

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini berisikan penjelasan mengenai teori dan kebijakan yang berkaitan dengan tema penelitian yang bersumber dari studi literatur, seperti kegiatan perdagangan dan jasa dan penggunaan lahan. Untuk lebih jelas dapat dilihat sebagai berikut :

#### **2.1. Tinjauan Undang – Undang No 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan**

##### **2.1.1. Pengertian Perdagangan dan Jasa**

Perdagangan dan jasa berdasarkan UU No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan diartikan 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 unjuk 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. Tujuan dari perdagangan dan jasa ini merupakan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan pekerjaan, meningkatkan daya saing dan lainnya.

Perdagangan menurut Mayana (2004) adalah sektor jasa yang menunjang kegiatan ekonomi antaranggota masyarakat dan antarbangsa, sedangkan menurut Ahman dan Indriani (2007) perdagangan adalah kegiatan tukar - menukar atau transaksi jual beli antara dua pihak atau lebih. Menurut Utoyo (2004) perdagangan merupakan proses tukar menukar barang dan jasa dari suatu wilayah dengan wilayah lainnya. kegiatan sosial ini muncul karena adanya perbedaan kebutuhan dan sumber daya yang dimiliki. Secara keseluruhan perdagangan atau perniagaan pada umumnya adalah pekerjaan membeli barang atau memproduksi barang untuk menjual barang itu dengan maksud untuk memperoleh keuntungan.

Jasa menurut Kotler dan Keller (2016) adalah setiap tindakan atau kinerja yang dapat ditawarkan oleh satu pihak kepada pihak lain, tidak berwujud dan mengakibatkan kepemilikan sesuatu. Produksinya tidak selalu menghasilkan bentuk fisik. Sedangkan menurut Buchary Alma (2012) jasa adalah sesuatu yang

dapat diidentifikasi secara terpisah, tidak berwujud dan ditawarkan untuk memenuhi kebutuhan. Jasa dapat dihasilkan dengan menggunakan benda-benada berwujud atau tidak. Dalam hal ini jasa sangat memegang peran penting karena merupakan mata rantai dari seluruh sektor perekonomian dan berhubungan dengan pembangunan yang berkelanjutan. Kegiatan jasa merupakan sumber penting bagi pertumbuhan atas dasar peningkatan produktifitas, karena sektor ini menyerap tenaga kerja paling banyak. Kedua sektor perdagangan dan jasa memiliki keterkaitan karena nilai pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan sejalan.

### 2.1.2. Klasifikasi Perdagangan dan Jasa

Menurut UU Perdagangan No 7 Tahun 2014 terdapat 8 jenis sarana perdagangangan berupa pasar rakyat, pusat perbelanjaan, toko swalayan, gudang, perkulakan, pasar lelang komoditas, pasar bejangka komoditi dan sarana perdagangan lainnya dan 12 jenis jasa yang dapat diperdagangkan adalah jasa bisnis yaitu jasa yang terkait usaha masyarakat, jasa distribusi, jasa komunikasi, jasa pendidikan, jasa lingkungan hidup dan jasa keuangan, jasa konstruksi dan teknik terkait, jasa kesehatan dan sosial, jasa rekreasi kebudayaan dan olahraga, jasa pariwisata, jasa transportasi serta jasa lain-lain. Untuk lebih jelas mengenai klasifikasi perdagangan berdasarkan UU Perdagangan No 7 Tahun 2014 dapat dilihat pada **Tabel 2-1**.

**Tabel 2-1**  
**Klasifikasi Perdagangan Berdasarkan Pengertian**

No	Klasifikasi Perdagangan	Pengertian	Sumber
1	Pasar Rakyat	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 usaha mikro, kecil, dan menengah dengan proses jual beli Barang melalui tawar-menawar.	UU Perdagangan No 7 Tahun 2014
2	Pusat Perbelajaan	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	UU Perdagangan No 7 Tahun 2014

No	Klasifikasi Perdagangan	Pengertian	Sumber
3	Toko Swalayan	Toko dengan sistem pelayanan mandiri, menjual berbagai jenis Barang secara eceran yang berbentuk minimarket, supermarket, departement store, hypermarket, ataupun grosir yang berbentuk perkulakan	UU Perdagangan No 7 Tahun 2014
4	Gudang	Ruangan tidak bergerak yang tertutup dan/atau terbuka dengan tujuan tidak untuk dikunjungi oleh umum, tetapi untuk dipakai khusus sebagai tempat penyimpanan Barang yang dapat diperdagangkan dan tidak untuk kebutuhan sendiri.	UU Perdagangan No 7 Tahun 2014
5	Perkulakan	Pedagang retail / eceran tradisional dan modern menjual harga secara grosir yang relatif lebih murah	Ika Devy Pramudiana, 2017 , Perubahan Perilaku Konsumtif Masyarakat Dari Pasar Tradisional Ke Pasar Modern, Asketik Vol 1 No 1 35-43
6	Pasar Lelang Komoditas	Pasar fisik terorganisasi bagi pembeli dan penjual untuk melakukan transaksi komoditas melalui sistem lelang dengan penyerahan komoditas.	UU Perdagangan No 7 Tahun 2014
7	Pasar Berjangka Komoditi	Sistem dan/atau sarana untuk kegiatan jual beli komoditi berdasarkan kontrak berjangka, kontrak derivatif syariah, dan/atau kontrak derivatif lainnya.	UU Perdagangan No 7 Tahun 2014
8	Sarana Perdagangan Lainnya	Berupa terminal agribisnis, pusat Distribusi regional, pusat Distribusi provinsi, atau sarana Perdagangan lainnya sebagai pusat transaksi atau pusat penyimpanan Barang yang berkembang sesuai dengan perkembangan zaman pada masa depan	UU Perdagangan No 7 Tahun 2014

Sumber : UU No 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan

Dari **Tabel 2-1**, terdapat beberapa perbedaan dengan klasifikasi yang dikemukakan Sutanto (Su Ritohardoyo,2013). Dalam klasifikasi penggunaan lahan perdagangan meliputi pasar, pom bensin, pusat perbelanjaan besar dan kecil dan pertokoan. Sedangkan gudang termasuk ke dalam klasifikasi industry. Keterkaitan antara sektor perdagangan dengan industri jasa dalam pertumbuhan ekonomi memiliki pengaruh besar bagi suatu kota. Industri jasa sangat beragam, sehingga tidak mudah untuk menyamakan cara pemasarannya. Klasifikasi jasa dapat membantu memahami batasan-batasan dari industri jasa. Untuk memahami produk jasa, pengklasifikasian produk jasa menggunakan teori menurut Buchary Alma (2012) yang menyebutkan jasa dapat diklasifikasikan menjadi dua golongan yaitu

jasa komersial dan jasa non komersial. Untuk penjelasan lebih dalam dapat dilihat pada **Tabel 2-2**

**Tabel 2-2**  
**Klasifikasi Jasa Berdasarkan Penggolongannya**

No	Klasifikasi Jasa Menurut William dan Stanton (Buchary Alma,2012)	Kalsifikasi Jasa Menurut UU No 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan	Pengertian	Sumber
1	Jasa Komersial	Jasa bisnis;	Merupakan jasa yang dijual oleh suatu perusahaan dengan tujuan untuk mencari keuntungan	Buchary Alma (2012) dan UU No 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan
2		Jasa distribusi;		
3		Jasa pariwisata;		
4		Jasa transportasi;		
5		Jasa komunikasi;		
6		Jasa rekreasi, kebudayaan, dan olahraga;		
7		Jasa konstruksi dan teknik terkait;		
8		Jasa keuangan;		
9		Jasa pendidikan;		
10		Jasa lingkungan hidup;		
11		Jasa kesehatan dan sosial;		
12	Jasa Non Komersial	Jasa Lainnya	Merupakan suatu usaha yang tidak ditujukan untuk mencari keuntungan dan lebih mengarah pada pelayanan publik dan kemanusiaan	

*Sumber : UU No 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan dan Buchary Alma (2012)*

Dari **Tabel 2-2**, terdapat beberapa perbedaan dengan klasifikasi yang dikemukakan Sutanto (Su Ritohardoyo,2013). Dalam klasifikasi penggunaan lahan jasa meliputi kelembagaan yang terdiri dari perkantoran, dan sekolahan/kampus dan jasa non – kelembagaan yaitu hotel. Dalam penelitian ini jasa yang dimaksud adalah jasa pariwisata. Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata No. 18 Tahun 2016 Tentang TDUP, pengelompokan usaha wisata dibagi menjadi 13 usaha wisata dapat dilihat pada **Tabel 2-3**

**Tabel 2- 3**  
**Klasifikasi Jasa Pariwisata**

No	Bidang Usaha	Jenis Usaha
I	Usaha Daya Tarik Wisata	1.1. Pengelolaan Pemandian Air Panas Alam
		1.2. Pengelolaan Goa
		1.3. Pengelolaan Peninggalan Sejarah & Purbakala
		1.4. Pengelolaan Museum
		1.5. Pengelolaan Pemukiman / Lingkungan Adat
		1.6. Pengelolaan Objek Ziarah
		1.7. Pengelolaan Wisata Agro
II	Usaha Kawasan Pariwisata	
III	Usaha Jasa Transportasi Wisata	3.1. Angkutan Jalan Wisata
		3.2. Angkutan Wisata dengan Kereta Api
		3.3. Angkutan Wisata dengan Sungai & Danau
		3.4. Angkutan Laut Wisata dalam Negeri
		3.5. Angkutan Laut Internasional Wisata
IV	Usaha Jasa Perjalanan Wisata	4.1. Usaha Jasa BPW
		4.2. Usaha Jasa APW
V	Usaha Jasa Makanan dan Minuman	5.1. Usaha Jasa Restoran
		5.2. Usaha Jasa Rumah Makan
		5.3. Usaha Jasa Bar / Rumah Minum
		5.4. Usaha Jasa Kafe
		5.5. Usaha Jasa Boga
		5.6. Usaha Jasa Pusat Penjualan Makanan
VI	Usaha Jasa Penyediaan Akomodasi	6.1. Usaha Jasa Hotel
		6.2. Usaha Jasa Kondominium Hotel
		6.3. Usaha Jasa Apartemen Service
		6.4. Usaha Jasa Bumi Perkemahan
		6.5. Usaha Jasa Persinggahan Karavan
		6.6. Usaha Jasa Villa
		6.7. Usaha Jasa Pondok Wisata
		6.8. Usaha Jasa Manajemen Hotel
		6.9. Usaha Jasa Hunian Wisata Senior/Lansia
		6.10. Usaha Jasa Rumah Wisata (Home Stay)
		6.11. Usaha Jasa Motel
VII	Usaha Penyelenggaraan Kegiatan	7.1. Usaha Gelanggang Rekreasi Olahraga
		7.2. Usaha Gelanggang Seni
		7.3. Usaha Wisata Ekstrim
		7.4. Usaha Arena Permainan
		7.5. Usaha Hiburan Malam
		7.6. Usaha Rumah Pijat

