

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1. Lahan**

##### **2.1.1. Definisi Tata Guna Lahan**

Lahan merupakan kawasan di permukaan bumi dimana berbagai aktivitas dapat berlangsung dan lahan juga bersifat terbatas, sehingga dalam pemanfaatannya diperlukan suatu perencanaan, penyediaan, hingga peruntukan yang telah direncanakan dengan tujuan untuk menunjang kesejahteraan masyarakat, [10]. Upaya yang dilakukan untuk memanfaatkan lahan untuk memperoleh hasil dari waktu ke waktu disebut dengan pemanfaatan lahan [11].

Penggunaan lahan dapat dikatakan sebagai setiap bentuk campur tangan terhadap sumber daya lahan yang dilakukan oleh manusia, baik itu yang memiliki sifat permanen bahkan bersifat daur (*cyclic*) dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan manusia, selain itu kebutuhan tersebut dapat bersifat kebendaan dan/atau kejiwaan (spiritual) [12]. Pada umumnya di Indonesia, penggunaan lahan terjadi karena proses yang nyata dari interaksi yang konsisten, terdapat keseimbangan, dan keadaan yang bersifat dinamis, antara berbagai macam aktivitas penduduk yang terjadi diatas suatu lahan dan juga disesuaikan dengan keterbatasan dalam lingkungan hidupnya [13].

Tata Guna Lahan merupakan kebijakan penggunaan lahan, sehingga didalam tata guna lahan, tidak hanya membahas mengenai penggunaan lahan permukaan bumi, namun juga mengenai permukaan bumi yang berada dilautan, [10]. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Tata Guna Lahan merupakan struktur dan pola pemanfaatan tanah, baik yang direncanakan maupun tidak, yang meliputi persediaan tanah, peruntukan tanah, penggunaan tanah dan pemeliharannya. Sebagai Kebijakan dalam penggunaan lahan, tata guna lahan ditentukan oleh berbagai macam aspek. Aspek yang menentukan tata guna lahan dapat bersifat sosial, ekonomi, serta kepentingan umum [11].

##### **2.1.2. Pemanfaatan Lahan**

Pemanfaatan lahan merupakan suatu tindakan yang dilakukan dari waktu ke waktu untuk memanfaatkan suatu lahan [10]. Di kawasan perkotaan pemanfaatan

lahannya cenderung lebih beragam dan jelas, hal ini disebabkan karena di kawasan perkotaan penilaian akan ekonomis atau tidaknya suatu tanah selalu dihubungkan dengan pemanfaatannya, baik itu untuk rumah tinggal atau bahkan untuk kepentingan industri hingga perdagangan dan jasa. Pemanfaatan lahan yang berubah secara seketika tanpa diikuti dengan perencanaan yang matang, maka akan menimbulkan berbagai macam dampak yang sangat berpengaruh bagi suatu daerah, terlebih jika hal itu terjadi di daerah perkotaan yang cenderung mudah untuk bermasalah karena perubahan dari pemanfaatan lahan yang terjadi [14].

### **2.1.3. Perubahan dan Perkembangan Lahan**

Perubahan penggunaan lahan merupakan meningkatnya penggunaan suatu lahan dari suatu penggunaan menjadi berbagai macam penggunaan-penggunaan lainnya, sehingga tipe dari penggunaan lahan lain dapat menjadi berkurang dari waktu ke waktu pada kurun masa yang berbeda, [15]. Perubahan dari pemanfaatan lahan akan berkaitan dengan perubahan guna lahan itu sendiri, karena sejatinya perubahan pemanfaatan lahan dapat terjadi seiring dengan perubahan guna lahan, sehingga hal ini tidak dapat terlepas pula dari perkembangan penggunaan lahan. Perkembangan dari penggunaan lahan merupakan bertambahnya suatu penggunaan lahan, dimana perkembangan itu terjadi ketika pada satu sisi penggunaan ke penggunaan lain serta dari suatu masa ke masa berikutnya atau terjadinya perubahan fungsi lahan yang terjadi dalam jangka waktu yang berbeda [16]. Perkembangan penggunaan lahan tersebut tentu akan tersebar pada tempat tempat tertentu yang memiliki potensi yang baik untuk suatu penggunaan, sehingga pola sebaran dari perubahan penggunaan lahan itu, dapat dikelompokkan menjadi [17] :

- a. Pola memanjang mengikuti jalan
- b. Pola memanjang mengikuti sungai
- c. Pola radial
- d. Pola tersebar
- e. Pola memanjang mengikuti garis pantai
- f. Pola memanjang mengikuti garis pantai dan rel kereta api.

Perubahan penggunaan lahan tidak terjadi secara tiba-tiba. Terdapat 4 (empat) proses yang menyebabkan suatu penggunaan lahan dapat berubah yaitu [14]:

- a. Perluasan batas kota
- b. Peremajaan di pusat kota
- c. Perluasan jaringan infrastruktur, khususnya jaringan transportasi
- d. Adanya aktivitas yang tumbuh dan hilang, seperti tumbuhnya aktivitas industri.

Dampak yang ditimbulkan dari perubahan serta perkembangan lahan pun dapat sangat mungkin untuk terjadi. Dampak dari perubahan dan perkembangan lahan terbagi atas dampak positif dan negatif [10]. Berikut adalah dampak dari perubahan guna lahan:

a. Dampak Positif

Perubahan dari guna lahan dapat dikatakan sebagai dampak yang positif apabila guna lahan yang baru bersifat lebih produktif dibandingkan dengan guna lahan sebelumnya. Dampak positif tersebut antara lain:

- Dampak Ekonomi bagi pemerintah, dampak ini dapat berupa meningkatnya penerimaan pajak, sehingga dapat memacu pertumbuhan ekonomi dari suatu kota.
- Dampak ekonomi bagi masyarakat, dampak ini dapat berupa peluang baru dalam penyerapan tenaga kerja, sehingga dapat mengurangi tingkat pengangguran masyarakat, kemudian dampak lainnya bagi masyarakat yaitu dengan meningkatnya produktifitas dari suatu penggunaan lahan maka akan dapat meningkatkan harga lahan di suatu kawasan.

b. Dampak Negatif

Aspek sosial hingga aspek lingkungan merupakan aspek yang rawan terdampak dari perubahan guna lahan. Dampak-dampak tersebut diantaranya:

- Penurunan muka air tanah, hal ini disebabkan karena kebutuhan akan air bersih semakin meningkat.
- Limbah yang cenderung meningkat, karena terjadi perubahan guna lahan yang terkadang meningkatkan limbah buangan sehingga berdampak terhadap kesehatan lingkungan di suatu kawasan.
- Dampak terhadap infrastruktur, dimana terjadinya perubahan akan kebutuhan fasilitas infrastruktur yang dikarenakan oleh adanya aktivitas baru yang timbul.

