

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PERUBAHAN PENGGUNAAN BANGUNAN RUMAH  
TINGGAL MENJADI KOMERSIAL DI KORIDOR JALAN  
URAY BAWADI KECAMATAN PONTIANAK KOTA**

**SKRIPSI**

Program Studi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota  
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota

Oleh:

**ZAHRATUL HAYAT**

**NIM. D1091201020**



**FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS TANJUNGPURA  
PONTIANAK  
2025**



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,  
DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS TANJUNGPURA  
FAKULTAS TEKNIK

Jalan Prof. Dr. H. Hadari Nasawati Pontianak 78124  
Telepon (0561) 740186 WA: +6282152280907  
Email : [ibu@untan.ac.id](mailto:ibu@untan.ac.id) Website : <http://teknik.untan.ac.id>

---

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zahratul Hayat

NIM : D1091201020

menyatakan bahwa dalam SKRIPSI yang berjudul "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Bangunan Rumah Tinggal Menjadi Komersial di Koridor Jalan Uray Bawadi Kecamatan Pontianak Kota" tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar sarjana di suatu perguruan tinggi manapun. Sepanjang pengetahuan Saya, tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atas diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Rujukan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya. Saya sanggup menerima konsekuensi akademis dan hukum di kemudian hari apabila pernyataan yang dibuat ini tidak benar.

Pontianak, 20 Agustus 2025

Zahratul Hayat  
NIM D1091201020



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,  
DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS TANJUNGPURA  
FAKULTAS TEKNIK

Jalan Prof. Dr. H. Hadari Nawawi Pontianak 78124  
Telepon (0561) 740186 WA: +6282152280907  
Email : ft@untan.ac.id Website : http://teknik.untan.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN  
PENGUNAAN BANGUNAN RUMAH TINGGAL MENJADI KOMERSIAL DI  
KORIDOR JALAN URAY BAWADI KECAMATAN PONTIANAK KOTA

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota  
Program Studi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota  
Oleh:

ZAHRATUL HAYAT  
NIM. D1091201020

Telah dipertahankan di depan Penguji Skripsi pada tanggal 20 Agustus 2025 dalam sidang akhir dan  
diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana.

Susunan Penguji Skripsi:

Pembimbing Utama	: Nana Novita Pratiwi, S.T., M.Eng. (NIP. 198611022014042001)
Pembimbing Pendamping	: Meta Indah Fitriani, S.T., M.Sc. (NIPPPK. 199003092023212039)
Penguji Utama	: Agustiah Wulandari, S.T., M.T. (NIP. 198908172014042001)
Penguji Pendamping	: Dr. Ars. Ely Nurhidayati, S.T., M.T. (NIP. 198502182019032009)

Pontianak, 20 Agustus 2025

Dosen Pembimbing Utama

Dekan

Dr. Ing Ir. Slamet Widodo, M.T., IPM  
NIP. 196712231992031002

Nana Novita Pratiwi, S.T., M.Eng.  
NIP. 198611022014042001

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Selesainya* tugas akhir ini tidak luput dari dukungan yang saya terima dari berbagai pihak. Persembahan kecil ini saya sampaikan pertama untuk kedua orang tua saya, **Mama dan Bapak**. Ketika dunia menutup pintu pada saya, kalian dengan segala upaya membukanya untuk saya. Tidak hentinya memberikan dukungan, lantunan doa dan pengorbanan yang tidak bisa tergantikan oleh apapun dan siapapun.

Untuk kedua adik saya, **Adel dan Opal**, yang menjadi pengingat saya untuk terus melanjutkan dan menyelesaikan apa yang saya mulai.

Untuk seseorang spesial, dengan NIM **D1131171018**. Manusia unik yang menyelamatkan saya dari waktu-waktu terberat. Yang menemani dan setia mendengar semua keluh kesah yang saya rasakan. Yang memberikan dukungan yang saya butuhkan.

Untuk sang emotional support, **Pingkel**, yang selalu memberikan rasa senang dan tidak bosan membuat saya sibuk dengan tingkah-tingkah ajaibnya.

Untuk teman yang tidak pernah meninggalkan, **Salwa, Diva, dan Iki** yang menjadi saksi perjalanan saya menyelesaikan semua ini, yang menemani pada saat terburuk dan menunjukkan segala hal absurd seraya melengkapi hidup.

Untuk warga Plannify 20, khususnya **Kak Dian, Audi, dan Fahma**, rekan-rekan yang memberikan banyak sekali bantuan dan masukan untuk saya dari awal perkuliahan sampai tugas akhir ini selesai.

Terakhir, untuk diri saya sendiri, **Zahratul Hayat**. terimakasih untuk selalu belajar mencoba, terimakasih untuk selalu melawan ketakutan dan keraguan. Terima kasih telah bertanggungjawab menyelesaikan apa yang telah dimulai. Walaupun rencana yang telah dibuat tidak terlaksana, terimakasih untuk tetap yakin bahwa semua terjadi untuk yang terbaik. Terima kasih untuk tidak menyerah, dan menikmati setiap proses yang tidak bisa dibilang mudah. Terima kasih telah berani melawan ketakutan. Terima kasih sudah *bertahan*.

## ABSTRAK

Koridor Jalan Uray Bawadi sebagai jalan kolektor sekunder dalam RTRW Kota Pontianak Tahun 2013-2033 memiliki fungsi sebagai perumahan kepadatan sedang-tinggi. Sebagai kawasan strategis, Koridor Jalan Uray Bawadi menunjukkan adanya perkembangan kegiatan komersial di sepanjang jalan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi komersial di Koridor Jalan Uray Bawadi. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan analisis *overlay* dan teknik analisis statistik deskriptif menggunakan tabulasi silang dan *chi-square* serta uji kualitas instrumen data menggunakan uji validitas dan reliabilitas. Hasil penelitian menunjukkan dari tahun 2016-2024, perkembangan kegiatan komersial naik sebesar 1,49 Ha atau 11,64% dari totalan wilayah kajian dan lahan permukiman berkurang sebesar 1,32 Ha atau 10,27% dari total wilayah kajian. Hasil analisa *crosstab* dan *chi-square* menunjukkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan bangunan rumah tinggal menjadi komersial yaitu aspek kepemilikan lahan untuk tingkat pendidikan, pekerjaan, penghasilan, pengeluaran, dan status kepemilikan lahan serta aspek fiskal lahan memiliki keterkaitan hubungan dengan perubahan. Sedangkan pada aspek utilitas umum dan aksesibilitas lahan variabel bernilai tetap dikarenakan masyarakat merasa sudah lengkap dan lancar.