No	Bidang Usaha	Jenis Usaha
		7.7. Usaha Taman Rekreasi
		7.8. Usaha Karoke
		7.9. Usaha Jasa Impresariat / Promotor
VIII	Penyelenggaraan MICE	
IX	Usaha Jasa Wisata Tirta	9.1. Wisata Arung Jeram
		9.2. Wisata Dayung
		9.3. Wisata Selam
		9.4. Wisata Memancing
		9.5. Wisata Selancar
		9.6. Wisata Olahraga Tirta
		9.7. Dermaga Wisata
X	Jasa Informasi Pariwisata	
XI	Jasa Konsultan Pariwisata	
XII	Jasa Pramuwisata	
XIII	Usaha Jasa Spa	

Sumber : Peraturan Menteri Pariwisata No. 18 Tahun 2016 Tentang TDUP

Berdasarkan **Tabel 2-3** yang termasuk kedalam lingkup penelitian jasa pariwisata yaitu usaha jasa perjalanan wisata, usaha jasa penyediaan akomodasi, usaha jasa makanan dan minuman dan objek wisata di dalamnya termasuk usaha kawasan pariwisata, usaha jasa wisata tirta dan usaha penyelenggaraan kegiatan.

### 2.1.3. Peran Kawasan Perdagangan dan Jasa Dalam Perkembangan Kota

Kawasan perdagangan dan jasa atau yang disebut juga sebagai kawasan komersial memiliki fungsi utama pelayanan. Perkembangan adalah suatu proses perubahan keadaan dari suatu keadaan ke keadaan yang lain dalam waktu yang berbeda. Perkembangan dan pertumbuhan kota berjalan sangat dinamis. Perkembangan kota terjadi karena tuntutan akan tersedianya penggunaan tanah untuk perdagangan dan jasa merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, memenuhi kebutuhan penduduknya. Dalam perkembangan dan pertumbuhan kota, kegiatan perdagangan dan jasa merupakan potensi unggulan yang dapat menggerakkan pertumbuhan ekonomi dan mengembangkan suatu kota. Perkembangan kota – kota yang terjadi di dunia cenderung bergerak keluar, menjauh dari pusat kota. Karakteristik lokasi peruntukan ruang perdagangan dan jasa yaitu tidak terletak pada kawasan lindung dan kawasan bencana alam, lokasi

strategis dan mudah dicapai dari seluruh penjuru kota, dilengkapi dengan sarana antara lain tempat parkir umum, bank/ATM, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor polisi, kantor pos pembantu, tempat ibadah, dan sarana penunjang kegiatan komersial serta kegiatan pengunjung dan terdiri dari perdagangan lokal, regional, dan antar regional (Rynjani dan Haryanto,2015).

Menurut Catanese (1998) faktor yang dapat mempengaruhi perkembangan kota ini dapat berupa faktor fisik maupun non fisik. Faktor-faktor fisik akan mempengaruhi perkembangan suatu kota diantaranya :

1. Faktor lokasi, faktor lokasi dimana kota itu berada akan sangat mempengaruhi perkembangan kota tersebut, hal ini berkaitan dengan kemampuan kota tersebut untuk melakukan aktivitas dan interaksi yang dilakukan penduduknya.
2. Faktor geografis, kondisi geografis suatu kota akan mempengaruhi perkembangan kota. Kota yang mempunyai kondisi geografis yang relatif datar akan sangat cepat untuk berkembang dibandingkan dengan kota di daerah bergunung-gunung yang akan menyulitkan dalam melakukan pergerakan baik itu orang maupun barang.

Sedang faktor-faktor non fisik yang berpengaruh terhadap perkembangan suatu kota dapat berupa :

1. Faktor perkembangan penduduk, perkembangan penduduk dapat disebabkan oleh 2 (dua) hal, yaitu secara alami (internal) dan migrasi (eksternal). Perkembangan secara alami berkaitan dengan kelahiran dan kematian yang terjadi di kota tersebut, sedangkan migrasi berhubungan dengan pergerakan penduduk dari luar kota masuk kedalam kota sebagai urbanisasi, dimana urbanisasi dapat mempunyai dampak positif maupun negatif. Perkembangan dikatakan positif apabila jumlah penduduk yang ada tersebut merupakan modal bagi pembangunan, dan berdampak negatif apabila jumlah penduduk membebani kota itu sendiri.
2. Faktor aktivitas kota, kegiatan yang ada di dalam kota tersebut, terutama kegiatan perekonomian. Perkembangan kegiatan perekonomian ditentukan oleh faktor-faktor yang berasal dari dalam kota itu sendiri (faktor internal)

yang meliputi faktor-faktor produksi seperti lahan, tenaga kerja, modal serta faktor-faktor yang berasal dari luar daerah (faktor eksternal) yaitu tingkat permintaan dari daerah-daerah lain terhadap komoditi yang dihasilkan oleh daerah yang bersangkutan.

Nattapon (2012) menjelaskan pusat pertumbuhan berhubungan dengan konsep aglomerasi dimana suatu tempat dengan sumber daya, pasar, tenaga kerja, dan sebagainya secara ekonomi lebih menarik dan akan berkembang lebih cepat dari daerah lain. Menurut Samadikun, Sudibyakto, Setiawan, & Rijanta (2014) hal tersebut memicu munculnya banyak pertokoan, semakin bertambah padatnya suatu kawasan oleh bangunan-bangunan, meningkatnya kualitas infrastruktur yang ada, dan banyaknya mix-use fungsi bangunan-bangunan perumahan. Hal ini serupa dengan yang disampaikan oleh Jayadinata (1999) bahwa perkembangan kegiatan pada suatu kawasan dapat dilihat dari peningkatan jumlah sarana prasarana yang menandakan jumlah kegiatan serta skala pelayanan semakin luas yang dapat dilihat dari asal barang dan target pemasaran (konsumen). Peningkatan sarana dan prasarana yang telah diajabarkan Samadikun, Sudibyakto, Setiawan, & Rijanta (2014) dan Jayadinata (1999) oleh secara tidak langsung diikuti oleh peningkatan kebutuhan lahan. Oleh sebab itu Zahnd (1999) mengemukakan bahwa perkembangan kegiatan pada perkotaan tidak hanya terjadi secara horizontal melainkan juga secara vertikal. Perkembangan secara vertical ini berpengaruh pada luas lantai bangunan. Pembangunan kawasan perkotaan secara fisik cenderung menghabiskan ruang-ruang terbuka dan menjadikannya area terbangun. Proporsi lahan yang tertutup perkerasan semakin besar dan secara ekologis mengakibatkan berbagai gangguan terhadap proses alam dalam lingkungan perkotaan.

Dalam mengkaji faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan komersial menurut Kaiser, Godschalk, & Chapin (1995) terdapat 4 variabel yang digunakan, yaitu aksesibilitas menuju area pasar dan akses langsung ke jalan raya, jangkauan aktivitas komersial yang ada harus disesuaikan dengan jenis komersialnya sehingga mampu memenuhi sasaran dari yang diharapkan, *suitable terrain* dimana perkembangan aktivitas komersial yang melihat kesesuaian lokasi dimana harusnya beroperasi pada lokasi dengan topografi yang relatif datar, dan

ketersediaan prasarana. Selain itu beberapa faktor yang dapat mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial yaitu ekonomi, dalam konteks teori ekonomi, lahan ditentukan oleh pasar lahan perkotaan sehingga berpengaruh pada harga dan perkembangan aktivitas komersial, nilai sosial masyarakat, berpengaruh dalam perkembangan aktivitas komersial akibat dari proses ekologi dalam fisik kota dan proses organisasi dalam struktur sosial masyarakat, kepentingan umum, berpengaruh dalam perkembangan aktivitas komersial karena kepentingan masyarakat yang harus didahulukan. Sedangkan menurut Murti dan Wijaya (2013) faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi pusat komersial yaitu akses, kondisi fisik dan fasilitas penunjang. Variabel lainnya yang dikemukakan oleh Arifia, Soedwihajono dan Utomo (2017) yaitu perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa dengan sub variable jumlah sarana, jangkauan pelayanan, jumlah pelaku, luas lantai dan perubahan penggunaan lahan dengan sub variable luas lahan dan intensitas lahan.

## **2.2. Tinjauan Undang – Undang No 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisata**

### **2.2.1. Pengertian Pariwisata dan Industri Pariwisata**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, pemerintah dan pemerintah daerah. Sedangkan industri pariwisata adalah kumpulan usaha pariwisata yang saling terkait dalam rangka menghasilkan barang dan/atau jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dalam penyelenggaraan pariwisata. Aktivitas pariwisata dan industri pariwisata saling berkaitan. Menurut Mathieson & Wall dalam Pitana dan Gyatri (2005), bahwa pariwisata adalah kegiatan perpindahan orang untuk sementara waktu ke destinasi diluar tempat tinggal dan tempat bekerjanya dan melaksanakan kegiatan selama di destinasi dan juga penyiapan-penyiapan fasilitas untuk memenuhi kebutuhan mereka. Sedangkan menurut Suwanto (2004) mendefinisikan istilah pariwisata, yaitu suatu perubahan tempat tinggal sementara seseorang diluar tempat tinggalnya karena

suatu alasan dan bukan untuk melakukan kegiatan yang menghasilkan upah. Pengertian lain dikemukakan oleh Damanik (2006) pariwisata adalah perpindahan orang untuk sementara dan dalam jangka waktu pendek ke tujuan-tujuan diluar tempat dimana mereka biasa hidup dan bekerja dan juga kegiatan-kegiatan mereka selama tinggal di suatu tempat tujuan. Pariwisata merupakan serangkaian aktivitas, dan penyediaan layanan baik untuk kebutuhan atraksi wisata, transportasi, akomodasi, dan layanan lain yang ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan perjalanan seseorang atau sekelompok orang. Perjalanan yang dilakukannya hanya untuk sementara waktu saja meninggalkan tempat tinggalnya dengan maksud beristirahat, berbisnis, atau untuk maksud lainnya. Dengan kata lain pariwisata dapat didefinisikan sebagai perjalanan menuju lokasi wisata, dimana lokasi wisata yang dimaksud harus mampu menyediakan industri pariwisata untuk memenuhi tempat tinggal sementara dan kebutuhan selama melaksanakan kegiatan wisata.

