

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang semakin bertambah dan semakin padat, bangunan-bangunannya yang semakin rapat dan wilayah terbangun yang cenderung semakin luas, serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota [1]. Perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa sebagai bentuk dukungan terhadap ekonomi kota yaitu dapat menimbulkan pertumbuhan kegiatan lain baik itu yang bersifat sejenis maupun kegiatan yang mendukungnya, sehingga perkembangan kegiatan yang terjadi dapat memicu perubahan pada penggunaan lahan di suatu kawasan [2].

Sisi lainnya, titik simpul khususnya jaringan transportasi juga memiliki peran yang cukup signifikan terhadap perkembangan suatu kota, dan simpul tersebut juga harus terletak pada kawasan yang memiliki aksesibilitas yang baik dan strategis [3]. Bundaran umumnya juga digunakan sebagai titik simpul dari sistem transportasi yang merupakan salah satu pendukung sistem pusat pelayanan suatu kota dan bentuk persimpangan jalan [4]. Keterkaitan antara bundaran sebagai simpul perkotaan tentu akan berpengaruh terhadap pusat kegiatan, karena memiliki hubungan guna kawasan yang terintegrasi oleh suatu sistem yaitu jaringan prasarana wilayah [5]. Untuk itu salah satu fungsi bundaran adalah sebagai simpul dari perkotaan, sehingga pemanfaatan lahannya pun cenderung didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa. Perkembangan dari simpul khususnya perdagangan dan jasa akan memicu pertumbuhan kegiatan-kegiatan lain yang tentunya saling berkaitan dan semakin kompleks. Akibatnya pada titik-titik tertentu berkembang membentuk pusat pertumbuhan suatu kota dan berpotensi menjadikan suatu kawasan berkembang.

Terdapat hubungan antara bundaran serta pemanfaatan lahan sebagai kegiatan perdagangan dan jasa. Keuntungan penggunaan bundaran sebagai salah satu model dari persimpangan adalah dapat meningkatkan tingkat keselamatan, menurunkan kemacetan, dan juga dapat menjadi nilai estetika lebih dibandingkan bentuk yang lain [4]. Salah satu faktor yang meningkatkan pertumbuhan pasar serta

pusat tumbuhnya ekonomi adalah aksesibilitas sehingga bundaran serta pemanfaatan lahan khususnya perdagangan dan jasa memiliki keterkaitan yang cukup erat [6].

Kawasan Metropolitan Pontianak (KMP) yang diklasifikasikan sebagai satu-satunya sistem pusat kegiatan yang berskala Nasional atau juga disebut dengan Pusat Kegiatan Nasional [7]. Kawasan perkotaan yang memiliki simpul utama diantara kegiatan ekspor-impor atau akses menuju kawasan internasional dapat diklasifikasikan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) [8], sehingga kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan PKN tentu merupakan kawasan yang sangat strategis, karena terdapat peran jaringan transportasi terhadap simpul kegiatan yang ada.

Kawasan Metropolitan Pontianak yang ada di Kubu Raya juga berada di Kecamatan Sungai Ambawang dan Kecamatan Sungai Raya. Kedua kecamatan ini terhubung melalui Jalan Arteri Supadio - Jalan Mayor Alianyang - Jalan Tans Kalimantan. Jalan-jalan tersebut terhubung melalui persimpangan jalan arteri yang dapat menimbulkan tarikan yang diakibatkan pergerakan pada persimpangan tersebut. Salah satu persimpangan yang paling dekat dengan Kota Pontianak adalah persimpangan pada Jalan Arteri Supadio dan Jalan Mayor Alianyang. Persimpangan jalan tersebut juga memiliki bentuk berupa bundaran yang umumnya diketahui dengan nama Bundaran Arteri Supadio.

Bundaran Arteri Supadio terletak di persimpangan antara Jalan Arteri Supadio dan Jalan Mayor Alianyang, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat. Sebagai akibat dari hal tersebut kawasan ini memiliki tingkat pergerakan yang tinggi dan aksesibilitas yang semakin baik. Bundaran tersebut juga berfungsi sebagai penghubung antara Bandara Internasional Supadio dengan Terminal Antar Lintas Batas Negara (ALBN) Ambawang. Selain itu, bundaran tersebut terhubung dengan Kota Pontianak dan merupakan bagian dari Kawasan Metropolitan Pontianak.