**Kata Kunci :** Bangunan Rumah, Komersial, Koridor Jalan, Perubahan Lahan, Pontianak

## ABSTRACT

*The Uray Bawadi Road Corridor, designated as a secondary collector road in the 2013-2033 Pontianak City Spatial Plan, functions as a medium- to high-density residential area. As a strategic zone, the Uray Bawadi Road Corridor exhibits commercial development along the road. This study aims to identify the factors influencing the transformation of residential land use into commercial use along the corridor. The research employs a quantitative approach, utilizing descriptive quantitative analysis and overlay, descriptive statistical techniques, including cross-tabulation and chi-square tests. Results show that from 2016 to 2024, trade and service developments increased by 1.49 hectares, equivalent to 11.64% of the total study area, while residential land decreased by 1.32 hectares or 10.27% of the total area. The cross-tabulation and chi-square analyses indicate that factors influencing the conversion of residential buildings to commercial use are related to land ownership variables such as education level, occupation, income, expenditure, and land ownership status, as well as fiscal aspects of land. Meanwhile, variables related to public utility and land accessibility remain constant, as the community perceives these aspects as already complete and well-functioning.*

**Keywords:** *Commercial, Land Use Change, Pontianak, Residential Building, Street Corridor*

## **PRAKATA**

Puji syukur kehadiran Allah S.W.T., berkat rahmat dan karunia-Nya serta dengan atas izin Allah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Adapun tujuan dari penyusunan penelitian ini adalah sebagai syarat yang harus dipenuhi untuk mencapai gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura. Penulis menyadari bahwa penulisan ini dapat terselesaikan dengan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Ing. Ir. Slamet Widodo, M.T., IPM., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura.
2. Ibu Dr. Erni Yuniarti, S.T., M.Si. selaku Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tanjungpura.
3. Ibu Firsta Rekayasa Hernovianty, S.T., M.T. selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tanjungpura.
4. Ibu Nana Novita Pratiwi, S.T., M.Eng. dan Ibu Meta Indah Fitriani, S.T., M.Sc. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan masukan serta menyediakan waktu untuk mengevaluasi setiap penulisan proposal penelitian ini hingga selesai.
5. Ibu Agustiah Wulandari S.T., M.T. dan Ibu Dr. Ars. Ely nurhidayati S.T., M.T. selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan arahan yang bermanfaat bagi penulis.
6. Dosen-dosen pengajar Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan.
7. Orang tua dan kedua adik saya yang telah memberikan dukungan penuh atas semua yang saya lakukan.
8. Seluruh informan yang telah bersedia memberikan waktu untuk diwawancarai selama masa penyusunan tugas akhir ini.

Akhir kata, penulis bersyukur kepada Allah SWT dan semoga Allah membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>PRAKATA</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	15
1.1 Latar Belakang .....	15
1.2 Perumusan Masalah.....	19
1.3 Tujuan Penelitian.....	19
1.4 Pembatasan Masalah .....	19
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah .....	20
1.4.2 Ruang Lingkup Substansi .....	23
1.5 Sistematika Penulisan.....	23
1.6 Kerangka Pemikiran .....	24
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....	26
2.1 Tinjauan Tata Guna Lahan .....	26
2.1.1 Pengertian Lahan .....	26
2.1.2 Pengertian Penggunaan Lahan.....	26
2.2 Permukiman .....	26
2.3 Tinjauan Aktivitas Komersial.....	27
2.3.2 Pengertian Aktivitas Komersial .....	27
2.3.2 Jenis Aktivitas Komersial .....	27
2.4 Tinjauan Fungsi Bangunan Rumah .....	28
2.5 Landasan Teori .....	29
2.5.1 Kelengkapan Utilitas Umum .....	29
2.5.2 Aksesibilitas Lahan.....	30
2.5.3 Karakteristik Personel Pemilik Lahan .....	30
2.5.4 Karakteristik Fiskal Lahan.....	31
2.6 Penelitian Terdahulu.....	32
2.7 Komparasi Teori .....	42



<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>44</b>
3.1 Pendekatan Penelitian .....	44
3.2 Populasi dan Sampel .....	44
3.2.1 Populasi.....	44
3.2.2 Sampel .....	44
3.3 Variabel dan Indikator .....	47
3.3.1 Variabel Penelitian .....	47
3.3.2 Definisi Operasional .....	47
3.4 Teknik Pengumpulan Data .....	55
3.4.1 Data Primer .....	55
3.4.2 Data Sekunder.....	56
3.5 Teknik Analisis.....	57
3.5.2 Uji Instrumen Kuesioner.....	58
3.5.2 Uji Analisis .....	59
3.6 Diagram Alur Penelitian.....	61
<b>BAB IV HASIL DAN ANALISIS.....</b>	<b>62</b>
4.1 Tinjauan Kebijakan .....	62
4.1.1 Rencana Tata Ruang .....	62
4.2 Lokasi Kajian .....	65
4.3 Perubahan Pemanfaatan Bangunan Rumah Tinggal Menjadi Komersial .	67
4.3.1 Fungsi Bangunan .....	67
4.3.2 Luas dan Jenis Usaha.....	69
4.4 Karakteristik Wilayah Kajian .....	73
4.4.1 Kelengkapan Utilitas.....	73
4.4.2 Aksesibilitas Lahan.....	75
4.4.3 Fiskal Lahan.....	75
4.4.4 Karakteristik Masyarakat.....	76
4.3.2 Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan .....	79
4.5 Uji Instrumen Kuesioner .....	86
4.5.1 Uji Validitas .....	86
4.5.2 Uji Reliabilitas .....	87