Menurut Tahwin (2003) industri pariwisata bukanlah industri yang berdiri sendiri, tetapi merupakan suatu industri yang terdiri dari serangkaian perusahaan yang menghasilkan jasa atau produk yang berbeda satu dengan lainnya. Perbedaan itu tidak hanya dalam jasa yang dihasilkan, tetapi juga dalam besarnya perusahaan, lokasi tempat kedudukan, bentuk organisasi yang mengelola dan metode atau cara pemasarannya. Industri pariwisata adalah mempunyai fungsi yang penting untuk memperluas dan pemeratakan kesempatan berusaha dan lapangan kerja, juga mempunyai fungsi sebagai sarana pendorong bagi pembangunan daerah, memperbesar pendapatan nasional dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Produk yang membentuk industri pariwisata adalah perusahaan jasa (*service industry*) yang masing-masing bekerja sama menghasilkan produk (*good and services*) yang dibutuhkan wisatawan selama dalam perjalanan wisata pada daerah tujuan wisata.

### **2.2.2. Produk Industri Pariwisata**

Pariwisata tidak memiliki produk yang nyata, produk yang dihasilkan merupakan suatu rangkaian jasa yang memiliki nilai ekonomis, sosial dan budaya. Menurut Medlik dan Middleton (Yoeti, 1996), yang dimaksud dengan hasil

(*product*) industri pariwisata ialah semua jasa -jasa (*services*) yang dibutuhkan wisatawan semenjak ia berangkat meninggalkan tempat kediamannya, sampai ia kembali ke rumah dimana ia tinggal. Produk wisata terdiri dari berbagai unsur dan merupakan suatu package yang tidak terpisahkan, yaitu :

- a) *Tourist object* atau objek pariwisata yang terdapat pada daerah – daerah tujuan wisata, yang menjadi daya tarik orang -orang untuk datang berkunjung ke daerah tersebut.
- b) Fasilitas yang diperlukan di tempat tujuan tersebut, seperti akomodasi perhotelan, bar dan restoran, entertainment dan rekreasi.
- c) Transportasi yang menghubungkan negara/daerah asal wisatawan serta transportasi di tempat tujuan ke objek -objek pariwisata.

Komponen pariwisata lain menurut Badrudin (2001), ada lima unsur industri pariwisata yang sangat penting, yaitu:

- a) *Attractions* (daya tarik)

*Attractions* dapat digolongkan menjadi *site attractions* dan *event attractions*. *Site attractions* merupakan daya tarik fisik yang permanen dengan lokasi yang tetap yaitu tempat-tempat wisata yang ada di daerah tujuan wisata. Sedangkan *event attractions* adalah atraksi yang berlangsung sementara dan lokasinya dapat diubah atau dipindah dengan mudah seperti festival-festival, pameran, atau pertunjukan pertunjukan kesenian daerah.

- b) *Facilities* (fasilitas-fasilitas yang diperlukan)

Fasilitas cenderung berorientasi pada daya tarik di suatu lokasi karena fasilitas harus terletak dekat dengan pasarnya. Selama tinggal di tempat tujuan wisata wisatawan memerlukan tidur, makan dan minum oleh karena itu sangat dibutuhkan fasilitas penginapan. Selain itu ada kebutuhan akan *Support Industries* yaitu toko souvenir, toko cuci pakaian, pemandu, daerah festival, dan fasilitas rekreasi (untuk kegiatan).

- c) *Infrastructure* (infrastruktur)

Daya tarik dan fasilitas tidak dapat dicapai dengan mudah kalau belum ada infrastruktur dasar. Perkembangan infrastruktur dari suatu daerah

sebenarnya dinikmati baik oleh wisatawan maupun rakyat yang juga tinggal di sana, maka ada keuntungan bagi penduduk yang bukan wisatawan.

d) *Transportations* (transportasi)

Dalam pariwisata kemajuan dunia transportasi atau pengangkutan sangat dibutuhkan karena sangat menentukan jarak dan waktu dalam suatu perjalanan pariwisata. Transportasi baik transportasi darat, udara, maupun laut merupakan suatu unsur utama langsung yang merupakan tahap dinamis gejala-gejala pariwisata.

e) *Hospitality* (keramahtamahan)

Wisatawan yang berada dalam lingkungan yang tidak mereka kenal memerlukan kepastian jaminan keamanan khususnya untuk wisatawan asing yang memerlukan gambaran tentang tempat tujuan wisata yang akan mereka datangi. Maka kebutuhan dasar akan keamanan dan perlindungan harus disediakan dan juga keuletan serta keramahtamahan tenaga kerja wisata perlu dipertimbangkan supaya wisatawan merasa aman dan nyaman selama perjalanan wisata.

### **2.3. Tinjauan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang peta adalah suatu gambaran dari unsur-unsur alam dan atau buatan manusia, yang berada di atas maupun di bawah permukaan bumi yang digambarkan pada suatu bidang datar dengan Skala tertentu. Peta Rencana Pola Ruang Wilayah meliputi kawasan lindung dan kawasan budidaya yang harus digambarkan dalam bentuk delineasi dan menggambarkan wilayah secara utuh, apabila tidak dapat digambarkan dalam bentuk delineasi, penggambarannya disajikan dalam bentuk simbol. Ketelitian peta rencana tata ruang Kawasan Strategis Provinsi (KSP) menggunakan peta dasar pada skala yang sesuai dengan bentang objek dan/atau sesuai kebutuhan.

Pengertian lain tentang pemetaan menurut Juhadi dan Liesnoor (2001) yaitu sebuah tahapan yang harus dilakukan dalam pembuatan peta. Langkah awal yang

dilakukan dalam pembuatan data, dilanjutkan dengan pengolahan data, dan penyajian dalam bentuk peta. Dari definisi dan ketentuan tersebut maka pemetaan yang sesuai dengan penelitian ini merupakan proses pengumpulan data secara keseluruhan yang kemudian akan dilakukan dalam pembuatan peta menggunakan sistem referensi geospasial yang menggambarkan suatu kawasan dengan ketelitian muatan ruang sedemikian rupa, skala dan unit peta tertentu. Ketelitian muatan ruang meliputi kerincian kelas unsur dan simbolisasi. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang, kawasan lindung dan kawasan budidaya termasuk ke dalam peta rencana pola ruang wilayah harus digambarkan dalam bentuk delineasi, apabila tidak dapat digambarkan dalam bentuk delineasi, penggambarannya disajikan dalam bentuk simbol.

## **2.4. Tinjauan Peraturan Daerah Tentang RTRW Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kota Cimahi, Kabupaten Bandung dan Kabupaten Bandung Barat**

### **2.4.1. RTRW Provinsi Jawa Barat**

Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP) memuat penetapan Kawasan Strategis Provinsi (KSP) yang menjadi kewenangannya, sesuai dengan kriteria penetapan. Penetapan Kawasan Strategis Provinsi KSP Jawa Barat, dilaksanakan dengan memperhatikan Kawasan Strategis Nasional (KSN) yang terdapat di Provinsi Jawa Barat. Kawasan Strategis Nasional (KSN) di Provinsi Jawa Barat ditetapkan berdasarkan berbagai sudut kepentingan dan kriteria tertentu. Sudut kepentingan yang dimaksud adalah :

- Pertahanan dan Keamanan
- Pertumbuhan Ekonomi
- Sosial dan Budaya
- Pendayagunaan Sumber Daya Alam dan/atau Teknologi Tinggi
- Fungsi dan Daya Dukung Lingkungan Hidup

Kawasan Strategis Provinsi (KSP) adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi

terhadap aspek pertahanan keamanan negara, lingkungan hidup, ekonomi, sosial dan budaya, dan/atau pendayagunaan sumberdaya alam dan teknologi tinggi. Penetapan KSP Jawa Barat dilakukan dengan mempertimbangkan aspek kepentingan, kriteria, dan arahan penanganan di masing-masing KSP yang ditetapkan, dapat dilihat pada **Tabel 2-4**.

**Tabel 2- 4**  
**Arahan Pengembangan Kawasan Strategis Provinsi (KSP)**

No	Penanganan	KSP	Kriteria	Isu Penanganan
1	Pertahanan dan Keamanan	KSP Pulau Manuk	Kawasan pulau terluar yang memiliki fungsi pertahanan keamanan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penanganan kegiatan pengamanan dan konservasi pulau</li> </ul>
2	Lingkungan hidup	KSP Bandung Utara	Kawasan yang potensial menimbulkan masalah yang bersifat lintas kabupaten/kota, bersifat fisik lingkungan dan kebencanaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitasi dan revitalisasi fungsi konservasi kawasan</li> <li>• Pembatasan dan pengendalian pembangunan</li> </ul>
3	Lingkungan hidup	KSP Hulu Sungai Citarum	Kawasan yang potensial menimbulkan masalah yang bersifat lintas kabupaten/kota, bersifat fisik lingkungan dan kebencanaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitasi dan revitalisasi fungsi konservasi kawasan</li> </ul>
4	Lingkungan Hidup	KSP Bogor-Puncak-Cianjur	Kawasan yang potensial menimbulkan masalah yang bersifat lintas kabupaten/kota, bersifat fisik lingkungan dan kebencanaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitasi dan revitalisasi kawasan</li> <li>• Pembatasan dan pengendalian pembangunan</li> </ul>
5	Lingkungan Hidup	KSP Pesisir Pantura	Kawasan daratan (kecamatan) sepanjang pesisir pantai serta perairan pantai sepanjang 12 mil laut dari pasang tertinggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengendalian pemanfaatan SDA yang melebihi daya dukung lingkungan</li> <li>• Rehabilitasi/revitalisasi kawasan hutan Mangrove</li> <li>• Pengembangan/ peningkatan kegiatan ekonomi pesisir</li> <li>• Peningkatan kualitas pemukiman nelayan</li> </ul>