- Dampak kemacetan lalu lintas yang disebabkan penumpukan kendaraan yang lewat sehingga dapat menimbulkan polusi udara dan berdampak terhadap lingkungan.
- Dampak sosial seperti berkurangnya kenyamanan penghuni di dalam kawasan yang mengalami perubahan guna lahan
- Meningkatnya pajak bumi dan bangunan di suatu wilayah yang mengalami perubahan guna lahan akan menyebabkan bangunan dengan fungsi permukiman menjadi ikut membayar pajak dengan tarif komersil, hal ini disebabkan karena mereka berada pada satu blok yang sama.

#### **2.1.4. Faktor Pengembangan Guna Lahan**

Pengembangan guna lahan merupakan hal yang umum terjadi. Pengembangan guna lahan dilakukan dengan tujuan untuk mengoptimalkan pemanfaatan suatu lahan sehingga dapat memberikan *added value* yang disebabkan pula karena penambahan dari lahan yang mengalami perubahan fungsi pada penggunaannya [18]. Faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan guna lahan perkotaan adalah sebagai berikut [14]:

- a. Topografi, mengacu pada bentuk, kelegaan, kontur, kekasaran, dan dimensi lain dari permukaan bumi [19]. Untuk kawasan yang digunakan sebagai kawasan budidaya, cenderung memanfaatkan kawasan yang memiliki kemiringan yang cenderung datar, untuk itu topografi merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pengembangan guna lahan, khususnya di perkotaan.
- b. Nilai Lahan, merupakan pengukuran dari nilai suatu lahan yang didasarkan pada kemampuan suatu lahan dari sisi ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis [20]. Seperti yang kita ketahui, bahwa sifat dari lahan sendiri tidak dapat bertambah, terbatasnya lahan akan berpengaruh terhadap nilai dari lahan itu sendiri, ketika kebutuhan akan lahan semakin meningkat, terlebih lahan tersebut terletak di kawasan yang strategis, maka hal ini yang menjadikan nilai lahan semakin tinggi [21]. Akibatnya, hal ini akan berdampak pada pengembangan guna suatu lahan.
- c. Aksesibilitas, merupakan keterkaitan antara tata guna lahan dan transportasi dan memiliki sifat yang mendasar, dan aksesibilitas dapat digunakan untuk mencapai suatu tempat [22]. Perkembangan guna lahan akan menyebabkan

timbulnya arus pergerakan, berdasarkan hal tersebut, maka semangkin mudah suatu kawasan untuk dijangkau, semangkin besar pula pengaruh yang diberikan terhadap pengembangan guna dari suatu lahan.

- d. Sarana dan Prasarana, Sarana merupakan segala sesuatu yang digunakan sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan, selain itu prasarana merupakan segala sesuatu yang merupakan penunjang utama terlaksananya suatu proses [23]. Dinamika penggunaan lahan khususnya di daerah perkotaan disebabkan karena meningkatnya kebutuhan untuk bermukim dan sarana serta prasarana untuk menunjang aktivitas penduduk, selain itu pada kawasan pinggrian juga akan ikut muncul berbagai macam aktivitas komersial yang juga diiringi dengan peningkatan sarana dan prasarana yang ada [24], berdasarkan hal tersebut ketersediaan sarana dan prasarana akan berpengaruh terhadap guna lahan.
- e. Daya Dukung Lahan, merupakan kapasitas lahan atau bahkan juga dapat dikatakan sebagai kemampuan yang berbentuk lingkungan yang ditujukan guna mendukung kehidupan makhluk hidup di atasnya, salah satunya adalah manusia [25]. Daya dukung lahan sendiri dapat diperoleh dari gabungan antara kemampuan dan kesesuaian dari suatu lahan [25]. Sehingga dalam memanfaatkan ruang, kita harus memperhatikan daya dukung dari lahan tersebut karena berhubungan dengan kemampuan dan kesesuaian dari suatu lahan, sehingga daya tampung dapat berpengaruh terhadap pengembangan guna lahan.

## **2.2. Bundaran**

Bundaran sangat umum kita temukan diberbagai daerah. Berikut adalah definisi, manfaat serta bentuk-bentuk dari bundaran.

### **2.2.1. Definisi Bundaran**

Bundaran juga dapat dikategorikan sebagai persimpangan yang memiliki lajur yang berbentuk melingkar dan memiliki desain yang spesifik, selain itu bundaran juga dapat dilengkapi dengan perlengkapan lalu lintas, [4]. Dalam bundaran, kendaraan yang telah berada didalam lalu lintas, lebih didahulukan dibandingkan dengan kendaraan yang akan memasuki bundaran, [26].