4.6	Analisa Faktor-Faktor Perubahan Penggunaan Bangunan Rumah Tinggal Menjadi Komersial .....	88
4.6.1	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan Menjadi Komersial Berdasarkan Aspek Kepemilikan Lahan .....	88
4.6.2	Analisa Perubahan Fungsi Penggunaan Lahan Perumahan Menjadi Komersial berdasarkan Aspek Utilitas Umum.....	96
4.6.3	Analisa Perubahan Fungsi Penggunaan Lahan Perumahan Menjadi Komersial berdasarkan Aspek Aksesibilitas Lahan .....	97
4.6.4	Analisa Perubahan Fungsi Penggunaan Lahan Perumahan Menjadi Komersial berdasarkan Aspek Fiskal Lahan.....	97
4.7	Pembahasan .....	99
<b>BAB V PENUTUP .....</b>		<b>104</b>
5.1	Kesimpulan.....	104
5.2	Saran.....	105
5.2.3	Pemerintah .....	105
5.2.2	Masyarakat.....	107
5.2.3	Akademisi .....	107
<b>DAFTAR RUJUKAN.....</b>		<b>109</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>113</b>

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2. 1</b> Penelitian Terdahulu .....	33
<b>Tabel 2. 2</b> Komparasi Teori Sasaran 2 .....	43
<b>Tabel 3. 1</b> Variabel dan Indikator Penelitian.....	49
<b>Tabel 3. 2</b> Tabel Operasional Penelitian .....	52
<b>Tabel 3. 3</b> Kebutuhan Data Penelitian .....	56
<b>Tabel 3. 4</b> Metode Analisis Penelitian .....	58
<b>Tabel 4. 1</b> Tinjauan Kebijakan .....	63
<b>Tabel 4. 2</b> Luas dan Jenis Usaha .....	69
<b>Tabel 4. 3</b> Penggunaan Lahan Tahun 2016 di Koridor Jalan Uray Bawadi .....	79
<b>Tabel 4. 4</b> Penggunaan Lahan Tahun 2024 di Koridor Jalan Uray Bawadi .....	80
<b>Tabel 4. 5</b> Alasan Perubahan.....	85
<b>Tabel 4. 6</b> Alasan Usaha .....	86
<b>Tabel 4. 7</b> Nilai PBB.....	75
<b>Tabel 4. 8</b> Tingkat Pendidikan .....	76
<b>Tabel 4. 9</b> Pekerjaan .....	76
<b>Tabel 4. 10</b> Penghasilan .....	77
<b>Tabel 4. 11</b> Jumlah Anggota Keluarga .....	77
<b>Tabel 4. 12</b> Pengeluaran.....	78
<b>Tabel 4. 13</b> Lama Tinggal .....	78
<b>Tabel 4. 14</b> Status Kepemilikan Lahan .....	79
<b>Tabel 4. 15</b> Uji Validitas .....	87
<b>Tabel 4. 16</b> Uji Reliabilitas .....	88
<b>Tabel 4. 17</b> Crosstab Hubungan Tingkat Pendidikan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	89
<b>Tabel 4. 18</b> Chi-square Hubungan Tingkat Pendidikan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	89
<b>Tabel 4. 19</b> Crosstab Hubungan Pekerjaan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	90
<b>Tabel 4. 20</b> Chi-square Hubungan Pekerjaan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	90
<b>Tabel 4. 21</b> Crosstab Hubungan Penghasilan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	91
<b>Tabel 4. 22</b> Chi-square Hubungan Penghasilan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	92
<b>Tabel 4. 23</b> Crosstab Hubungan Jumlah Anggota Keluarga Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	93

<b>Tabel 4. 24</b>	Chi-square Hubungan Jumlah Anggota Keluarga Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	93
<b>Tabel 4. 25</b>	Crosstab Hubungan Pengeluaran Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	94
<b>Tabel 4. 26</b>	Chi-square Hubungan Pengeluaran Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	94
<b>Tabel 4. 27</b>	Crosstab Status Kepemilikan Lahan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	95
<b>Tabel 4. 28</b>	Chi-square Hubungan Status Kepemilikan Lahan Terhadap Pemanfaatan Lahan .....	95
<b>Tabel 4. 29</b>	Crosstab Hubungan Utilitas Umum Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	96
<b>Tabel 4. 30</b>	Chi-square Hubungan Utilitas Umum Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	96
<b>Tabel 4. 31</b>	Crosstab Hubungan Aksesibilitas Lahan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan.....	97
<b>Tabel 4. 32</b>	Chi-square Aksesibilitas Lahan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan...	97
<b>Tabel 4. 33</b>	Crosstab Hubungan Nilai PBB Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan.....	98
<b>Tabel 4. 34</b>	Chi-square Hubungan Nilai PBB Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	98
<b>Tabel 4. 35</b>	Hasil Analisa .....	101
<b>Tabel 5. 1</b>	Perubahan Penggunaan Lahan .....	104