No	Penanganan	KSP	Kriteria	Isu Penanganan
6	Ekonomi	KSP Pangandaran dan sekitarnya	Kawasan yang diprioritaskan menjadi pengembangannya untuk mengurangi ketimpangan perekonomian Jawa Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan kegiatan wisata pesisir dan minat khusus</li> <li>• Menjaga kelestarian lingkungan pantai</li> <li>• Meningkatkan aksesibilitas dan sarana penunjang wisata</li> </ul>
7	Ekonomi	KSP Sukabumi bagian selatan dsk	Kawasan yang diprioritaskan menjadi pengembangan untuk mengurangi ketimpangan perekonomian Jawa Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan kawasan agromarine bisnis dan wisata minat khusus</li> <li>• Menjaga kelestarian lingkungan pantai</li> <li>• Meningkatkan aksesibilitas dan sarana penunjang wisata</li> </ul>
8	Ekonomi	KSP koridor Bekasi-Cikampek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan yang diprioritaskan menjadi kawasan yang dapat mendorong perekonomian Jawa Barat</li> <li>• Penurunan kualitas lingkungan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berpotensi sebagai kawasan ekonomi untuk persaingan di tingkat regional</li> <li>• Perlu sinergitas infrastruktur</li> <li>• Perlu sinergitas pembangunan antar daerah</li> <li>• Perlu dikendalikan agar tidak merambah kawasan lahan basah</li> </ul>
9	Ekonomi	KSP koridor Padalarang-Purwakarta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan yang diprioritaskan menjadi kawasan yang dapat mendorong perekonomian Jawa Barat</li> <li>• Penurunan kualitas lingkungan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan kawasan wisata terpadu dan agroindustri</li> <li>• Pengembangan Technopark dan perkantoran</li> <li>• Mengoptimalkan pemanfaatan Waduk Jatiluhur dan Cirata untuk kegiatan pariwisata &amp; kegiatan khusus sesuai daya dukungnya</li> </ul>
10	Ekonomi	KSP pertanian lahan basah Pantura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan yang potensial menimbulkan masalah yang bersifat lintas kabupaten/kota, bersifat fisik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merupakan daerah lumbung padi nasional</li> <li>• Mempertahankan luasan lahan sawah</li> <li>• Meningkatkan pendapatan petani dengan program multiaktivitas</li> </ul>

No	Penanganan	KSP	Kriteria	Isu Penanganan
			lingkungan dan ekonomi <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan potensial alih fungsi lahan</li> </ul>	agribisnis dan perbaikan irigasi <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memperkecil resiko banjir dan kekeringan</li> </ul>
11	Ekonomi	KSP Bandara Internasional Jawa Barat Kertajati dsk	Kawasan yang diprioritaskan menjadi kawasan yang dapat mendorong perekonomian Jawa Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan bandara &amp; <i>aerocity</i></li> <li>• Mengintegrasikan dengan pengembangan wilayah disekitarnya</li> <li>• Kerjasama dengan pihak swasta</li> </ul>
12	Ekonomi	KSP Bandung-Cirebon	Kawasan yang diprioritaskan menjadi kawasan yang dapat mendorong perekonomian Jawa Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan kawasan agroindustri</li> <li>• Memanfaatkan hasil pertanian sebagai bahan olahan industri yang dikembangkan</li> </ul>
13	Lingkungan Hidup	KSP Garut Selatan dsk	Kawasan yang potensial menimbulkan masalah yang bersifat lintas kabupaten/kota, bersifat fisik lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan Kota Garut Selatan secara terbatas sesuai daya dukung lingkungan</li> <li>• Mengembangkan wisata IPTEK</li> </ul>
14	Ekonomi	KSP Perbatasan Jabar-Jateng	Kawasan yang terletak di perbatasan provinsi dan memerlukan sinkronisasi penataan ruang dan pengembangan wilayah dengan kawasan yang berbatasan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan infrastruktur</li> <li>• Menyelaraskan struktur dan pola ruang, serta arah pengembangan wilayah agar terintegrasi dan saling mendukung dengan kawasan tetangga</li> </ul>
15	Ekonomi	KSP Kilang Minyak Balongan	Kawasan yang diprioritaskan mendorong perekonomian Jawa Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan kawasan agroindustri</li> <li>• Memanfaatkan hasil pertanian sebagai bahan olahan industri yang dikembangkan</li> </ul>
16	Sosial dan budaya	KSP Pendidikan Jatinangor	Kawasan yang diprioritaskan menjadi kawasan yang dapat mendorong perekonomian Jawa Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalisasi kawasan</li> <li>• Penataan lingkungan sekitar</li> <li>• Peningkatan aksesibilitas menuju kawasan</li> <li>• Pengembangan pembangunan vertikal</li> </ul>

No	Penanganan	KSP	Kriteria	Isu Penanganan
17	Sosial dan budaya	KSP Pusat Pemerintahan Gedung Sate	Pusat pemerintahan provinsi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelestarian cagar budaya</li> <li>• Peningkatan citra kawasan</li> </ul>
18	Ekonomi	KSP Jonggol	Alternatif pusat pelayanan publik tingkat Nasional	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengembangan perkotaan mandiri</li> <li>• Peningkatan pelayanan publik tingkat nasional</li> </ul>
19	Pendayagunaan SDA & teknologi tinggi	KSP Observatorium Bosscha	Kawasan perlu dikendalikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitasi dan revitalisasi kawasan;</li> <li>• Mengendalikan pembangunan di Lembang dan Kawasan Bandung Utara;</li> <li>• Melarang adanya kegiatan yang mengganggu berfungsinya observatorium;</li> <li>• Mengendalikan kegiatan wisata terbatas di Lembang dan Kawasan Bandung Utara.</li> </ul>
20	Pendayagunaan SDA dan teknologi tinggi	KSP panas bumi Wayang Windu	Kawasan tempat lokasi sumber energi panas bumi berikut fasilitas pengolahan energi serta kawasan di sekitarnya yang perlu dikelola dengan serasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemanfaatan SDA energi yang ramah lingkungan dan berkelanjutan</li> <li>• Sinergitas dengan pengembangan wilayah sekitar</li> </ul>
21	Pendayagunaan SDA dan teknologi tinggi	KSP panas bumi Kamojang-Darajat-Papandayan	Kawasan tempat lokasi sumber energi panas bumi berikut fasilitas pengolahan energi serta kawasan di sekitarnya yang perlu dikelola dengan serasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemanfaatan SDA energi yang ramah lingkungan dan berkelanjutan</li> <li>• Sinergitas dengan pengembangan wilayah sekitar</li> </ul>
22	Pendayagunaan SDA dan teknologi tinggi	KSP Panas Bumi dan Pertambangan Mineral Gunung Salak-Pongkor	Kawasan tempat lokasi sumber energi panas bumi berikut fasilitas pengolahan energi serta kawasan di sekitarnya yang perlu dikelola dengan serasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemanfaatan SDA energi yang ramah lingkungan dan berkelanjutan</li> <li>• Sinergitas dengan pengembangan wilayah sekitar</li> </ul>
23	Pendayagunaan SDA dan teknologi tinggi	KSP Panas Bumi Sangkanhurip	Kawasan tempat lokasi sumber energi panas bumi berikut fasilitas pengolahan energi serta kawasan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemanfaatan SDA energi yang ramah lingkungan dan berkelanjutan</li> </ul>

No	Penanganan	KSP	Kriteria	Isu Penanganan
			di sekitarnya yang perlu dikelola dengan serasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sinergitas dengan pengembangan wilayah sekitar</li> </ul>
24	Pendayagunaan SDA dan teknologi tinggi	KSP Panas Bumi Gunung Gede-Pangrango	Kawasan tempat lokasi sumber energi panas bumi berikut fasilitas pengolahan energi serta kawasan di sekitarnya yang perlu dikelola dengan serasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemanfaatan SDA energi yang ramah lingkungan dan berkelanjutan</li> <li>• Sinergitas dengan pengembangan wilayah sekitar</li> </ul>

Sumber : Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No 22 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029

Berdasarkan **Tabel 2-4** KSP Jawa Barat ditetapkan sebanyak 24 KSP yang memiliki sudut kepentingan pertahanan dan keamanan, sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi, sudut kepentingan sosial dan budaya, sudut kepentingan pendayagunaan sumberdaya alam dan/atau teknologi tinggi, serta sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup. Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP) Kawasan Bandung Utara termasuk ke dalam KSP Bandung utara dengan sudut kepentingan lingkungan hidup.

Pengembangan wilayah Provinsi Jawa Barat dibagi menjadi 6 Wilayah Pengembangan (WP) untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan pembangunan yang terdiri dari WP Bodebekpunjur, WP Purwasuka, WP Sukabumi, WP KK Cekungan Bandung, WP Ciayumajakuning dan WP Priangan Timur – Pangandaran. Wilayah Pengembangan merupakan penjabaran dari Kawasan Strategis Nasional dan Kawasan Andalan pada sistem nasional. Kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi dan sebagian wilayah di Kabupaten Sumedang merupakan bagian dari WP KK Cekungan Bandung. WP KK Cekungan Bandung termasuk ke dalam kawasan wisata yang terletak di jalur tengah sebagai kawasan wisata perkotaan dan pendidikan.

Sektor unggulan yang dapat dikembangkan di WP KK Cekungan Bandung meliputi pertanian, hortikultura, industri non-polutif, industri kreatif, perdagangan, jasa, pariwisata dan perkebunan, dengan meningkatkan manajemen pembangunan yang berkarakter lintas kabupaten/kota yang secara kolektif berbagi peran membangun dan mempercepat perwujudan PKN Kawasan Perkotaan Bandung Raya. Fokus Pengembangan WP KK Cekungan Bandung meliputi :

1. Kota Bandung, diarahkan sebagai kota inti dari PKN dengan kegiatan utama perdagangan dan jasa, industri kreatif dan teknologi tinggi, dan pariwisata;
2. Kabupaten Bandung, diarahkan sebagai bagian dari PKN, dengan kegiatan utama industri non-polutif, agro industri, wisata alam, pertanian dan perkebunan;
3. Kabupaten Bandung Barat, diarahkan sebagai bagian dari PKN dengan kegiatan utama industri non-polutif, pertanian, industri kreatif dan teknologi tinggi;
4. Kota Cimahi, diarahkan sebagai kota inti dari PKN dengan kegiatan utama perdagangan dan jasa, industri kreatif, teknologi tinggi dan industri non-polutif;
5. Kabupaten Sumedang, diarahkan sebagai PKL, dilengkapi sarana dan prasarana pendukung, serta pusat pendidikan tinggi di kawasan Jatinangor, agrobisnis, dan industri nonpolutif.