### 2.2.2. Manfaat Bundaran Lalu Lintas

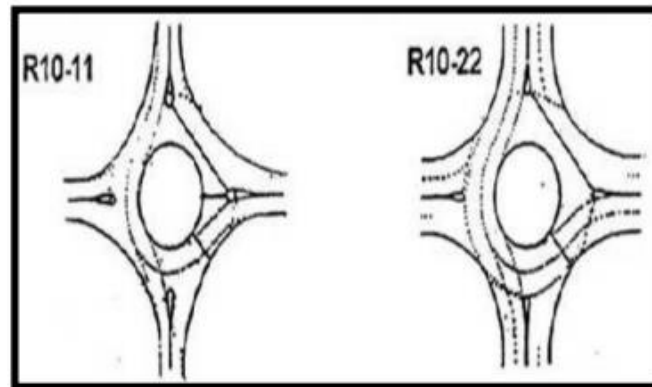
Bundaran dapat meningkatkan keselamatan serta kelancaran dalam lalu lintas, hal ini disebabkan karena beberapa hal, diantaranya [4]:

- a) Menjadikan pengemudi untuk memperlambat kendaraannya, karena kendaraan dipaksa untuk mengikuti belokan yang ada pada bundaran.
- b) Menghilangkan *crossing conflict* atau biasa disebut dengan konflik yang berpotongan, dan fenomena itu diganti dengan *weaving conflict* atau yang disebut dengan konflik bersilangan yang menjadikan arus kendaraan lebih lancar, dan cenderung tidak perlu untuk berhenti apabila arus kendaraan yang ada tidak begitu lancar.
- c) Dalam beberapa kasus di bundaran, umumnya kendaraan dapat langsung memasuki persimpangan tanpa adanya lampu merah dengan mengutamakan kendaraan yang lebih dahulu masuk ke dalam bundaran tersebut, sehingga sifatnya cenderung lebih minim hambatan.
- d) Dengan memperlebar kaki-kaki persimpangan maka dapat meningkatkan kapasitas persimpangan, sehingga dapat cenderung lebih mudah.

### 2.2.3. Bentuk bundaran

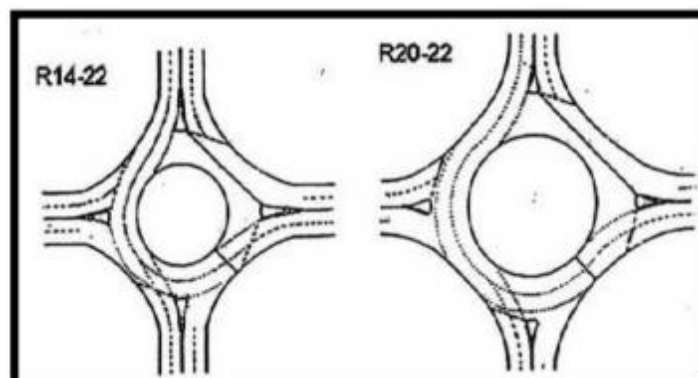
Bundaran dapat diklasifikasikan berdasarkan bentuknya. Penentuan bentuk kendaraan juga harus melihat kesesuaian-kesesuaian yang ada. Bundaran dapat dibedakan menjadi beberapa bentuk [26], yaitu:

- a) Bundaran Lalu Lintas Kecil, merupakan bundaran yang dilihat dari diameter jalan yang ada di dalam bundaran yang ada. Untuk lebarnya bundaran ini memiliki diameter yang sama dengan atau bahkan lebih kecil dari 4 meter. Karena hal tersebut, maka bundaran ini digunakan jalan yang memiliki tingkat pemakaian yang cenderung rendah dan memiliki kapasitas yang tidak terlalu tinggi, namun masih lebih baik jika dibandingkan dengan simpang prioritas atau persimpangan pada umumnya. Berikut adalah contoh dari bundaran kecil:



**Gambar 2.1** Bundaran Lalu Lintas Kecil  
*Sumber: Firmanda, 2019*

- b) Bundaran Lalu Lintas Sedang, merupakan bundaran yang memiliki diameter yang lebih besar dari bundaran kecil, yaitu dengan diameter diantara 4 meter hingga 25 meter. Berikut adalah contoh dari bundaran tersebut:



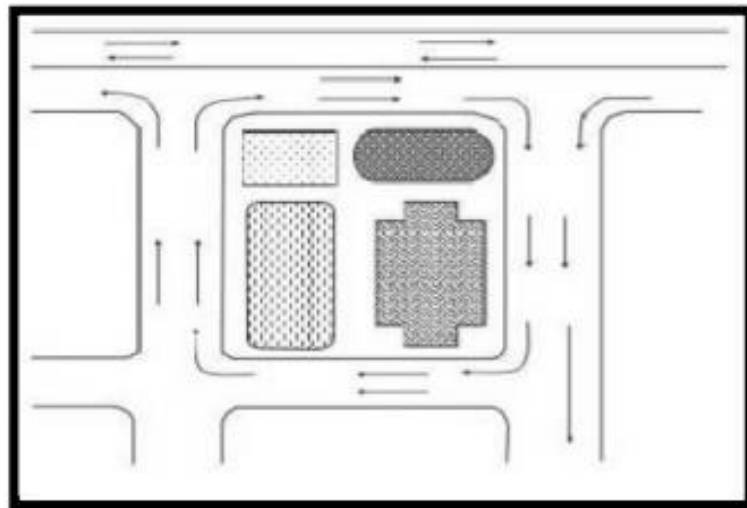
**Gambar 2.2** Bundaran Lalu Lintas Sedang  
*Sumber: Firmanda, 2019*

- c) Bundaran Konvensional, merupakan bundaran yang identik dengan pemanfaatannya yang juga digunakan sebagai landmark kawasan. Bundaran ini dapat dikombinasikan dengan berbagai monumen, patung, dan lain sebagainya sehingga menjadikan bundaran ini cenderung lebih menarik. Pemberian landmark tersebut juga harus memperhatikan faktor keselamatan, sehingga tidak mengancam keselamatan pengguna jalan. Bundaran ini memiliki diameter yang lebih dari 25 meter. Berikut adalah contoh dari bundaran konvensional:



**Gambar 2.3** Bundaran Konvensional  
*Sumber: community.samsung.com, 2020*

- d) Kawasan Giratori, merupakan kawasan yang dikelilingi oleh jalur lalu lintas yang secara fungsi mirip dengan bundaran pada umumnya, kawasan tersebut dapat berupa permukiman, taman, dan lain sebagainya. Pada prinsipnya kawasan ini digunakan untuk mengendalikan lalu lintas, khususnya pada kawasan sekitar dengan memanfaatkan prinsip Giatori. Pada kawasan giatori, arus lalu lintas hanya bergerak secara satu arah saja. contoh dari kawasan giatori yang menggunakan prinsip seperti bundaran adalah sebagai berikut:



**Gambar 2.4** Kawasan Giantori  
*Sumber: Firmanda, 2019*



### **2.3. Perdagangan dan Jasa**

Perdagangan dan Jasa terbagi menjadi definisi dari perdagangan dan jasa beserta klasifikasinya. Berikut adalah definisi dan klasifikasi dari perdagangan dan jasa.

