatma, M. R., & Hadi, T. S. (2022). Analisis Penentuan Lokasi Perumahan Oleh Developer Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Sekitar Kawasan Industri. *Jurnal Kajian Ruang*, *1*(2), 198. https://doi.org/10.30659/jkr.v1i2.20025

Fainstein, S. S. (2001). *The city builders: Property development in New York and London, 1980–2000* (2nd ed., rev.). University Press of Kansas.

Hall, P. (2014). *Cities of tomorrow: An intellectual history of urban planning and design since 1880* (4th ed.). Wiley-Blackwell.

Healey, P. (1991). Urban regeneration and the development industry. *Regional Studies, 25*(2), 97–110.

Hutapea, I. H. S., Wicaksono, A. D., & Sari, N. (2022). Faktor-faktor pertumbuhan kawasan urban fringe (Studi kasus: Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul). *Planning for Urban Region and Environment (PURE)*, *11*(3), 217–228.

Koenti, I. J., & Risdiyanto, R. (2015). Analisis Dampak Lalu Lintas bagi Perumahan Sebagai Upaya Mengatasi Kepadatan Lalu Lintas Kabupaten Sleman. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, *22*(2), 269–289. https://doi.org/10.20885/iustum.vol22.iss2.art6

Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing management* (15th ed.). Pearson.

Ritohardoyo, S., & Jauhari, A. (2013). Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahandan Kondisi Sosial-Ekonomi Penjual Lahan Di Kecamatan Mlati. *Jurnal Bumi Indonesia*, *2*(2), 193–196.

Ridlo, M. A. (2001). *Kemiskinan di Perkotaan*. Semarang: UNISSULA Press.

Sadana, A. S. (2014). *Perencanaan kawasan permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta.

Syafrina, A., Tampubolon, A. C., Suhendri, S., Hasriyanti, N., & Kusuma, H. (2018). Preferensi

Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali. *Review of Urbanism and Architectural Studies*, *16*(1), 32–45. https://doi.org/10.21776/ub.ruas.2018.016.01.3

Utoyo, B. (2009). *Geografi: Membuka cakrawala dunia*. Pusat Perbukuan Departemen Pendidikan Nasional.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011. *Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.*