#### 2.4.2. RTRW Kota Bandung

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung No 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011 – 2031, Kota Bandung merupakan pusat pelayanan kota dengan fungsi kota sebagai kota perdagangan dan jasa yang didukung industri kreatif dalam lingkup Kawasan Perkotaan Cekungan Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Nasional. Rencana pengembangan kawasan perdagangan dan jasa meliputi kawasan jasa, kawasan perdagangan dan sector informal. Berikut rencana pengembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kota Bandung dapat dilihat pada **Tabel 2-5**

**Tabel 2- 5**  
**Rencana Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa**

No	Rencana Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa	Klasifikasi	Jenis
1	Kawasan Jasa	Jasa Keuangan	Bank
			Asuransi
			Keuangan Non Bank
			Pasar Modal
		Jasa Pelayanan	Komunikasi
			Konsultan
			Kontraktor
		Jasa Profesi	Pengacara
			Dokter

No	Rencana Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa	Klasifikasi	Jenis
			Psikolog
		Jasa Perdagangan	Ekspor-Import Perdagangan Berjangka
		Jasa Pariwisata	Agen dan Biro Perjalanan Penginapan
2	Kawasan Perdagangan	Pasar Tradisional	
		Pusat Perbelanjaan	Grosir Eceran Aglomerasi Eceran Tunggal/Toko
3	Sektor Informal		

Sumber : RTRW Kota Bandung Tahun 2011 – 2031

Pengembangan rencana kawasan jasa meliputi kegiatan jasa profesional, jasa perdagangan, jasa pariwisata, dan jasa keuangan diarahkan ke wilayah Bandung Timur. Rencana pengembangan kawasan perdagangan berupa pengendalian pusat belanja di Wilayah Bandung Barat, pengembangan pusat belanja ke Wilayah Bandung Timur, pengendalian perkembangan pusat belanja dan pertokoan yang cenderung linier sepanjang jalan arteri dan kolektor. Pengembangan sector informal meliputi mengelola kegiatan Usaha Kaki Lima (UKL) dan menetapkan lokasinya sebagai bagian dalam suatu kawasan perdagangan dan jasa, menyediakan ruang untuk kegiatan sektor informal di dalam suatu pusat perbelanjaan formal dan membatasi ruang-ruang publik untuk kegiatan sektor informal dan melakukan penertiban secara konsisten.

#### 2.4.3. RTRW Kota Cimahi

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cimahi No 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012 – 2032, tujuan penataan ruang wilayah kota yaitu mewujudkan ruang wilayah Kota Cimahi sebagai Kota Inti dari Pusat Kegiatan Nasional (PKN) Cekungan Bandung yang aman, nyaman, efisien dan berkelanjutan dengan meningkatkan fungsi kota sebagai pusat jasa dan perdagangan serta pusat industri kreatif yang berbasis telematika. Pengembangan struktur ruang Kota Cimahi meliputi pembagian 5 Sub Wilayah Kota ( SWK ) yaitu

SWK A, SWK B, SWK C, SWK D dan SWK E. Rencana pembagian Sub Wilayah Kota ( SWK ) dapat dilihat pada **Tabel 2-6**

**Tabel 2- 6**  
**Rencana Pembagian Sub Wilayah Kota (SWK)**

No	Rencana Pembagian SWK		
	Pembagian SWK	Pembagian Wilayah	Pengembangan Wilayah
1	SWA A	Kelurahan Cipageran	Perumahan, perkantoran, perdagangan dan jasa serta pengembangan kawasan pariwisata
		Kelurahan Citeureup	
		Kelurahan Cimahi	
		Sebagian Kelurahan Padasuka	
2	SWK B	Kelurahan Cibabat	Perumahan, perkantoran, perdagangan dan jasa serta pendidikan tinggi
		Kelurahan Pasirkaliki	
3	SWK C	Kelurahan Karang Mekar	Perumahan, perkantoran, militer, perdagangan dan jasa, industri serta industri kreatif berbasis telematika
		Kelurahan Cigugur Tengah	
		Kelurahan Cibeureum	
		Sebagian Kelurahan Baros	
4	SWK D	Kelurahan Melong	Perumahan, perdagangan dan jasa serta industri
		Kelurahan Utama	
		Sebagian Kelurahan Leuwigajah	
5	SWK E	Kelurahan Cibeber	Perumahan, industri, perdagangan dan jasa, militer, pendidikan tinggi, dan pariwisata
		Kelurahan Padasuka	
		Kelurahan Setiamanah	
		Sebagian Kelurahan Baros	

Sumber : RTRW Kota Cimahi Tahun 2012 – 2032

Pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa skala kota dan regional di Kota Cimahi berada di Pusat Kota dan jalan arteri. Sedangkan perdagangan dan jasa yang berada di Kawasan Bandung Utara (KBU) yang termasuk ke dalam wilayah administrative Kota Cimahi mengikuti peraturan tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara.

#### **2.4.4. RTRW Kabupaten Bandung**

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung No 27 Tahun 2016 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2016 – 2036, kawasan peruntukan perdagangan dan jasa diarahkan pada jalur utama regional, khususnya pada koridor utama jaringan jalan dengan pengembangan secara linear. Sedangkan pengembangan kawasan perdagangan dan jasa di KBU yang termasuk ke dalam wilayah administratif Kabupaten Bandung memperhatikan kriteria teknis

kawasan sesuai peraturan tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara. Koridor Utama jaringan jalan yang dimaksud meliputi Kopo – Soreang, Soreang – Ciwidey, Buah Batu – Dayeuhkolot – Baleendah – Ciparay – Majalaya, Rancaekek – Majalaya dan Nagreg – Cicalengka – Rancaekek, Cimenyan – Cilengkrang – Cileunyi, Bojongsoang - Pameungpeuk – Banjaran. Kawasan perdagangan dan jasa mengikuti arahan dari pusat kegiatan Kabupaten Bandung sebagai bagian dari PKN Kawasan Perkotaan Bandung Raya dengan kegiatan utama perdagangan dan jasa. Kegiatan perdagangan dan jasa ini kemudian ditetapkan sebagai rencana penetapan pusat kegiatan yang meliputi PKL Soreang - Kutawaringin - Katapang, PKLp Banjaran, Majalaya, Baleendah, Cileunyi - Rancaekek dan Cicalengka, PPK Ciwidey, Pasirjambu, Pangalengan, Cangkuang, Ciparay, Dayeuhkolot, Bojongsoang, Margahayu, Margaasih, Cilengkrang dan Cimenyan dan PPL Rancabali, Cimaung, Arjasari, Pameungpeuk, Kertasari, Pacet, Ibum, Solokanjeruk, Paseh, Nagreg, dan Cikancung. Penjelasan mengenai pembagian pusat kegiatan, cakupan wilayah dan fungsi dari pusat kegiatan dapat dilihat pada **Tabel 2-7**

**Tabel 2- 7**  
**Rencana Penetapan Pusat Kegiatan Kabupaten Bandung**

<b>No</b>	<b>Wilayah Pengembangan</b>	<b>Pusat Kegiatan</b>	<b>Cakupan Wilayah</b>	<b>Fungsi</b>
1	WP Soreang – Kutawaringin – Katapang	PKL Soreang-Kutawaringin-Katapang	PPK Ciwidey PPK Pasirjambu PPL Rancabali	Kawasan pemerintahan, jasa dan perdagangan, perumahan, permukiman, pertanian, pariwisata, dan industri di Kecamatan Katapang
2	WP Banjaran	PKLp Banjaran	PPK Cangkuang PPK Pangalengan PPK Pameungpeuk PPL Arjasi PPL Cimaung	Kawasan industri, jasa dan perdagangan, perumahan, permukiman, pertanian, dan pariwisata
3	WP Baleendah	PKLp Baleendah	PPK Dayeuhkolot PPK Bojongsoang	Kawasan jasa dan perdagangan, pertanian, industri, perumahan, permukiman, dan pendidikan
4	WP Majalaya	PKLp Majalaya	PPK Ciparay PPL Solokanjeruk PPL Pacet PPL Kertasari	Kawasan jasa dan perdagangan, pertanian, industri, perumahan, dan permukiman

No	Wilayah Pengembangan	Pusat Kegiatan	Cakupan Wilayah	Fungsi
			PPL Paseh	
			PPL Ibun	
5	WP Cileunyi-Rancaekek	PKLp Cileunyi - Rancaekek		Kawasan jasa dan perdagangan, pertanian, industri, perumahan, permukiman, dan konservasi
6	WP Cicalengka	PKLp Cicalengka	PPL Nagreg	Kawasan jasa dan perdagangan, pertanian, industri, perumahan dan permukiman
			PPL Cikancung	
7	WP Margahayu-Margaasih	PPK Margahayu dan Margaasih		Kawasan jasa dan perdagangan, industri non-polutif, perumahan dan permukiman
8	WP Cilengkrang-Cimendan	PPK Cilengkrang dan Cimendan		Kawasan jasa dan perdagangan, pertanian, perumahan, permukiman, pariwisata dan konservasi

Sumber : RTRW Kabupaten Bandung Tahun 2016 – 2036

Sebagai bagian dari PKN Kawasan Perkotaan Bandung Raya dengan kegiatan utama perdagangan dan jasa maka pada setiap wilayah pengembangan dikembangkan kegiatan perdagangan dan jasa. Rencana pengembangan kawasan perdagangan dan jasa meliputi kawasan jasa dan kawasan perdagangan. Berikut rencana pengembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kabupaten Bandung dapat dilihat pada **Tabel 2-8**

**Tabel 2- 8**  
**Rencana Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa Kabupaten Bandung**

No	Rencana Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa	Klasifikasi
1	Kawasan Jasa	Jasa Keuangan/Perbankan
		Jasa Pelayanan Pendidikan
		Jasa Pelayanan Kesehatan
		Jasa Pelayanan Sosial
		Jasa Usaha Pelayanan Rekreasi dan Hiburan
		Jasa Usaha Makanan dan Minuman
		Jasa Perawatan/Perbaikan/Reparasi
		Jasa Pengiriman Pesanan/Ekspedisi
		Jasa Profesional
		Jasa Pemakaman
		Jasa Penginapan
		Jasa Pariwisata