#### **2.3.1. Definisi Perdagangan dan Jasa**

Berdasarkan UU No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan, perdagangan sendiri memiliki arti sebagai tatanan kegiatan yang terkait dengan transaksi Barang dan/atau Jasa di dalam negeri dan melampaui batas wilayah negara dengan tujuan pengalihan hak atas Barang dan/atau Jasa untuk memperoleh imbalan atau kompensasi. Jasa adalah setiap layanan dan untuk kerja berbentuk pekerjaan atau hasil kerja yang dicapai, yang diperdagangkan oleh satu pihak ke pihak lain dalam masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen atau pelaku usaha.

#### **2.3.2. Klasifikasi Perdagangan dan Jasa**

Perdagangan dan jasa dapat diklasifikasikan menjadi beberapa jenis. Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 23 Tahun 2021 tentang Pedoman Pengembangan, Penataan, dan Pembinaan Pusat Perbelanjaan dan Toko Swalayan menyebutkan beberapa pengertian sebagai berikut [27]:

- a. Toko merupakan bangunan gedung yang memiliki kegunaan usaha yang digunakan untuk melakukan usaha dan/atau kegiatan di bidang tertentu.
- b. Toko Swalayan merupakan toko yang memiliki sistem pelayanan yang mandiri, menjual berbagai macam barang secara eceran yang dapat berupa *minimarket*, *supermarket*, *departement store*, *hypermarket*, ataupun grosir yang berbentuk perkulakan.
- c. Pasar Rakyat adalah tempat usaha yang ditata, dibangun, dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, swasta, Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Badan Usaha Milik Daerah dapat berupa Toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki/ dikelola oleh pedagang kecil dan menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi serta UMK-M dengan proses jual beli Barang melalui tawar-menawar.
- d. Pusat Perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal yang

dijual atau disewakan kepada Pelaku Usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan Perdagangan Barang.

Klasifikasi Buku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) juga memuat tentang pengklasifikasian jenis lapangan usaha yang ada di Indonesia. KBLI sendiri merupakan pengelompokan aktivitas ekonomi yang umum di negara Indonesia yang memiliki keluaran berupa barang atau bahkan jasa [28]. Hal ini dilakukan agar lapangan usaha dapat memberikan keseragaman konsep, pengertian, dan klasifikasi dari lapangan itu sendiri guna mengikuti alur perkembangan dan pergeseran kegiatan ekonomi di Indonesia.

**Tabel 2.1** Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020

No	Klasifikasi	Definisi
1	Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	Klasifikasi ini meliputi semua kegiatan ekonomi dan lapangan usaha beserta penunjangnya khususnya yang bergerak pada sector pertanian seperti tanaman pangan, perkebunan, hortikultura, perternakan, pemanenan hasil hutan, hasil laut berupa ikan atau biota air.
2	Pertambangan dan Penggalian	Kegiatan ini mencakup klasifikasi kegiatan usaha yang bergerak pada bidang pengambilan mineral alam, baik itu padat, cair, hingga gas.
3	Industri Pengolahan	Klasifikasi ini meliputi kegiatan usaha atau ekonomi pada bidang perubahan baik itu perubahan kimiawi dan/atau perubahan fisik baik itu dari bahannya, komponennya, dan unturnya, sehingga dapat dikatakan keluaran dari yang diolah merupakan produk baru.
4	Pengadaan Listrik, Gas, Uap/Air Panas Dan Udara Dingin	Kelompok usaha ini didasarkan atas pergerakan dari pelaku ekonomi atau usaha yang bergerak pada pengadaan tenaga listrik, gas alam, uap panas, air panas, dan lain sebagainya dan di distribusikan dengan melalui jaringan seperti saluran atau pipa tertentu.
5	Treatment Air, Treatment Air Limbah, dan Pemulihan Material Sampah, dan Aktivitas Remediasi	Klasifikasi ini merupakan klasifikasi usaha yang berhubungan dengan air, baik itu limbah dan sampah dan lain sebagainya.

<b>6</b>	Konstruksi	Kelompok kegiatan ini bergerak di bidang pembangunan seperti konstruksi umum dan khusus seperti pengerjaan gedung dan lain sebagainya.
<b>7</b>	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi dan Perawatan Mobil Dan Sepeda Motor	Kelompok dari kegiatan ini merupakan kegiatan perdagangan dan jasa yang memiliki skala besar dan eceran khususnya yang bergerak pada bidang mekanikal kendaraan, baik itu berupabarang ataupun jasa.
<b>8</b>	Pengangkutan dan Pergudangan	Kelompok ini merupakan kegiatan perdagangan dan jasa yang bergerak pada angkutan barang atau penumpang hingga kargo bongkar muat, Gudang dan sejenisnya.
<b>9</b>	Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum	Kelompok ini mencakup penyediaan akomodasi seperti penginapan yang dilakukan dalam jangka pendek serta makanan dan minum yang disajikan secara segera.
<b>10</b>	Informasi Dan Komunikasi	Kategori ini merupakan produksi berikut dengan distribusi dari layanan informasi dan produk kebudayaan, penyedia sarana untuk mendistribusikan produk tersebut, pengolahan data dan informasi, serta kegiatan sejenisnya.
<b>11</b>	Aktivitas Keuangan dan Asuransi	Kegiatan serta layanan keuangan yang berkaitan dengan asuransi, reasuransi, dana pensiun, jasa penunjang keuangan.
<b>12</b>	Real Estat	Kegiatan ini bergerak pada sektor properti khususnya real estat, contohnya seperti penjualan dan pembelian, sewa, serta penyediaan dari properti.
<b>13</b>	Aktivitas Profesional, Ilmiah Dan Teknis	Kegiatan ini merupakan kelompok dari perdagangan serta jasa yang berkaitan dengan tenaga professional, ilmu pengetahuan dan Teknik, dan dilator belakangi oleh tenaga yang ahli di bidangnya.
<b>14</b>	Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi, Ketenagakerjaan, Agen Perjalanan dan Penunjang Usaha Lainnya	Kategori ini mencakup berbagai macam kegiatan yang mendukung operasional usaha atau bisnis secara umum.
<b>15</b>	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan Dan Jaminan Sosial Wajib	Kelompok ini merupakan kegiatan yang berhubungan dengan pemerintahan serta administrasinya.