Keberadaan Bundaran Arteri Supadio sebagai salah satu persimpangan untuk simpul kegiatan yang berkaitan dengan Kawasan Metropolitan Pontianak (KMP) memberikan dampak terhadap perubahan pemanfaatan lahan di kawasan tersebut. Citra satelit menunjukkan, pada tahun 2006 kawasan ini masih didominasi

oleh lahan non terbangun khususnya lahan pertanian berupa sawah. Kemudian pada tahun 2010, bundaran Arteri Supadio selesai dibangun, walaupun belum beroperasi secara optimal. Bundaran tersebut mulai efektif beroperasi yaitu pada tahun 2015. Pada tahun 2018 mulai tumbuh kegiatan komersil yang ditandai dengan dibangunnya *Transmart*. Selanjutnya pada tahun 2020 diresmikan pula mall yang berdampingan dengan *Transmart* yaitu *Gaia Mall*. Pada kawasan penelitian, pemanfaatan lahan dan aktivitas perdagangan dan jasa semakin banyak, sehingga menimbulkan pergerakan yang cenderung besar.

Sifat dari ruang tidak dapat bertambah, sehingga pemanfaatan lahan merupakan hal yang tidak dapat diremehkan [9]. Pernah terdapat konflik lahan yang ada di kawasan tersebut, yaitu status kepemilikan tanah sehingga terdapat tumpang tindih kepemilikan lahan yang terjadi di Jalan Mayor Alianyang. Selain itu, pada Jalan Arteri Supadio juga terdapat berbagai macam kegiatan perdagangan yang berskala besar dan kecil sehingga berpotensi untuk menimbulkan persaingan perdagangan yang tidak seimbang di kawasan tersebut. Akibat adanya persaingan tersebut tentu akan berdampak pada pergerakan yang akan meningkat, terlebih apabila didukung dengan sarana dan prasarana yang memadai. Hal ini juga akan menjadikan nilai lahan dikawasan tersebut yang ikut meningkat. Penjelasan diatas menjadikan peneliti tertarik melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Pemanfaatan Lahan Kegiatan Perdagangan dan Jasa di Sekitar Bundaran Arteri Supadio”**.

1.2. Rumusan Masalah

Latar belakang penelitian menunjukkan permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian yang dilakukan. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah melihat bagaimana analisis pemanfaatan lahan kegiatan perdagangan dan jasa pada kawasan sekitar Bundaran Arteri Supadio?

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pemanfaatan lahan di kawasan sekitar bundaran Arteri Supadio khususnya pada Perdagangan dan Jasa, adapula sasaran dilakukannya penelitian adalah:

1. Mengidentifikasi besaran pemanfaatan lahan terbangun pada tahun 2006 sampai 2021 di kawasan sekitar bundaran Arteri Supadio pada Koridor Jalan Arteri Supadio dan Mayor Alianyang.
2. Menganalisis besaran perubahan lahan terbangun pada tahun 2006 hingga 2021 serta besaran pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan dan jasa pada tahun 2021 di kawasan sekitar bundaran Arteri Supadio khususnya pada koridor Jalan Arteri Supadio dan Mayor Alianyang.
3. Mengelompokkan faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan perdagangan dan jasa di kawasan sekitar Bundaran Arteri Supadio pada koridor Jalan Arteri Supadio dan Jalan Mayor Alianyang.

1.4. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah berguna untuk mengantisipasi agar penelitian yang dilakukan tidak melebar dari topik penelitian itu sendiri. Pembatasan masalah dibagi menjadi 2, yaitu pembatasan wilayah substansi serta pembatasan wilayah spasial. Berikut adalah pembatasan masalah dari penelitian yang dilakukan.

1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah

Lokasi penelitian berada pada 2 (dua) Koridor jalan yaitu Jalan Arteri Supadio dan Jalan Mayor Alianyang. Pada lokasi penelitian yang berada di koridor Jalan Arteri Supadio, yaitu berjarak 2,19 km dari batas Kota Pontianak dan Kabupaten Kubu Raya sampai persimpangan pertama setelah Bundaran Arteri Supadio, yaitu di Jalan Pondok Indah Lestari dan Jalan Parit H. Muksin. Koridor jalan ini secara administratif melewati Desa Sungai Raya, Desa Sungai Raya Dalam dan Desa Parit Baru.