No	Rencana Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa	Klasifikasi
		Jasa Penjualan/Persewaan Kendaraan Pribadi/Niaga
		Jasa Penjualan/Persewaan Peralatan dan Perlengkapan Kendaraan
		Jasa Penjualan Bahan Bakar (SPBU, SPBE/G dan lainnya yang sejenis
		Jasa Umum lainnya
2	Kawasan Perdagangan	Warung
		Pertokoan
		Pasar Tradisional
		Pasar Lingkungan
		Penyaluran Grosir
		Supermarket
		Mall
		Plaza
		Shopping Center
		Perdagangan Lainnya

Sumber : RTRW Kabupaten Bandung Tahun 2016 – 2036

#### 2.4.5. RTRW Kabupaten Bandung Barat

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat No 2 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2009 – 2029, kawasan peruntukan perdagangan dan jasa diarahkan pada jalur utama regional, khususnya pada koridor utama jaringan jalan dengan pengembangan secara linear. Sedangkan pengembangan kawasan perdagangan dan jasa di KBU yang termasuk ke dalam wilayah administrative Kabupaten Bandung memperhatikan kriteria teknis kawasan sesuai peraturan tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara. Sedangkan pengembangan kawasan perdagangan dan jasa di KBU yang termasuk ke dalam wilayah administratif Kabupaten Bandung Barat berada pada system pusat kegiatan Pusat Kegiatan Lokal (PKL) dan Pusat Pelayanan Kawasan (PPK). Pengembangan kawasan perdagangan di sepanjang koridor jalan utama yang ada di Padalarang. KSP Bandung Utara adalah salah satu Kawasan Strategis Provinsi (KSP) di wilayah Kabupaten Bandung Barat yang merupakan kewenangan Pemerintah Provinsi. Penjelasan mengenai

pembagian pusat kegiatan, cakupan wilayah dan fungsi dari pusat kegiatan dapat dilihat pada **Tabel 2-9**

**Tabel 2- 9**  
**Rencana Penetapan Pusat Kegiatan Kabupaten Bandung Barat**

No	Pusat Kegiatan	Cakupan Wilayah	Fungsi
1	PKN	Kawasan Perkotaan Bandung Raya	Simpul utama kegiatan ekspor impor atau pintu gerbang menuju kawasan internasional;
2	PKL	Kecamatan Ngamprah	Sebagai kawasan perdagangan dan jasa, industri, perekonomian untuk skala regional, pendidikan, kesehatan, peribadatan;
		Kecamatan Padalarang	
3	PKLp	Kecamatan Lembang	Pengembangan sebagai kawasan budaya, wisata, perekonomian untuk skala lokal, pendidikan, kesehatan, peribadatan;
		Kecamatan Cililin	
		Kecamatan Cikalongwetan	Pengembangan sebagai kawasan pusat pelayanan skala antar kecamatan yaitu fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, perdagangan dan jasa, perekonomian untuk skala lokal.
4	PPK	Perkotaan Cisarua	
		Perkotaan Batujajar	
		Perkotaan Cipatat	
		Perkotaan Cipeundeuy	
		Perkotaan Cihampelas	
5	PPL Sindangkerta	Desa Pasirpogor, Desa Puncaksari, Desa Cikadu, Desa Cintakarya, Desa Cicangkan Girang, dan Desa Sindangkerta berada di Kecamatan Sindangkerta;	Melayani kegiatan skala desa.
6	PPL Cipongkor	Desa Cijenuk, Desa Sarinagen, dan Desa Cijambu berada di Kecamatan Cipongkor;	
7	PPL Gununghalu	Desa Sinarjaya, Desa Bunijaya, dan Desa Cilangari berada di Kecamatan Gununghalu;	
8	PPL Rongga	Desa Cinengah, Desa Cibitung, dan Desa Cibedug berada di Kecamatan Rongga;	
9	PPL Parongpong	Desa Cihanjuangrahayu berada di Kecamatan Parongpong;	
10		Desa Cipangeran berada di Kecamatan Saguling	

Sumber : RTRW Kabupaten Bandung Barat Tahun 2009-2029

## 2.5. Pola Sebaran Kegiatan Perdagangan dan Jasa

Pola sebaran adalah suatu rangkaian yang sudah menetap mengenai suatu gejala itu sendiri. Pola sebaran sebagai suatu bentuk atau rangkaian yang dapat menggambarkan atau mendeskripsikan mengenai proses sebaran industri. Keragaman tak terbatas dari pola penyebaran demikian terjadi dalam industri (Bintarto dan Hadisumarno, 1979). Bintarto dan Hadisumarno (1979) menyebutkan bahwa ada tiga macam variasi pola persebaran, yaitu:

1. Pola persebaran seragam, apabila jarak antara satu lokasi dengan lokasi lainnya relatif sama
2. Pola persebaran mengelompok, apabila jarak antara lokasi satu dengan lokasi lainnya berdekatan dan cenderung mengelompok pada tempat-tempat tertentu
3. Pola persebaran acak, apabila jarak antara lokasi satu dengan lokasi yang lainnya tidak teratur.

Pola persebaran mengelompok dan seragam akan lebih mudah berkembang dibandingkan dengan pola persebaran yang acak dimana pola persebaran yang mengelompok akan memudahkan para pelaku industri atau pelaku ekonomi dalam melakukan aktivitas industri serta membantu pemerintah daerah dalam menyusun perencanaan dan pengembangan selanjutnya. Kemudian untuk mengetahui pola persebaran seperti ini analisis yang digunakan adalah analisa tetangga terdekat (*nearest neighbour analysis*). Analisis tetangga terdekat (*nearest neighbour analysis*) adalah teknik yang dikembangkan oleh ahli lingkungan hidup yaitu Clark dan Evans (1954), yang dirancang secara khusus untuk pengukuran pola, dalam artian susunan dari distribusi satu kumpulan titik dalam 2 atau 3 dimensi. Dari pengertian tersebut bahwa analisis tetangga terdekat adalah sebuah analisa untuk menentukan suatu pola sebaran kegiatan perdagangan dan jasa. Dengan menggunakan perhitungan analisa tetangga terdekat, lokasi perdagangan dan jasa dapat ditentukan polanya, misalnya pola mengelompok, tersebar ataupun seragam. Analisa tetangga terdekat memerlukan data tentang jarak antara satu lokasi perdagangan dan jasa dengan lokasi perdagangan dan jasa yang paling dekat yaitu

lokasi perdagangan dan jasa tetangganya yang terdekat. Adapun rumus analisis tetangga terdekat menurut Bintarto dan Hadisumarno (1979)

$$T = \frac{Ju}{Jh}$$

Keterangan:

T : Indeks sebaran tetangga terdekat

Ju : jarak rata-rata antara satu titik dengan titik tetangga terdekat

Jh : jarak rata-rata diperoleh apabila semua titik mempunyai pola random (acak), yang dihitung dengan rumus:

$$Jh = \frac{1}{\sqrt{2p}}$$

P : kepadatan titik dalam tiap kilometer persegi, yaitu jumlah titik (N) dibagi luas wilayah per-kilometer persegi (A).

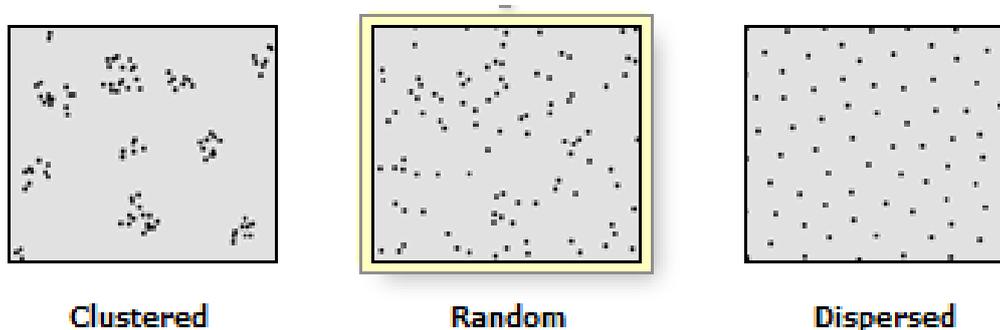
Untuk mengetahui indeks sebaran tetangga terdekat, dapat diketahui dengan nilai nilai indeks berikut:

$T < 0,7$  maka berpola mengelompok

$0,7 \leq T \leq$  maka berpola acak

$T \geq 1,4$  maka berpola seragam

Untuk mengetahui ilustrasi pola sebaran, dapat dilihat **Gambar 2.1** dibawah ini:



**Gambar 2. 1 Pola Sebaran Titik Analisis Tetangga Terdekat**  
*Sumber : ArcGIS*

## 2.6. Pola Spasial Perkembangan Kegiatan Perdagangan dan Jasa

### 2.6.1. Perkembangan Kawasan Perkotaan

Penggunaan lahan adalah segala campur tangan manusia, baik secara menetap ataupun berpindah-pindah terhadap suatu kelompok sumberdaya alam dan

sumberdaya buatan, yang secara keseluruhan disebut lahan, dengan tujuan untuk mencukupi kebutuhan baik material maupun spiritual, ataupun kebutuhan keduanya (Su Ritohardoyo, 2002). Penggunaan lahan pada setiap kawasan ditujukan untuk hal fungsional sesuai dengan sumberdaya sehingga penggunaan lahan akan dimaksimalkan untuk memenuhi kebutuhan dan mendapatkan keuntungan. Menurut Catanese (1998) penggunaan lahan dapat diartikan sebagai wujud atau bentuk usaha kegiatan pemanfaatan suatu bidang tanah pada suatu waktu. Penggunaan lahan ditentukan oleh lokasi dan tersedianya pelayanan yang memadai dari fasilitas kota. Meskipun transportasi dan tata guna lahan sangat berhubungan, tepatnya perilaku hubungan ini adalah kompleks, dan transportasi adalah salah satu dari banyak faktor yang mempengaruhi pengembangan tata guna lahan. Menurut Charles Colby (Yunus,2000) dan Arsyad (1989 ) menjelaskan penggunaan lahan merupakan hasil akhir dari setiap bentuk campur tangan kegiatan manusia yang menyebabkan pola penggunaan lahan kota bersifat dinamis atau mudah berubah – ubah.