16	Pendidikan		Kegiatan ini bergerak pada bidang edukasi, sehingga dapat memberikan manfaat pada penggunaannya.
17	Aktivitas Kesehatan Manusia Dan Aktivitas Sosial		Klasifikasi kegiatan ini berupa kegiatan penyediaan jasa di bidang kesehatan serta social, umumnya kegiatan ini cenderung cukup luas dan juga harus didukung oleh tenaga professional.
18	Kesenian, Hiburan Dan Rekreasi		Kegiatan ini merupakan klasifikasi yang berkaitan dengan kebutuhan kesenian dan kebudayaan. Selain itu dapat pula yang berbentuk hiburan, rekreasi, olahraga dan sejenisnya.
19	Aktivitas Lainnya	Jasa	Klasifikasi ini terdiri dari kegiatan keanggotaan organisasi, reparasi komputer dan barang-barang rumah tangga serta barang pribadi.
20	Aktivitas Tangga Pemberi Aktivitas Menghasilkan Barang Dan Jasa Oleh Rumah Tangga yang Digunakan untuk Memenuhi Kebutuhan Sendiri	Rumah Sebagai Kerja; Yang	Kelompok kegiatan ini berupa kegiatan rumah tangga sebagai pemberi kerja dan kegiatan yang menghasilkan barang dan jasa oleh rumah tangga yang digunakan guna memenuhi kebutuhan sendiri.
21	Aktivitas Internasional Badan Ekstra Internasional Lainnya	Badan Dan Ekstra	Kelompok ini mencakup kegiatan Badan Internasional.

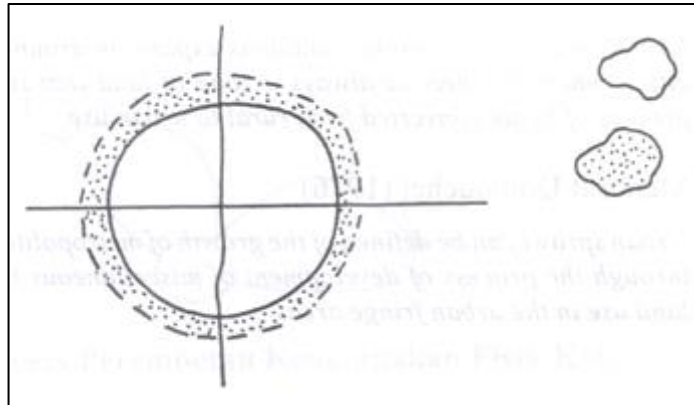
Sumber: KBLI, 2020

#### 2.4. *Urban Sprawl*

*Urban Sprawl* merupakan proses perembetan dari kenampakan fisik kekotaan kearah luar [3]. Hal ini dapat terjadi dikarenakan beberapa hal seperti peningkatan jumlah penduduk perkotaan serta berbagai macam pendukungnya seperti politik, ekonomi, sosial, budaya serta teknologi [3]. Hal ini tentu akan berdampak pada ketersediaan ruang yang ada, karena sifat dari ruang sendiri yang bersifat statis. Terdapat beberapa jenis dari urban sprawl, berikut adalah jenis-jenis urban sprawl [3].

#### 2.4.1. *Concentric Development*

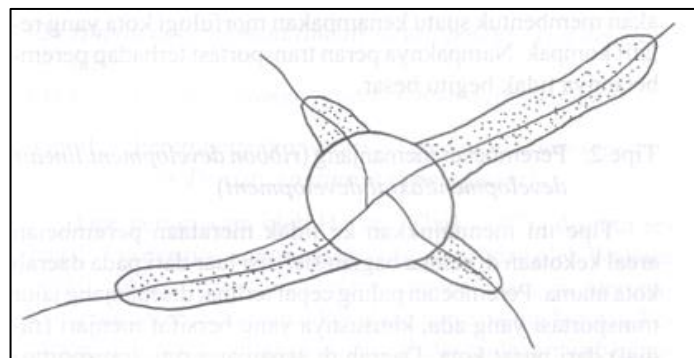
*Concentric development* dapat dikategorikan sebagai *Urban Sprawl* tipe I. *Concentric development* merupakan perembetan areal kekotaan yang paling lambat sehingga perembetan yang terjadi berjalan secara perlahan terbatas pada seluruh bagian luar kenampakan fisik kota [3].