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1. 1</b> Peta Wilayah Kajian .....	21
<b>Gambar 1. 2</b> Peta Lokasi Kajian .....	22
<b>Gambar 1. 3</b> Kerangka Pemikiran .....	25
<b>Gambar 3. 1</b> Diagram Alur Penelitian .....	61
<b>Gambar 4. 1</b> Peta Administrasi Lokasi Penelitian .....	66
<b>Gambar 4. 2</b> Peta Fungsi Bangunan Koridor Uray Bawadi Tahun 2024.....	68
<b>Gambar 4. 3</b> Kafe.....	69
<b>Gambar 4. 4</b> Tempat Makan .....	69
<b>Gambar 4. 5</b> Peta Klasifikasi Jenis Usaha Yang Melakukan Perubahan .....	72
<b>Gambar 4. 6</b> Peta Penggunaan Lahan Koridor Uray Bawadi Tahun 2016 .....	82
<b>Gambar 4. 7</b> Peta Penggunaan Lahan Koridor Uray Bawadi Tahun 2024 .....	83
<b>Gambar 4. 8</b> Peta Perubahan Penggunaan Lahan Tahun Koridor Jalan Uray Bawadi Tahun 2016-2024 .....	84
<b>Gambar 4. 9</b> Meteran Air .....	73
<b>Gambar 4. 10</b> Meteran Air .....	73
<b>Gambar 4. 11</b> Kondisi Drainase.....	74
<b>Gambar 4. 12</b> Kondisi Drainase .....	74
<b>Gambar 4. 13</b> Meteran Listrik Masyarakat Wilayah Kajian.....	74
<b>Gambar 4. 14</b> Meteran Listrik Masyarakat Wilayah Kajian.....	74

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran 1</b> Data Pertanyaan Kuesioner.....	113
<b>Lampiran 2</b> Dokumentasi .....	116
<b>Lampiran 3</b> Rekapitulasi Jawaban Kuesioner .....	118
<b>Lampiran 4</b> Output Olah SPSS Uji Validitas dan Uji Reliabilitas .....	122
<b>Lampiran 5</b> Output Olah SPSS <i>Crosstab</i> dan Chi Square.....	126

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan sebuah kota merupakan hal yang tidak dapat dihindari karena kota akan selalu mengalami perkembangan [1]. Pada perkembangan perkotaan, karena keterbatasan lahan, maka penambahan guna lahan tertentu akan berakibat berkurangnya guna lahan yang lain. Adanya perkembangan tersebut, aktivitas perkotaan menjadi beragam dan memicu adanya fenomena perubahan penggunaan lahan [2]. Penggunaan lahan perkotaan terindikasikan dengan pembagian dalam ruang dan peran kota, contohnya untuk kawasan perumahan, kawasan perkantoran, kawasan pertokoan, serta kawasan rekreasi. Perubahan penggunaan lahan diartikan sebagai perubahan dari penggunaan lahan sebelumnya ke penggunaan lahan lain yang bersifat sementara maupun permanen, serta merupakan konsekuensi logis dari adanya pertumbuhan dan transformasi struktur sosial ekonomi masyarakat yang sedang berkembang [3].

Perubahan penggunaan lahan dipengaruhi oleh beberapa hal, yaitu adanya pertumbuhan jumlah penduduk, aktivitas perkotaan, politik, serta ekonomi yang dapat mempengaruhi bentuk dan struktur ruang kota. Pertumbuhan jumlah penduduk di perkotaan merupakan salah satu faktor utama dalam perubahan penggunaan lahan [2]. Salah satu bentuk perubahan penggunaan lahan yang dapat terjadi yaitu peralihan penggunaan rumah tinggal menjadi komersial. Proses perubahan pemanfaatan lahan perumahan dipengaruhi oleh enam faktor penting yaitu karakteristik fiskal dari lahan, banyak sedikitnya utilitas umum, derajat aksesibilitas lahan, karakteristik personel pemilik lahan yaitu menyangkut faktor ekonomi, sosial dan budaya pemilik lahan perumahan, peraturan mengenai pemanfaatan lahan yaitu kebijakan pemerintah, inisiatif para pembangun [4].

Peralihan penggunaan bangunan rumah tinggal menjadi komersial marak terjadi di Indonesia menunjukkan adanya perkembangan yang cukup pesat dan diikuti sebagai pemenuhan kebutuhan masyarakat. Pada dasarnya, pemanfaatan hunian rumah tinggal dapat digunakan sebagai tempat kegiatan komersial tanpa menimbulkan resiko apabila dimanfaatkan secara terbatas dan tidak menghambat fungsi sebagai tempat tinggal. Namun demikian, tidak dapat terelakkan gangguan

pada fungsi hunian karena adanya fenomena peralihan menjadi komersial dapat mengakibatkan berbagai implikasi dan dampak yang dapat dirasakan, baik positif dan negatif [5].

Perubahan bangunan rumah tinggal menjadi komersial menyebabkan dampak yang kemudian dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu dampak ekonomi, dampak lingkungan dan dampak sosial. Pada aspek ekonomi, adanya peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) dimana dari objek pajak serta retribusi (pajak restoran, reklame, dsb) serta akan tersedianya lapangan kerja baru pada kawasan sekitar. Pada aspek sosial, masyarakat disekitar daerah tersebut semakin mudah untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari karena semakin dekatnya jarak dengan pusat kegiatan komersial. Pada aspek fisik lingkungan, adanya perubahan tersebut dapat mengakibatkan penurunan kualitas utilitas kota, gangguan lalu lintas akibat adanya parkir di badan jalan, serta berpengaruh kepada fungsi perumahan yang diantaranya adalah kepadatan, polusi udara, kebisingan, dan sirkulasi yang terganggu [6].

Perubahan bangunan rumah tinggal menjadi komersial terjadi di berbagai kota besar, tidak terkecuali pada Kota Pontianak. Kota Pontianak merupakan ibukota Provinsi Kalimantan Barat. Perkembangan Kota Pontianak menjadikan aktivitas masyarakat beragam serta menarik urbanisasi penduduk dari daerah lain. Peningkatan urbanisasi mengharuskan Kota Pontianak menyediakan sarana dan prasarana yang memadai. Kondisi ini secara langsung berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan akan ruang, dimana hal tersebut akan mempengaruhi terjadinya fungsi lahan [7] dan menjadikan perubahan penggunaan bangunan rumah tinggal menjadi komersial marak ditemukan karena memicu kesadaran masyarakat untuk mengubah orientasi penggunaan rumah tinggal yang dari non-komersial menjadi komersial untuk mendapatkan keuntungan [1]. Perubahan tersebut berupa rumah yang berubah menjadi bangunan komersial, dan rumah yang berubah fungsinya menjadi rumah komersial.