Berdasarkan definisi-definisi penggunaan lahan oleh para ahli dapat disimpulkan penggunaan lahan merupakan pemanfaatan kebutuhan lahan yang bersifat dinamis, menyesuaikan dengan kebutuhan aktivitas manusia yang berada di atas lahan tersebut. Dalam konteks ini perilaku manusia memiliki peran penting bagi penggunaan lahan karena penggunaan lahan akan mengikuti pola pergerakan manusia. Faktor utama yang mempengaruhi perilaku manusia yaitu adanya aktivitas/kegiatan ekonomi pada lahan tersebut. Kegiatan ekonomi yang berkembang cepat memicu penggunaan lahan juga akan bergerak cepat dan menyesuaikan kebutuhan lahan. Pertambahan penduduk di perkotaan akan meningkatkan pertumbuhan kegiatan perkotaan seperti perdagangan, perkantoran, dan permukiman. Kegiatan ini membutuhkan lahan yang besar untuk penggunaannya, namun lahan tidak bertambah atau luasannya tetap. Sehingga kawasan kota/kabupaten yang memiliki lahan yang minim akan melakukan alih fungsi lahan/perubahan guna lahan untuk memenuhi kebutuhan penduduk. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi sering kali memanfaatkan lahan non – terbangun menjadi lahan terbangun tanpa melihat dampak terhadap lingkungan.

Perubahan penggunaan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda (Wahyunto dkk., 2001). Menurut Velkamp and Verburg (2004) dan Catanese (1986) keduanya menyatakan bahwa penggunaan lahan dipengaruhi oleh tiga faktor yaitu interaksi antara ruang (lokasi) dan waktu dengan aktivitas manusia mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan lahan. Ketiganya memiliki hubungan keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya. Sementara menurut Muiz (2009) perubahan penggunaan lahan diartikan sebagai suatu proses perubahan dari penggunaan lahan sebelumnya ke penggunaan lain yang dapat bersifat permanen maupun sementara dan merupakan konsekuensi logis dari adanya pertumbuhan dan transformasi perubahan struktur sosial ekonomi masyarakat yang sedang berkembang baik untuk tujuan komersial maupun industri. Sedangkan menurut Bourne (1982) dan Cullingswoth (1997) perubahan penggunaan lahan disebabkan oleh empat faktor. Empat faktor yang dikemukakan oleh Bourne (1982) yaitu perluasan batas kota, peremajaan di pusat kota, perluasan jaringan infrastruktur dan tumbuh dan hilangnya pemusatan aktivitas tertentu yaitu dan Cullingswoth (1997) yaitu adanya konsentrasi penduduk dengan segala aktivitasnya, aksesibilitas terhadap pusat kegiatan dan pusat kota, jaringan jalan dan sarana transportasi, orbitasi, yaitu jarak yang menghubungkan suatu wilayah dengan pusat-pusat pelayanan yang lebih tinggi. Sedangkan menurut Sitorus et al. (2009) perubahan penggunaan lahan disebabkan oleh faktor PDRB sektor jasa, sektor pertanian, sektor industri pengolahan, fasilitas pendidikan dan ekonomi, aksesibilitas ke pusat pemerintahan dan ke fasilitas kesehatan. Perubahan penggunaan lahan terjadi karena lahan yang tidak dapat bertambah seiring dengan meningkatnya aktivitas ekonomi dan jumlah penduduk yang mendukung perkembangan kota. Masalah perkembangan kota pada saat ini telah menjadi masalah yang sulit untuk diatasi karena menimbulkan masalah pada beberapa aspek, khususnya aspek lingkungan. Perubahan penggunaan lahan tidak hanya terjadi dalam bentuk horizontal namun juga terjadi dalam bentuk vertical yang dikaitkan dengan luas lantai bangunan yang ada

(Zahnd, 1999) sehingga berpengaruh pada intensitas lahan yang dijabarkan dalam nilai KDB dan KLB.

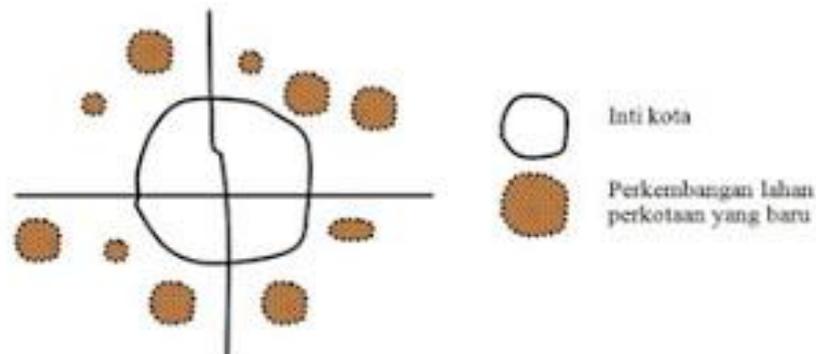
Perkembangan kota dipengaruhi oleh potensi sumber daya alam yang dimiliki oleh kota tersebut dalam mengelola dan memanfaatkan sumber daya alam, guna meningkatkan mutu kehidupan masyarakatnya (Kuncoro, 2003). Perkembangan kota adalah suatu proses perubahan keadaan perkotaan dari suatu keadaan ke keadaan yang lain dalam waktu yang berbeda. Sorotan perubahan keadaan tersebut biasanya didasarkan pada waktu yang berbeda dan untuk analisa ruang yang sama. Proses dapat berjalan secara alami atau secara proses perubahan yang berjalan secara artifisial, dimana campur tangan manusia mengatur arus perubahan keadaan tersebut. Sehubungan dengan hal ini, tinjauan perkembangan pola dan struktur ruang fisik kota itu sendiri dapat ditinjau dari berbagai macam aspek kehidupan perkotaan, misalnya kehidupan sosial, ekonomi, politik dan budaya (Yunus, 1994). Di daerah perkotaan penggunaan lahan cenderung lebih kompleks dari pedesaan karena struktur dan kondisi masyarakatnya pun lebih beragam. Perubahan penggunaan lahan di daerah perkotaan juga cenderung berubah dalam rangka memenuhi kebutuhan sektor jasa dan komersial. Sedangkan kawasan pedesaan sering kali menjadi perluasan perkotaan atau pemekaran wilayah perkotaan (*urban sprawl*). *Urban Sprawl* merupakan bentuk bertambah luasnya kota secara fisik (Rosul, 2008). Semakin bertambahnya penduduk kota menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan masyarakat terhadap perumahan, perkantoran, dan fasilitas sosial ekonomi lain. *Urban sprawl* terjadi dengan ditandai adanya alih fungsi lahan yang ada di sekitar kota (*urban periphery*) mengingat terbatasnya lahan yang ada di pusat kota. Proses perluasan perkotaan dapat dilihat dari banyaknya alih fungsi lahan terutama sawah menjadi lahan terbangun seperti perumahan, perkantoran, dan fasilitas sosial ekonomi lain. Perkembangan kota dengan perluasan daerah perkotaan dapat dilihat secara fisik melalui lahan terbangun yang tersebar di sepanjang jalur transportasi. Sedangkan secara ekonomi perkembangan kota dengan perluasan daerah perkotaan dapat dilihat dari perubahan pola kegiatan ekonomi penduduk ke arah non pertanian. Perkembangan dapat

dilihat dari penggunaan lahannya, perubahan yang dominan terjadi pada lahan perdesaan.

### 2.6.2. Pola Penggunaan Lahan Berorientasi Kegiatan Perdagangan dan Jasa

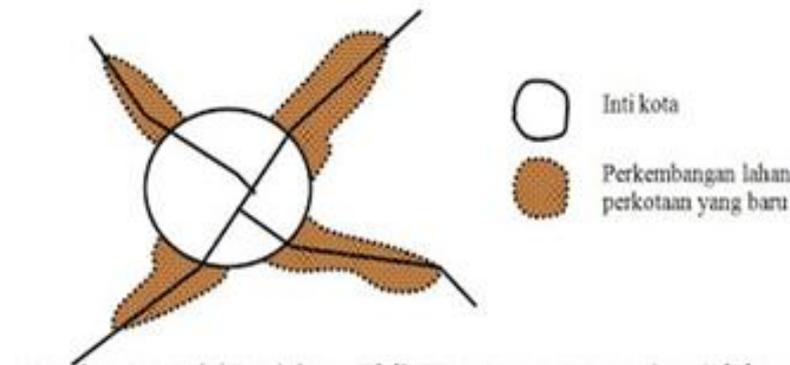
Pola penggunaan lahan di kawasan perkotaan memiliki beberapa teori seperti teori konsentrik yang dikemukakan oleh Burgess, teori sektor yang dikemukakan oleh Humer Hoyt, dan teori pusat ganda (*multiple nuclei concept*) menurut McKenzie (Jayadinata, 1999). Dalam menentukan pola penggunaan lahan terdapat banyak faktor penting yang harus dipertimbangkan yaitu faktor fisik lahan, faktor ekonomi, faktor kelembagaan dan faktor kondisi sosial dan budaya masyarakat setempat. Pola perkembangan kota menurut Aziz (2014) dan Yunus (1994), pola penggunaan lahan pada suatu kawasan atau perluasan areal perkotaan (*Urban Sprawl*) dapat digambarkan menjadi tiga pola perkembangan secara umum yaitu:

1. Pola acak/Perembetan Yang Meloncat (*Leap-frog Development/Checkerboard Development*). Merupakan pola perkembangan dengan arah yang melompat. Tipe ini dianggap paling merugikan, tidak efisien dalam arti ekonomi, maupun estetika. Perkembangan lahan kekotaanya terjadi berpencar secara sporadic dan segmental. Keadaan ini sangat menyulitkan dalam membangun prasarana/fasilitas. Pembiayaan untuk pembangunan jaringan-jaringannya sangat tidak sebanding dengan penduduk yang diberi fasilitas. Khususnya apabila dibandingkan dengan penduduk yang tinggal di areal kekotaan yang kompak. Untuk lebih jelasnya mengenai bentuk pola ini dapat dilihat pada **Gambar 2.2**