Kemudian untuk Kawasan penelitian yang berada pada koridor Jalan Mayor Alianyang, yaitu berjarak 0,92 km dari Bundaran Arteri Supadio atau sampai pada jembatan pertama setelah bundaran tersebut. Koridor jalan ini terletak pada Desa Sungai Raya. Koridor ini juga terdapat kawasan Militer, yaitu Markas Komando Daerah Militer XII/Tanjungpura.

Secara keseluruhan, kawasan ini merupakan simpul dari aktivitas perkotaan yang ada di Kabupaten Kubu Raya Kawasan penelitian sendiri memiliki luas wilayah yaitu 48,74 Ha, dan batas koridor penelitian terletak pada bangunan yang

terletak paling dekat dengan badan jalan. Kawasan penelitian memiliki batas batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Sungai Raya Dalam
- Timur : Parit Seribu
- Selatan : Jalan Parit H. Muksin dan Jalan Pondok Indah Lestari
- Barat : Desa Sungai Raya Dalam

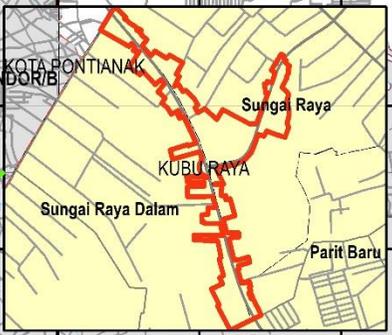
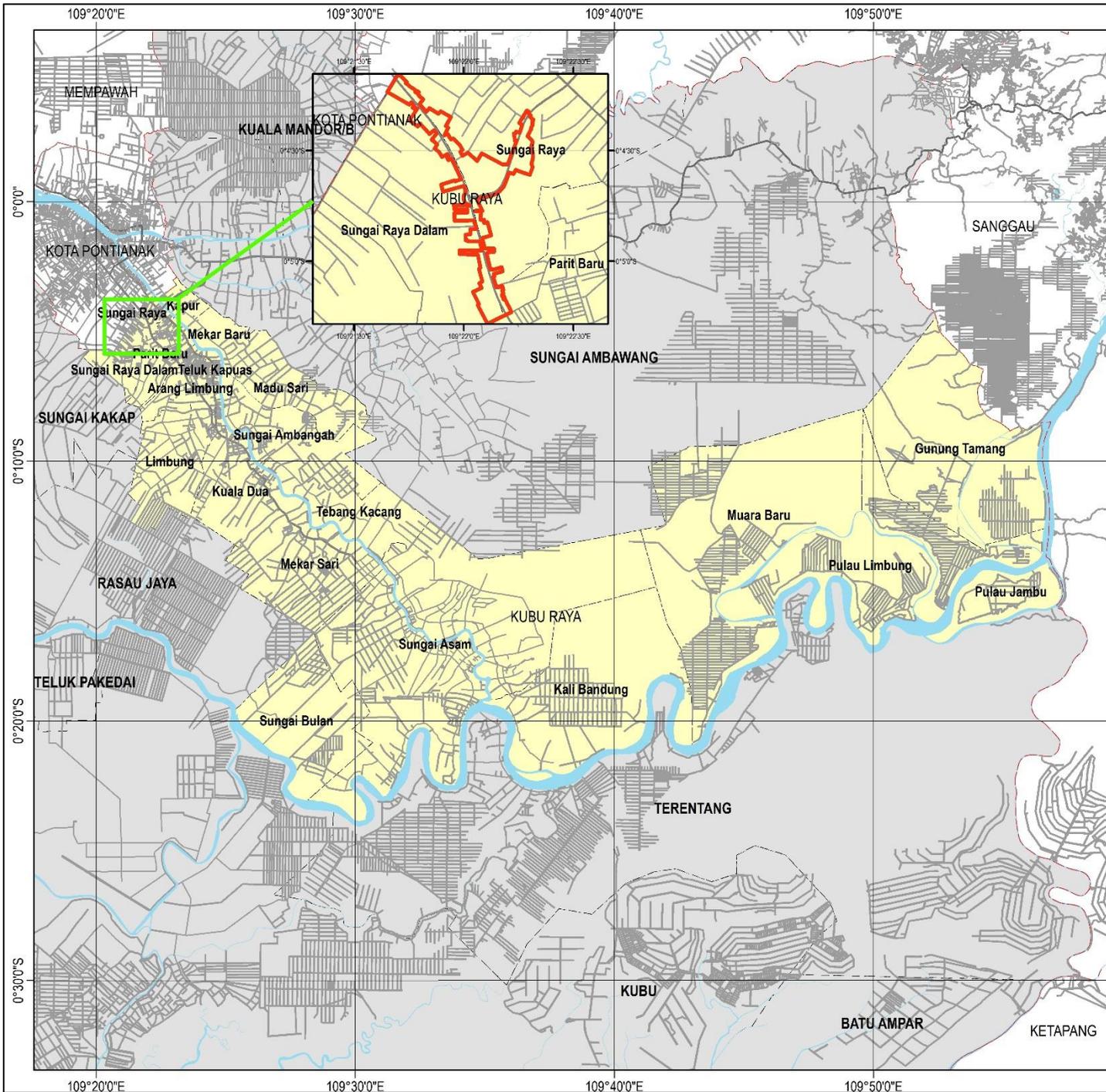
Kawasan penelitian terdiri dari berbagai macam pemanfaatan, seperti permukiman, perdagangan dan jasa, hingga fasilitas pertahanan dan keamanan, dan pertanian. Deliniasi kawasan penelitian, dapat dilihat pada Gambar 1.2 berikut.