Kecamatan Pontianak Kota berada pada posisi ketiga yang memiliki wilayah terluas di Kota Pontianak (14,39%) yang mempunyai luas 16,03 km<sup>2</sup> [8]. Kecamatan Pontianak Kota merupakan Sub PPK II menurut Peraturan Daerah (PERDA) Kota Pontianak Nomor 2 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang



Wilayah Pontianak Tahun 2013-2033, dimana memiliki fungsi yang salah satunya sebagai perumahan kepadatan sedang-tinggi. Perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Pontianak Kota dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2020 dapat dilihat dari bertambahnya 0,29% lahan terbangun. Angka tersebut cukup kecil, namun tidak menutup kemungkinan akan terus bertambah dan dapat tidak terkendali apabila tidak adanya tindakan tepat sebagai pencegahan. Pada tahun 2016-2017, komponen pertumbuhan ekonomi total Kota Pontianak mengalami peningkatan [9]. Peningkatan pertumbuhan ekonomi menunjukkan semakin intensifnya aktivitas komersial. Kondisi ini tidak hanya tampak pada skala kota, namun juga terlihat pada pola pemanfaatan ruang, khususnya di koridor Jalan Uray Bawadi. Sejak tahun 2016, kawasan tersebut berkembang dengan munculnya berbagai bangunan komersial yang dibangun dan mulai beroperasi di sepanjang koridor jalan, sehingga menjadikan kawasan tersebut menarik berbagai konsumen dan pengusaha lain yang melihat peluang. Perkembangan ini mengakibatkan lonjakan perubahan penggunaan lahan dari perumahan ke komersial, didukung oleh tingginya potensi keramaian di kawasan tersebut. Pemilihan Jalan Uray Bawadi sebagai lokasi penelitian didasarkan pada pesatnya perkembangan aktivitas komersial sejak tahun 2016, sementara kapasitas jalan relatif terbatas dimana hanya memungkinkan pergerakan dua arah untuk kendaraan roda empat. Kondisi ini berpotensi menimbulkan permasalahan lalu lintas dan akan berdampak terhadap kenyamanan hunian sekitar. Faktor-faktor pendorong perubahan penggunaan lahan yang terjadi yaitu dari faktor politik, ekonomi yang berkaitan erat dengan pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi dan meningkatnya kebutuhan penduduk, serta faktor kependudukan yang berhubungan dengan perubahan jumlah penduduk [10].

Perkembangan kegiatan komersial di koridor Jalan Uray Bawadi sebagai jalan kolektor sekunder dengan panjang jalan 1.008 KM menjadikan koridor ini memiliki prospek menjanjikan sebagai kawasan pengembangan kegiatan komersial. Kawasan tersebut dianggap cukup strategis karena terletak Kelurahan Sungai Bangkong yang merupakan salah satu pusat pelayanan di Kota Pontianak yang menghubungkan antara Kelurahan Sungai Bangkong dan Kelurahan Akcaya. Percepatan perubahan ini ditunjang dengan letak geografis koridor yang strategis dan menyebabkan peralihan bangunan rumah tinggal menjadi komersial terus

menyebar di sepanjang koridor jalan. Dalam observasi, menunjukan peningkatan perubahan fungsi bangunan rumah tinggal menjadi bangunan komersial di koridor Jalan Uray Bawadi beberapa tahun terakhir. Bangunan rumah tinggal yang mengalami perubahan menjadi komersial yang diamati dalam penelitian ini yaitu mencakup bangunan rumah yang pada awalnya hanya dijadikan sebagai tempat tinggal, namun karena beberapa faktor, fungsi tersebut ditambah atau diubah menjadi ke arah fungsi komersial. Baik berubah fisik bangunan maupun hanya berubah fungsi menjadi bangunan rumah kombinasi antara non komersial dan komersial.

Melalui observasi, ditemukan perubahan penggunaan bangunan yang terjadi di koridor Jalan Uray Bawadi, contohnya seperti peralihan bangunan rumah yang sebelum tahun 2016 hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, namun sekarang menjadi warung makan yang memiliki tingkat keramaian tinggi. Terdapat 32 bangunan rumah tinggal yang melakukan perubahan ke arah komersial. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi cenderung kecil, namun pada hakikatnya peralihan lahan tersebut menimbulkan dampak atau implikasi yang nyata. Salah satu implikasi yang dapat terlihat dari perubahan tersebut adalah munculnya pusat kegiatan ekonomi di berbagai titik sepanjang koridor jalan, dan hal tersebut membutuhkan lahan parkir. Namun, masih banyak pelaku usaha yang tidak memberikan lahan parkir yang cukup luas untuk menampung kendaraan, menyebabkan adanya penggunaan bahu jalan yang dijadikan lahan parkir, dan pada akhirnya menyebabkan kemacetan. Koridor jalan yang pada awalnya didominasi hanya sebagai fungsi hunian, kini bertambah dengan kegiatan komersial, dapat mengakibatkan tarikan dengan frekuensi tinggi. Hal ini jauh berbeda dengan tarikan bangkitan pada guna lahan hunian. Dampak negatif dari adanya perubahan tersebut perlu dikendalikan dan diperhatikan batasannya agar masyarakat dapat menjalankan aktivitas dengan nyaman.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penelitian **Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Bangunan Rumah Tinggal Menjadi Komersial di Koridor Jalan Uray Bawadi Kecamatan Pontianak Kota** ini perlu dilakukan agar dapat menggambarkan perubahan dari penggunaan fungsi bangunan rumah tinggal yang mempengaruhi daerah penelitian. Dengan