**Gambar 2.5** *Concentric Development*  
Sumber: Yunus, 2015

#### 2.4.2. *Ribbon Development*

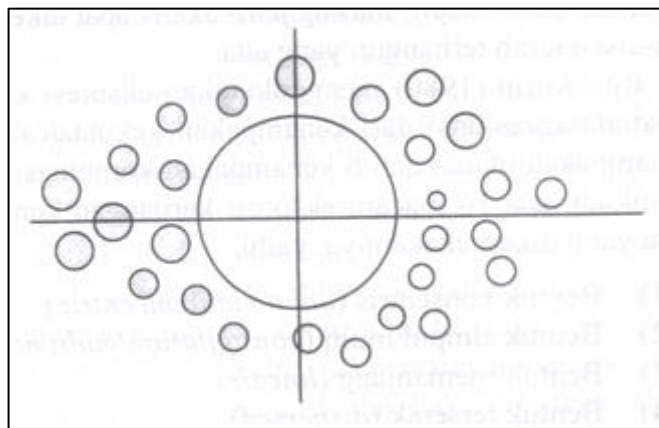
*Ribbon Development*, disebut juga dengan perembetan perkotaan tipe II. Pada *Ribbon Development*, perembetan terjadi dan cenderung lebih pesat disepanjang jalur transportasi yang ada. Konversi lahan yang semula pertanian berubah menjadi lahan non-pertanian dikarenakan tingginya harga lahan pada kawasan ini [3].



**Gambar 2.6** *Ribbon Development*  
Sumber: Yunus, 2015

### 2.4.3. *Leap Frog Development*

*Leap Frog development* dikategorikan sebagai *Urban Sprawl tipe III*. Perembetan kekotaan pada bentuk *Leap Frog Development* cenderung tersebar sehingga dari sudut pandang penataan ruang, bentuk ini cenderung lebih menyulitkan dibandingkan dengan bentuk lain. Masing-masing areal perkotaan pada jenis *Leap Frog development* tidak berdiri sendiri, namun bergabung satu dan lainnya serta dominasi dari setiap jenis areal perkotaan dapat dikenali dari bagian-bagian daerah terbangun yang ada [3].



**Gambar 2.7** *Leap Frog Development*  
Sumber: Yunus, 2015

### 2.5. Hubungan Bundaran dengan Kegiatan Perdagangan dan Jasa

Pada kawasan perkotaan dan sekitarnya, aktivitas perdagangan dan jasa didukung oleh tingkat aksesibilitas yang baik guna mendukung kegiatan yang berkaitan dengan perdagangan dan jasa itu sendiri [29]. Oleh karena itu, kegiatan perdagangan dan jasa yang terletak di kawasan aksesibilitas yang baik cenderung memiliki perkembangan yang baik pula. Aktivitas perdagangan dan jasa merupakan bagian dari aktivitas komersil yang perkembangannya menempati lokasi yang memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi [29].

Hal ini tentu memiliki keterkaitan dengan bundaran yang memiliki fungsi sebagai meningkatkan aksesibilitas. Hal ini disebabkan karena penggunaan bundaran pada persimpangan dapat menurunkan titik konflik dapat berupa kemacetan dan lain sebagainya, selain itu berpengaruh terhadap meningkatnya keselamatan lalu lintas [4]. Hal yang perlu diperhatikan agar bundaran dapat memberikan manfaat dengan sebagai mana mestinya maka kaidah-kaidah

perencanaan dan pembangunan bundaran juga harus dilakukan dengan sebagai mana mestinya pula.

Hal-hal tersebut yang menjadikan kegiatan perdagangan dan jasa memiliki keterkaitan dengan bundaran. Namun kebijakan tata ruang juga tetap berlaku, apabila di kawasan bundaran tersebut memiliki peruntukan untuk kegiatan perdagangan dan jasa, maka hal ini akan memperkuat keteterkaitan antara bundaran serta kegiatan perdagangan dan jasa.

## **2.6. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu merupakan salah satu cara penulis untuk memperkaya teori serta menjadi acuan dalam melakukan penelitiannya. Peninjauan terhadap penelitian lain merupakan hal yang penting untuk dilakukan karena akan berkaitan dengan relevansi terhadap penelitian yang telah dilakukan.

Penelitian yang paling mendekati adalah penelitian yang dilakukan oleh Indra Wisnu Wardhana dan Ragil Haryanto tahun 2016 dengan judul yaitu “Kajian Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Koridor Jalan Taman Siswa Kota Semarang”. Pendekatan penelitian yang dilakukan yaitu menggunakan penelitian kuantitatif dengan metode analisis faktor dan statistik deskripsi.

Penelitian yang dilakukan oleh Indra Wisnu Wardhana dan Ragil Haryanto bertujuan untuk untuk mengkaji pemanfaatan ruang kegiatan komersial pada koridor Jalan Taman Siswa dan mencari penyebab perkembangan lahan pada koridor Jalan Taman Siswa. Penelitian yang saat ini dilakukan memiliki tujuan untuk mengkaji pemanfaatan ruang serta faktor penyebab dari perkembangan lahan untuk Perdagangan dan Jasa pada kawasan sekitar Bundaran Arteri Supadio. Untuk itu, variabel yang dibutuhkan juga berbeda. Pada penelitian ini, variabel yang dibutuhkan yaitu luas lahan terbangun (2006, 2011, 2016, 2021), Aksesibilitas menuju kawasan perdagangan dan jasa, ketersediaan sarana dan prasarana penunjang, daya beli konsumen, jenis perdagangan dan jasa, nilai lahan, lama usaha, dan izin usaha. Berikut adalah tabel penelitian terdahulu yang menjadi acuan dalam melakukan penelitian ini.