1.4.2. Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup wilayah substansi yang membatasi penelitian ini yaitu:

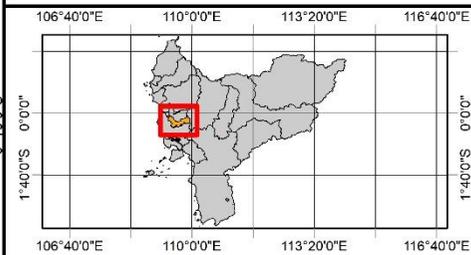
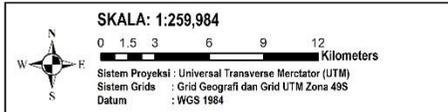
1. Identifikasi pemanfaatan lahan terbangun sebelum dan sesudah adanya bundaran Arteri Supadio dengan menggunakan analisis spasial. Tujuan dilakukannya identifikasi tersebut adalah untuk melihat bagaimana besaran pemanfaatan lahan terbangun pada tahun 2006, 2011, 2016 dan 2021.
2. Analisis besaran perubahan lahan terbangun dengan menggunakan metode Analisis *Overlay* secara berkala pada tahun 2006, 2011, 2016, dan 2021. Tahun Dasar ditentukan pada tahun 2006 dimana Bundaran Arteri Supadio dan Jalan Mayor Alianyang belum dibangun dan memiliki interval 5 tahun terhadap tahun ke 2 (dua) dalam pengkajian yang dilakukan. Bundaran Arteri Supadio mulai beroperasi pada tahun 2010 dan setahun setelahnya ditentukan sebagai tahun ke 2 (dua) yaitu pada tahun 2011, kemudian tahun ke 3 (tiga) yaitu 2016 dan tahun ke 4 (empat) yaitu 2021, setiap tahun pengamatan juga ditentukan dengan interval 5 tahun agar dapat diperoleh perubahan besaran perubahan lahan terbangun secara berkala dan konsisten. Hasil dari analisis perubahan lahan terbangun yaitu adanya 3 (tiga) peta perkembangan lahan terbangun terbangun dalam periode berkala yaitu 2006-2011, 2011-2016, dan 2016-2021, kemudian setelah itu, baru dilihat pemanfaatan lahan untuk kegiatan perdagangan dan jasa pada tahun 2021 khususnya pada besaran luas lahannya serta sebarannya.
3. Faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan lahan perdagangan dan jasa pada kawasan sekitar Bundaran Arteri Supadio di koridor jalan pada Jalan Arteri Supadio dan Jalan Mayor Alianyang. Variabel-variabel tersebut akan

dikelompokkan dengan menggunakan analisis faktor. Adapula variabel-variabel tersebut yang diperoleh berdasarkan komparasi teori yang digunakan dalam penelitian sebelumnya dan telah disesuaikan dengan ruang lingkup penelitian yaitu Aksesibilitas menuju kawasan perdagangan dan jasa, ketersediaan sarana dan prasarana penunjang, daya beli konsumen, nilai lahan, lama usaha, dan izin usaha. Berdasarkan analisis faktor, maka akan diperoleh variabel prioritas yang mempengaruhi perkembangan lahan untuk kegiatan perdagangan dan jasa. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif. Peneliti akan menyebarkan kuesioner yang dibuat berdasarkan variabel-variabel yang untuk kemudian dilakukan analisis. Analisis yang digunakan adalah analisis faktor yang bertujuan untuk mengelompokkan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap variabel dependen menggunakan aplikasi SPSS. Aplikasi ini umum digunakan dalam penelitian, khususnya penelitian yang bersifat kuantitatif.



**PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS TANJUNGPURA**

**PETA ORIENTASI STUDI
KAWASAN PENELITIAN**



KETERANGAN

	Batas Desa
	Batas Kecamatan
	Batas Kabupaten/Kota
	Sungai
	Jalan
	Kecamatan Sungai Raya
	Kabupaten Kubu Raya

SUMBER DATA :
 1. Citra Satelit
 2. Dinas PUPR Kab. Kubu Raya
 3. CSRT BIG dan SKL 2021

109°21'30"E

109°22'0"E

109°22'30"E



**PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS TANJUNGPURA**

**PETA DELINASI
KAWASAN PENELITIAN**

SKALA: 1:8,000



0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 Kilometers
Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator (UTM)
Sistem Grids : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49S
Datum : WGS 1984



KETERANGAN

-  Batas Delinasi
-  Batas Kabupaten/Kota
-  Batas Desa

SUMBER DATA :
1. Citra Satelit
2. Dinas PUPR Kab. Kubu Raya
3. CSRT BIG dan SKL 2021

1.2

109°21'30"E

109°22'0"E

109°22'30"E

0°4'30"S

0°5'0"S

0°4'30"S

0°5'0"S



109°21'30"E

109°22'0"E

109°22'30"E

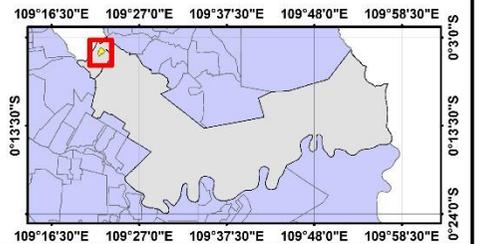
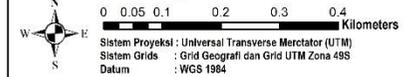
Kota Pontianak



PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA UNIVERSITAS TANJUNGPURA

PETA SEBARAN BANGUNAN KAWASAN PENELITIAN

SKALA: 1:8,000



KETERANGAN

- Batas Deliniasi
- Batas Kabupaten/Kota
- Sungai
- Parit
- Jalan
- Bangunan
- Koridor Jl. Arteri Supadio
- Koridor Jl. Mayor Alianyang

- SUMBER DATA :
1. Citra Satelit
 2. Dinas PUPR Kab. Kubu Raya
 3. CSRT BIG dan SKL 2021

1.3

109°21'30"E

109°22'0"E

109°22'30"E

0°4'30"S

0°5'0"S

0°4'30"S

0°5'0"S

1.5. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir adalah pemodelan tentang hubungan antara teori dengan berbagai faktor yang sudah diidentifikasi dan dilakukan secara konseptual. Kerangka berpikir merupakan pemahaman yang bersifat komperhensif karena dapat melandasi pemahaman lain, yang dikemas secara mendasar untuk pemikiran dalam bentuk proses dari keseluruhan penelitian yang dilakukan. Berikut adalah gambar 1.1 yang menampilkan kerangka pemikiran dari penelitian ini.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan kerangka penulisan secara umum yang dibuat. Sistematika dari penulisan skripsi yang disusun adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan substansi yang mencakup latar belakang lokasi dari penelitian yang dilakukan, perumusan masalah yang akan dibahas, tujuan dan sasaran dilakukannya penelitian, serta pembatasan masalah.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tentang teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini. Melalui kajian pustaka ini juga akan membahas lahan berikut dengan definisinya, perubahan dan perkembangannya, faktor perkembangannya serta pemanfaatan lahan itu sendiri. Adapula pembahasan mengenai definisi, manfaat, serta bentuk bundaran. Kemudian ada pula pembahasan mengenai perdagangan dan jasa.