menganalisis faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan bangunan rumah tinggal menjadi komersial, dapat memberikan landasan untuk merencanakan tindakan lebih lanjut atau mengembangkan rekomendasi sesuai dengan kebutuhan untuk meminimalisir dampak negatif dari perubahan yang terjadi.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Perubahan fungsi bangunan hunian menjadi komersial di koridor Jalan Uray Bawadi Kecamatan Pontianak Kota yang meningkat dalam beberapa tahun belakang dapat menimbulkan dampak positif maupun negatif. Fungsi lahan yang ditujukan untuk perumahan, apabila terdapat perubahan menjadi komersial dapat menimbulkan dampak negatif dari beberapa aspek yang akan mempengaruhi kenyamanan hunian. Dengan banyaknya aktivitas perekonomian yang terjadi akibat alih fungsi bangunan hunian menjadi komersial juga turut menyebabkan adanya orientasi ekonomi yang terlihat di sepanjang koridor jalan. Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan berikut ini:

**“Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan bangunan rumah tinggal menjadi komersial di koridor Jalan Uray Bawadi?”**

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan bangunan rumah menjadi komersial di koridor Jalan Uray Bawadi. Untuk mencapai tujuan maka diperlukan sasaran sebagai salah satu tahapan dalam penelitian. Sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi perubahan penggunaan bangunan rumah tinggal menjadi komersial yang terjadi di Koridor Jalan Uray Bawadi, Kota Pontianak.
2. Menganalisis faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan bangunan rumah tinggal menjadi komersial di Koridor Jalan Uray Bawadi, Kota Pontianak.

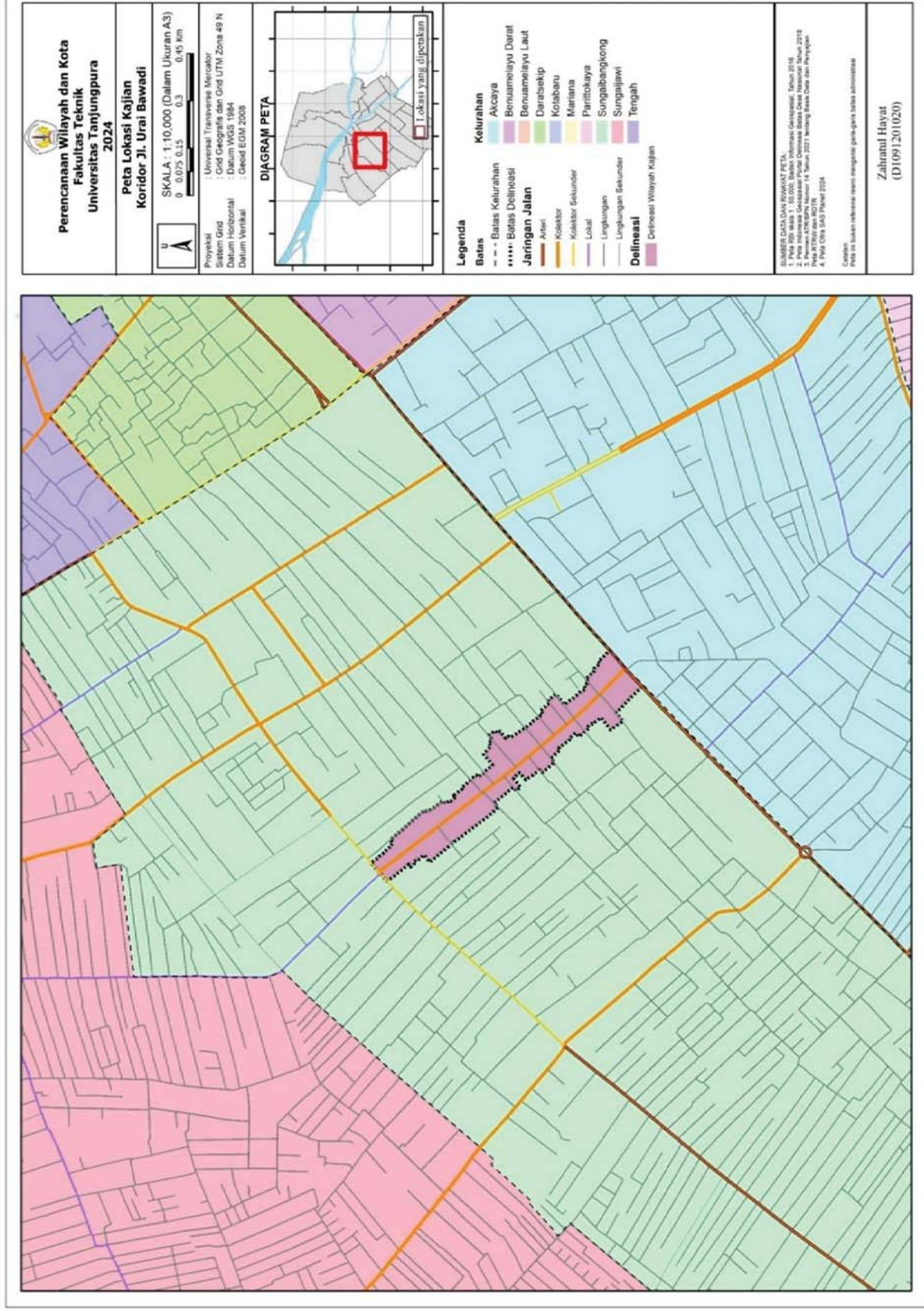
## **1.4 Pembatasan Masalah**

Pembatasan masalah bertujuan untuk membatasi penelitian dari muatan yang dibahas agar tidak meluas atau melebar kemana-mana. Batasan masalah dalam penelitian dibahas dalam ruang lingkup substansi.