**Tabel 2.2** Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel	Pendekatan	Metode Analisis	Hasil
1	Indra Wisnu Wardhana & Ragil Haryanto (2016)	Kajian Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Koridor Jalan Taman Siswa Kota Semarang [30]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aksesibilitas menuju area pasar dan akses langsung ke jalan raya</li> <li>• jangkauan aktivitas komersial</li> <li>• <i>suitable terrain</i></li> <li>• ketersediaan prasarana</li> <li>• harga dan perkembangan aktivitas komersial</li> <li>• nilai sosial masyarakat</li> <li>• kepentingan umum</li> </ul>	Kuantitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis Faktor</li> <li>• Statistik Deskriptif</li> </ul>	Terdapat ketidak sesuaian lahan eksisting terhadap RTRW Kota Semarang khususnya pada koridor Jalan Taman Siswa. Pada RTRW Kota Semarang, kawasan tersebut dorencanakan untuk kawasan campuran antara permukiman dan perdagangan dan jasa, namun pada kondisi eksisting, dikawasn tersebut justru digunakan untuk kegiatan komersil. Faktor utama pesatnya perkembangan kawasan komersil di Jalan Taman Siswa adalah Variabel Akses, Lokasi, dan Munculnya UNNES.
2	Dian Arifia Soedwihajono & Utomo, (2017)	Pengaruh Perkembangan Kegiatan Perdagangan dan Jasa Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Di Kawasan Solo Baru [2]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jumlah Sarana</li> <li>• Jangkauan Pelayanan</li> <li>• Luas Lantai</li> <li>• Jumlah pelaku perdagangan dan jasa</li> <li>• Intensitas Lahan</li> </ul>	Kuantitatif Kualitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis Deskriptif</li> <li>• Eksplanasi Kualitatif</li> <li>• Analisis perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa</li> </ul>	Hasil perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa khususnya pada jumlah sarana yang memiliki klasifikasi sedang, jangkauan pelayanan memiliki klasifikasi sedang, jumlah pelaku memiliki klasifikasi sedang, luas lantai yang memiliki klasifikasi tinggi. Perubahan penggunaan lahan yang cenderung memiliki pola perkembangan yang teracak karena pembangun memilih tanah-tanah kosong tersebut pada lokasi yang dinilai menguntungkan bagi mereka. Pengaruh kegiatan perdagangan dan jasa terhadap luas



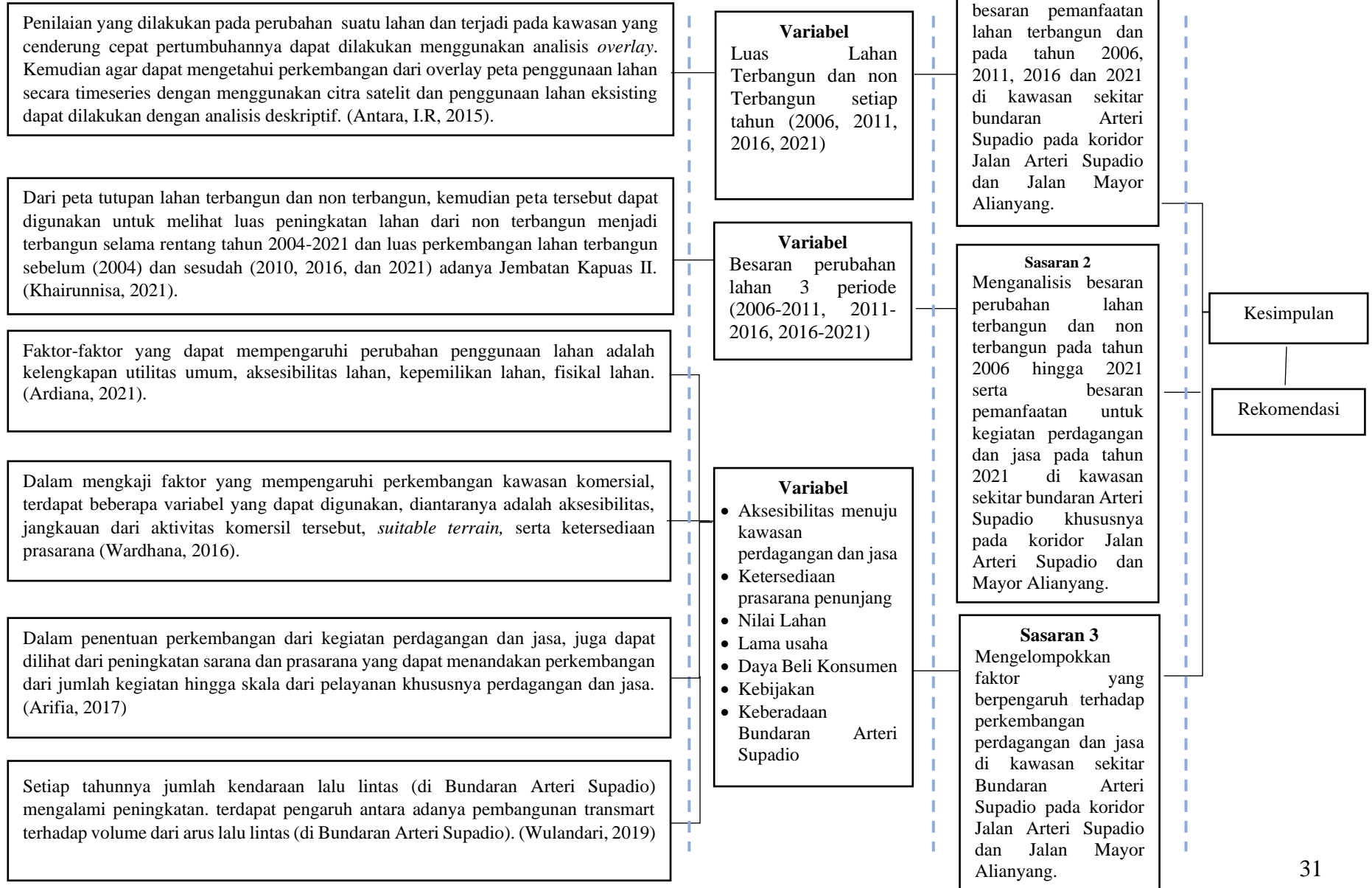
No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel	Pendekatan	Metode Analisis	Hasil
						lahan yaitu adanya penambahan luas untuk kawasan terbangun akibat kegiatan yang sejenis maupun kegiatan pendukung yang muncul. Pengaruh terhadap intensitas lahan yaitu mendorong dan berdampak pada perkembangan intensitas lahan yang ditilik dari nilai KDB dan KLB. Perkembangan pola yang terlihat tidak bersifat menyeluruh atau hanya pada sebagian-sebagian kawasan (segmented). Perkembangan segmented ini juga tidak memanjang mengikuti jalan melainkan tersebar acak dan tidak memiliki bentuk yang jelas.
3	Fitri Wulandari (2019)	Pengaruh Guna Lahan Dari Retail Modern Transmart Terhadap Kinerja Lalu Lintas di Jalan Arteri Supadio Kubu Raya [31]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bangkitan arus lalu lintas</li> <li>• Volume dan arus lalu lintas</li> </ul>	Kuantitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis deskriptif</li> <li>• Analisis matriks asal dan tujuan (mat)</li> <li>• Analisis traffic counting</li> <li>• Analisis volume capacity ratio (vcr)</li> <li>• Analisis level of service (los)</li> </ul>	Hasil perbandingan antara tahun 2015, tahun 2019 tanpa adanya Transmart dan tahun 2019 dengan adanya Transmart memiliki hasil VCR yang berbeda. Nilai VCR pada tahun 2019 setelah adanya Transmart bertambah dibandingkan pada tahun 2015 dan 2019 tanpa adanya Transmart. Perbedaan nilai VCR dan LOS yang dominan terlihat pada ruas jalan Jalan Ayani (Kota Pontianak) – Jalan Ayani 2 (Kabupaten Kubu Raya) dan arah sebaliknya. Serta Jalan Arteri Supadio – Jalan Ayani 2 dan arah sebaliknya pula. Hal ini diketahui bahwa setiap tahunnya jumlah kendaraan lalu lintas terus meningkat. Tidak hanya jumlah kendaraan saja yang meningkat, tetapi dengan adanya pembangunan Transmart juga mengakibatkan pengaruh terhadap nilai VCR dan tingkat pelayanan pada 6 ruas jalan