BAB III METODE PENELITIAN

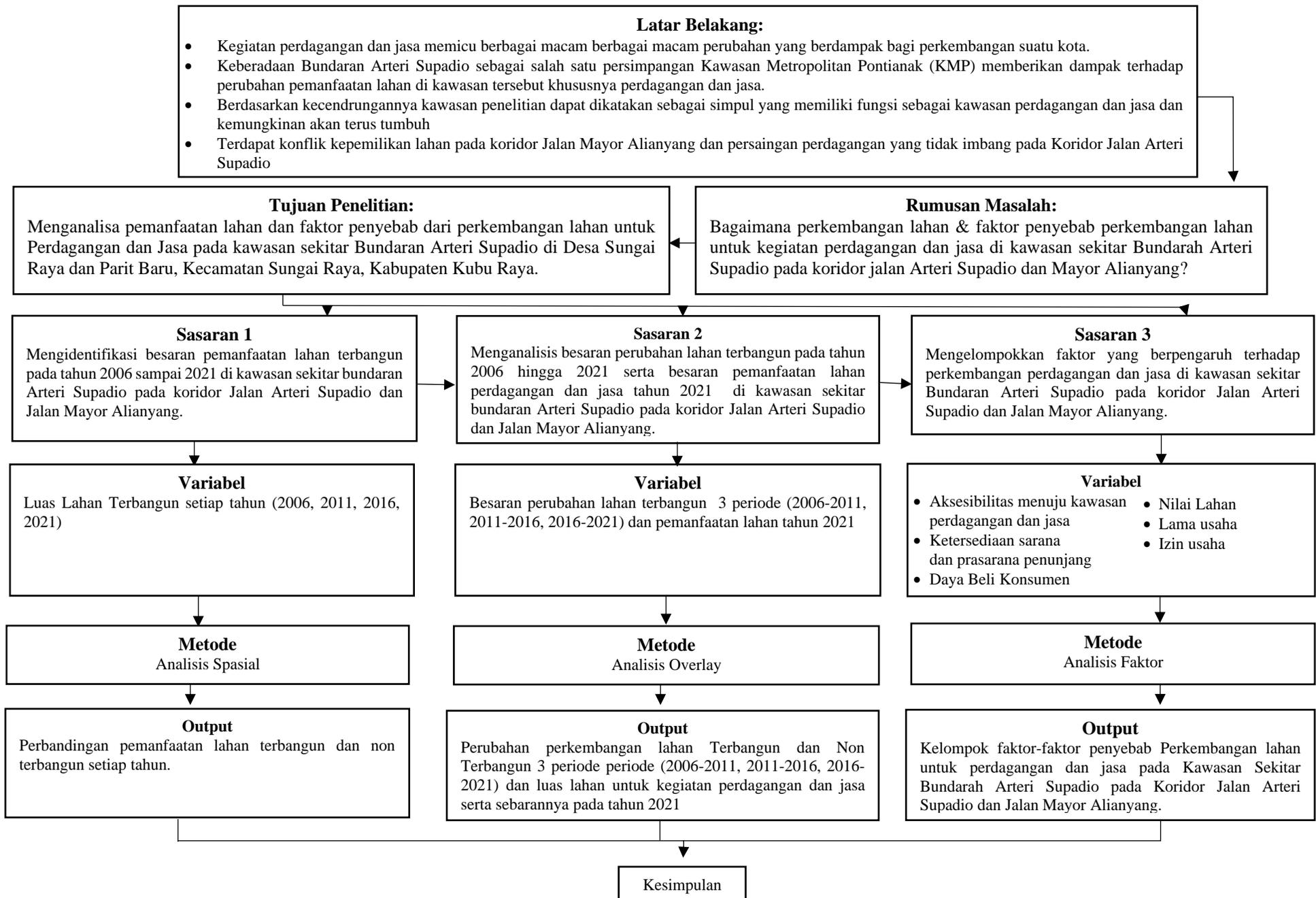
Bab ini berisikan tentang pendekatan dari penelitian yang dilakukan, populasi dan sampel dalam penelitian, variabel penelitian, kebutuhan data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan kerangka pemikiran dari analisis yang dilakukan.

BAB IV HASIL DAN ANALISIS

Pemaparan pada bab ini akan dilakukan secara lugas khususnya terkait analisis dan hasil yang diperoleh. Hasil dari analisis yang dilakukan digunakan sebagai dasar dalam menentukan saran yang berkaitan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini akan memberikan kesimpulan dari penelitian yang dilakukan. Selain itu, ada pula diberikan saran untuk wilayah penelitian ataupun untuk penelitian yang akan dilakukan di masa yang akan datang.



Gambar 1.1 Kerangka Berpikir
Sumber: Hasil Analisis, 2021