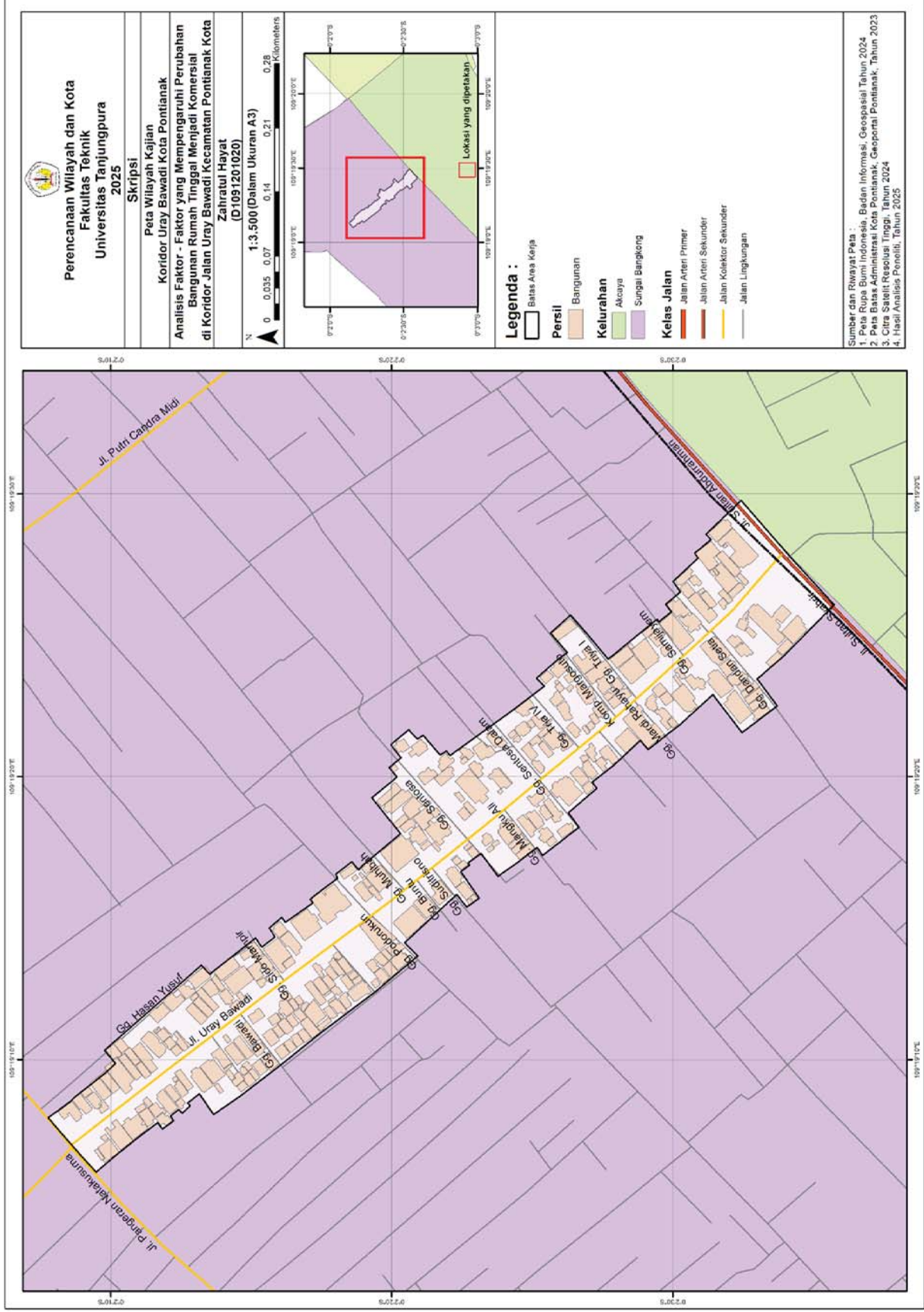
#### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Pada penelitian ini, ruang lingkup wilayah difokuskan pada sepanjang Jalan Uray Bawadi dan beberapa memasuki jalur dari jalan utama mengikuti titik lokasi yang terjadi perubahan penggunaan rumah tinggal menjadi komersial. Jalan Uray Bawadi berada di Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota. Peta wilayah kajian dapat dilihat pada gambar 1.1. Kelurahan Sungai Bangkong memiliki luasan 16,03 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk mencapai 58.893 jiwa. Adapun batas wilayah dari Kelurahan Sungai Bangkong adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kelurahan Sungai Jawi
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kelurahan Akcaya
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kelurahan Darat Sekip & Tengah
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Desa Pal 9 Kabupaten Pontianak







### 1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi dalam penelitian ini adalah meneliti terkait faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi bangunan rumah tinggal menjadi komersial. Adapun pembahasan akan berdasarkan pada tujuan dan sasaran yang antara lain sebagai berikut:

- a. Menganalisis perubahan pemanfaatan bangunan rumah tinggal untuk tujuan komersial.

Perubahan fungsi pemanfaatan bangunan rumah tinggal untuk tujuan komersial dapat dilihat kondisi tata guna lahan pada tahun 2016 dan tata guna lahan kondisi eksisting pada tahun 2024, yang dimana akan di *overlay* dan ditemukannya jumlah perubahan penggunaan lahan perumahan menjadi komersial dari tahun 2016.

- b. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan fungsi bangunan rumah tinggal menjadi komersial.

Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut yaitu kelengkapan utilitas umum sebagai pertimbangan usaha, fiskal lahan yang dipengaruhi pembayaran PBB, aksesibilitas lahan, serta kepemilikan lahan yang perlu diketahui, yaitu karakteristik masyarakat sekitar berdasarkan tingkat pendidikan, pekerjaan, jumlah anggota keluarga, lama tinggal, penghasilan, pengeluaran, serta status kepemilikan lahan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dan metode penelitian deskriptif kuantitatif yang bertujuan menjelaskan fenomena yang ada dengan menggunakan angka-angka untuk mengidentifikasi karakteristik dari individu atau kelompok. Penelitian kuantitatif mencari penjelasan hubungan-hubungan antar variabel yang diteliti dengan melihat data yang terkumpul pada populasi serta sampel yang dipilih. Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data wawancara, kuesioner, peta dan observasi serta studi literatur.