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel	Pendekatan	Metode Analisis	Hasil
4	Nurul Amirah Khairunnisa (2021)	Pengaruh Prasarana Jembatan Kapuas II Terhadap Perkembangan Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Trans Kalimantan Kecamatan Sungai Raya [32]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas perubahan lahan terbangun (2004, 2010, 2016, 2021)</li> <li>• Titik/sebaran bangunan yang digunakan untuk aktivitas perdagangan dan jasa</li> <li>• Jenis bangunan</li> <li>• Jenis usaha</li> <li>• Lama usaha</li> <li>• Aksesibilitas</li> <li>• Nilai lahan</li> <li>• Luas perkembangan lahan terbangun sebelum dan sesudah adanya Jembatan Kapuas II</li> <li>• Jumlah bangunan perdagangan dan jasa sebelum dan sesudah adanya Jembatan Kapuas II</li> </ul>	Kuantitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis Citra dan analisis deskriptif</li> <li>• Distribusi frekuensi</li> <li>• Analisis Regresi Linier Sederhana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kecenderungan perkembangan lahan di Koridor Jalan Trans Kalimantan, adalah cenderung pada perkembangan lahan terbangun. Peningkatan lahan terbangun tersebut sebesar 10,1 ha selama 2004-2021. Berdasarkan hasil analisis citra satelit diketahui bahwa sebelum adanya Jembatan Kapuas II yaitu pada tahun 2004 luas lahan terbangun sebesar 2,4 ha (12%), kemudian setelah adanya Jembatan Kapuas II yaitu dari tahun 2010, 2016 dan 2021 secara berturut-turut perkembangan lahan terbangunnya sebesar 4,8 ha (24%), 11,2 ha (56%), dan 12,5 ha (63%).</li> <li>• Berdasarkan Penelitian yang telah dilakukan bahwa setiap perkembangan tahun maka luas lahan terbangun dan jumlah bangunan perdagangan dan jasa akan semakin meningkat. Dapat disimpulkan bahwa Jembatan Kapuas II memberikan pengaruh terhadap perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa di Koridor Jalan Trans Kalimantan, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya.</li> </ul>

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel	Pendekatan	Metode Analisis	Hasil
5	Indri Rosalia Antara (2015)	Evaluasi Perkembangan Penggunaan Lahan di Kawasan Cepat Tumbuh Kecamatan Mapanget Kota Manado [33]	<ul style="list-style-type: none"> <li>Citra Satelit untuk pembuatan peta tematik dan pembuatan peta penggunaan lahan secara <i>time series</i></li> <li>Dokumen RUTRK Kota Manado 1990- 2010</li> <li>Dokumen RTRW Kota Manado 2010-2030</li> </ul>	Kuantitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Overlay</i></li> <li><i>Analisis Deskriptif</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pada penggunaan lahan perkebunan terjadi penurunan luasan dan yang mengalami peningkatan adalah penggunaan sebagai perumahan dan permukiman.</li> <li>Area penggunaan lahan perdagangan dan jasa juga mengalami perkembangan lahan</li> <li>Lahan semak belukar juga ikut meningkat karena disebabkan oleh pembukaan lahan untuk perumahan dan permukiman serta perdagangan dan jasa.</li> </ul>
6	Meli Ardiana (2019)	Identifikasi Faktor-Faktor yang Memengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Untuk Tujuan Komersial di Koridor Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Kota Pontianak. [34]	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemanfaatan Lahan Perumahan</li> <li>Kelengkapan utilitas umum</li> <li>Aspek Aksesibilitas lahan</li> <li>aspek kepemilikan lahan</li> <li>Aspek fisik lahan.</li> </ul>	Kuantitatif	<i>Crosstab</i> dan <i>Chi Square</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pada koridor JalanDr. Wahidin Sudirohusodo, yang menyebabkan perubahan dari perumahan ke perdagangan dan jasa komersial adalah karena lokasi dari kawasan penelitian sangat strategis, pada tahun 2015 pemanfaatan lahan untuk kegiatan komersil yaitu 9.06 Ha dan pada tahun 2021 berkembang menjadi 13,95 Ha.</li> <li>Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan untuk tujuan komersial yaitu aspek kepemilikan lahan, aspek aksesibilitas, aspek kelengkapan utilitas, dan aspek fisik.</li> </ul>

Sumber: Kajian Literatur, 2022

## 2.7. Kerangka Teori



Gambar 2.8 Kerangka Teori

Sumber: Analisis, 2022