### 1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang meliputi pendahuluan, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, hasil dan analisis, serta penutup.

## **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab I Pendahuluan berisikan Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Pembatasan Masalah serta Sistematika Penulisan dalam penyusunan skripsi.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada Bab II Tinjauan Pustaka berisikan terkait uraian sistematis tentang hasil-hasil studi literatur dari berbagai media, baik cetak seperti buku dan skripsi maupun media online berupa Jurnal dan E-book yang memiliki kaitan dengan penelitian yang akan dilaksanakan. Menyajikan permasalahan yang akan diteliti untuk kemudian dijawab serta mengemukakan fakta yang diambil dari sumber asli.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada Bab III Metode Penelitian berisikan terkait metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian. Bab ini menguraikan terkait bahan penelitian, alat yang digunakan, metode penelitian, variabel atau data, analisis hasil, diagram alir penelitian serta jadwal penelitian.

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada Bab IV Hasil dan Analisis berisikan terkait gambaran umum dari wilayah penelitian, analisis terhadap data yang telah dikumpulkan dari lapangan yang berupa data primer maupun sekunder. Hasil dari analisis tersebut yang akan menjadi *output* dari penelitian. Bab IV dibahas ketika seminar hasil.

## **BAB V PENUTUP**

Pada Bab V Penutup berisikan kesimpulan dari seluruh pembahasan terkait penelitian serta disertai dengan rekomendasi dari hasil penelitian yang ditujukan kepada pemangku kepentingan seperti pemerintah, akademisi serta masyarakat. Bab V dibahas ketika seminar hasil,

### **1.6 Kerangka Pemikiran**

Penelitian ini mencakup latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, hasil akhir yang disertakan kesimpulan dan rekomendasi yang dapat dilihat pada kerangka pemikiran pada gambar 1.3.



### Latar Belakang

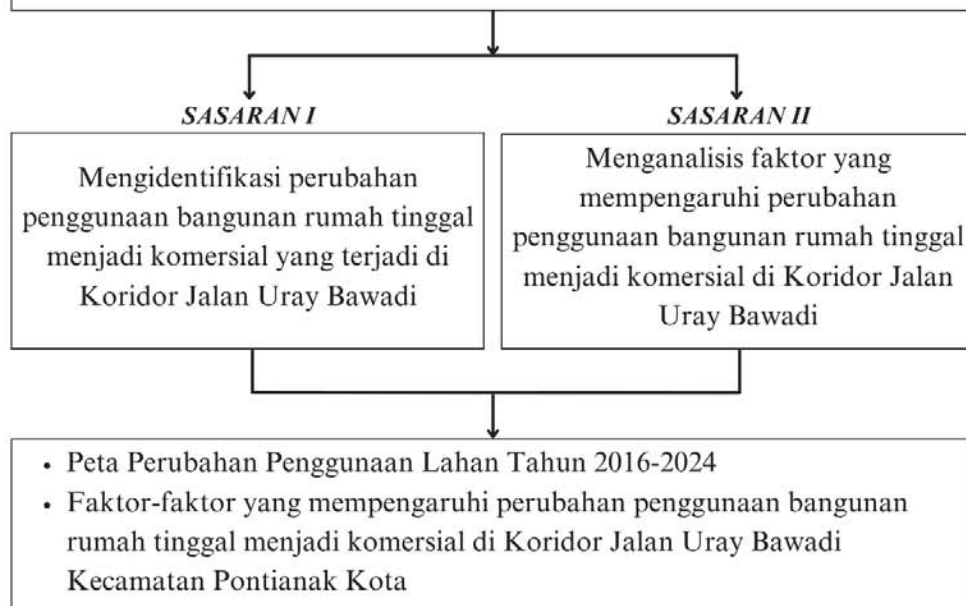
- Perkembangan Kota Pontianak menyebabkan peningkatan aktivitas masyarakat serta menarik urbanisasi penduduk dari daerah lain.
- Peningkatan urbanisasi berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan ruang, dimana akan mempengaruhi terjadinya fungsi lahan dan menyebabkan perubahan penggunaan bangunan rumah tinggal menjadi komersial marak terjadi.
- Kelurahan Sungai Bangkong yang masuk dalam Kecamatan Pontianak Kota merupakan Sub PPK II menurut Peraturan Daerah (PERDA) Kota Pontianak Nomor 2 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Pontianak Tahun 2013-2033, dimana memiliki fungsi yang salah satunya sebagai perumahan kepadatan sedang- tinggi.
- Dalam observasi, menunjukan peningkatan perubahan fungsi bangunan rumah tinggal menjadi bangunan komersial di koridor Jalan Uray Bawadi beberapa tahun terakhir.
- Terdapat 32 bangunan rumah yang melakukan perubahan kearah komersial. perubahan tersebut menimbulkan dampak dan implikasi yang nyata.
- Implikasi yang dapat terlihat dari perubahan tersebut adalah adanya peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) dimana dari obyek pajak serta retribusi (pajak restoran, reklame, dsb) serta akan tersedianya lapangan kerja baru. dampak lainnya yaitu munculnya pusat kegiatan ekonomi di berbagai titik sepanjang koridor jalan dan menyebabkan kemacetan dan turunnya kualitas bermukim warga sekitar koridor jalan.
- Diperlukannya landasan untuk merencanakan tindakan lebih lanjut atau mengembangkan rekomendasi sesuai dengan kebutuhan untuk meminimalisir dampak negatif dari perubahan yang terjadi.

### Rumusan Masalah

**Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan bangunan rumah tinggal menjadi komersial di koridor Jalan Uray Bawadi?**

### Tujuan Penelitian

Mengetahui faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan bangunan rumah menjadi komersial di koridor Jalan Uray Bawadi



**Gambar 1. 3** Kerangka Pemikiran