**Gambar 2. 2 Model Penjalaran Fisik Kota Secara Meloncat**  
Sumber : Yunus,1994

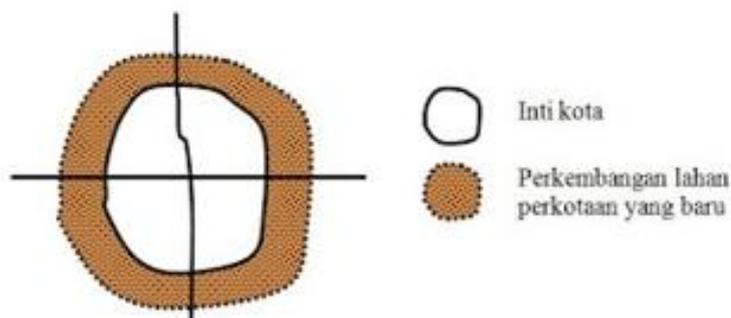
2. Pola Memanjang/Perembetan Memanjang (*Linear Development/Ribbon Development/Axial Development*). Tipe ini menunjukkan ketidamerataan perembetan areal kekotaan di semua bagian sisi-sisi luar daripada daerah kota utama. Merupakan pola perkembangan dengan arah mengikuti jaringan transportasi utama, berbentuk memanjang/menjari, berkembang secara segmental dari pusat kota. Daerah sepanjang rute transportasi utama merupakan tekanan paling berat dari perkembangan. Melambungnya harga lahan pada kawasan ini telah memojokkan lahan pertanian, dengan makin banyaknya konversi lahan pertanian ke lahan non pertanian. Untuk lebih jelasnya mengenai bentuk pola ini dapat dilihat pada **Gambar 2.2**



**Gambar 2. 3 Model Penjalaran Fisik Kota Secara Memanjang/Linier**

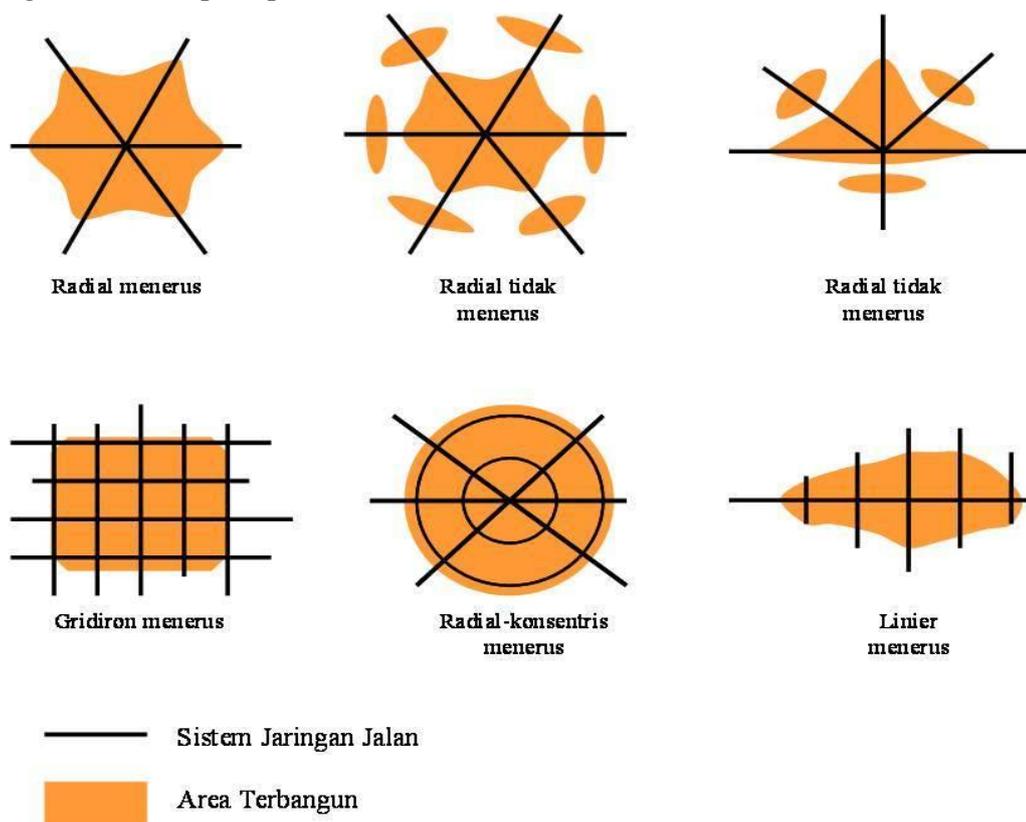
*Sumber : Yunus,1994*

3. Pola Konsentris/Perembetan Konsentris (*Concentric Development/Low Density Continous Development*). Menurut Aziz (2014) pola konsentris merupakan pola perkembangan yang melapisi batas terluar kota, berbentuk melingkar kompak, berkembang secara komprehensif dan memiliki dampak yang sangat efisien. Sedangkan dalam Yunus (2000) merupakan jenis perembetan areal kekotaan yang paling lambat. Perembetan berjalan perlahan-lahan terbatas pada semua bagian-bagian luar kenampakan fisik kota. Peran transportasi terhadap perembetan tidak terlalu besar. Yunus (2005) menyatakan dengan teori poros sebagai suatu studi teori konsentris, daerah yang dilalui transportasi akan mempunyai perkembangan fisik yang berbeda dengan daerah diantara jalur transportasi. Untuk lebih jelasnya mengenai bentuk pola ini dapat dilihat pada **Gambar 2.3**



**Gambar 2. 4 Model Penjalaran Fisik Kota Secara Konsentris**  
*Sumber : Yunus,1994*

Branch (1996) mengemukakan enam pola perkembangan fisik kota, pola – pola ini secara keseluruhan mencerminkan posisi secara geografis dan karakteristik tempatnya. Hal – hal lain yang mempengaruhi perkembangan kota yaitu topografi, bangunan, jalur transportasi, ruang terbuka, kepadatan bangunan, iklim lokal, vegetasi tutupan dan kualitas estetika. Secara skematis pola – pola tersebut dapat digambarkan seperti pada **Gambar 2.4**.



**Gambar 2. 5 Model Pola Uum Perkembangan Kota**  
*Sumber : Branch, 1996*

Selain itu ekspansi kota mengikuti jalur transportasi juga dikemukakan oleh Hoyt (Daldjoeni,1998). Berdasarkan pendapat para ahli yang dikemukakan di atas, tentang pola-pola perkembangan fisik kota, pada dasarnya memiliki banyak persamaan. Namun secara umum pola perkembangan fisik kota dapat dibedakan menjadi perkembangan memusat, perkembangan memanjang mengikuti pola jaringan jalan dan perkembangan meloncat membentuk pusat-pusat pertumbuhan baru. Pada kawasan perdagangan dan jasa, perkembangan fisik bergantung kepada faktor fisik lahan, faktor ekonomi, faktor kelembagaan dan faktor kondisi sosial dan budaya masyarakat setempat. Dalam hal ini perkembangan fisik kota mengikuti factor – factor dan kebijakan yang berlaku pada kawasan tertentu.

## 2.7. Studi Penelitian Terkait

Berikut merupakan tabel mengenai hasil rekapitulasi *review* jurnal maupun skripsi dari penelitian terdahulu. Untuk lebih jelasnya mengenai *review* jurnal maupun skripsi dapat dilihat pada tabel 2 – 10 berikut:

**Tabel 2- 10**  
**Format Rekapitulasi Review Jurnal**

No	Judul	Nama Penulis	Nama Jurnal	Volume (tahun)	Nomor	Halaman	Metode	Hasil
1	Pengaruh Perkembangan Kegiatan dan Jasa Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Solo Baru	Dina Arifia, Soedwihajono, Rizon Pamardhi Utomo	Arsitektura	Vol. 15, No.1, April 2017	No.1	1-9	Analisis Kuantitatif dan Analisis Deskriptif Spasial	Berdasarkan pengamatan penulis diketahui bahwa pengaruh yang ditimbulkan pada perubahan luas lahan adalah rendah, perubahan intensitas lahan yang terjadi adalah sedang. Dengan demikian dapat dilihat bahwa perkembangan yang terjadi lebih bersifat vertikal, sehingga perubahan intensitas yang terjadi lebih tinggi dibanding perubahan luas lahan. Sedangkan pola guna lahan yang terbentuk adalah pola acak ( <i>leap- frog development</i> ), karena perkembangan terjadi secara segmented pada beberapa bagian kawasan tanpa adanya bentuk tertentu.
2	Analisis Pola Perubahan Penggunaan Lahan dan Perkembangan Wilayah di Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat	Santun Risma Pandapotan Sitorus, Citra Leonataris dan Dyah Retno Panuju	Jurnal Tanah Lingkungan	Vol. 14 (1) April 2012	No.1	21-28	Analisis Data Peta dan Citra, Analisis Regresi Berganda, Analisis Inkonsistensi Pemanfaatan Ruang	Penentu luas perubahan pola penggunaan lahan kosong menjadi lahan terbangun didorong oleh ketersediaan lahan kosong pada tahun 2003 dan laju pertumbuhan fasilitas sosial. Dari seluruh hasil identifikasi faktor pemicu pada empat pola perubahan penggunaan lahan, secara konsisten alokasi ruang untuk kawasan terbangun menjadi faktor penting yang memicu terjadinya perubahan penggunaan lahan menjadi lahan terbangun. Alokasi ruang untuk lahan terbangun merupakan kebijakan

No	Judul	Nama Penulis	Nama Jurnal	Volume (tahun)	Nomor	Halaman	Metode	Hasil
								pemerintah yang mendorong terjadinya proses perubahan, sementara itu dan luas kebun campuran serta semakin kedekatan jarak menuju ke wilayah kota menyebabkan perubahan penggunaan lahan kebun campuran menjadi lahan terbangun semakin potensi pembangunan fisik semakin tinggi. Terkait dengan perubahan penggunaan lahan pertanian.
3	Kajian Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Koridor Jalan Taman Siswa Kota Semarang	Indra Wisnu Wardhana , Ragil Haryanto	Jurnal Pengembangan Kota	Vol4 (2016)	No 1	49-57	Penelitian kuantitatif	Sebagian besar penggunaan lahan eksisting yang ada pada sekitar Koridor Jalan Taman Siswa sudah sesuai dengan rencana guna lahan atau rencana pola ruang yang ada pada RTRW Kota Semarang. Baik guna lahan untuk permukiman maupun guna lahan untuk pendidikan terutama perguruan tinggi sudah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Sedangkan ketidaksesuaian penggunaan lahan antara rencana dengan eksisting justru terletak pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa. Pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa memiliki arahan penggunaan lahan yaitu kawasan campuran antara perumahan dengan perdagangan dan jasa dilihat dari rencana pola ruang yang ada. Kenyataannya penggunaan lahan eksisting yang ada pada sekitar Koridor Jalan Taman Siswa saat ini kebanyakan adalah penggunaan lahan untuk komersial saja misalnya untuk toko, tempat laundry maupun fotocopy saja, dengan sangat sedikit atau tidak begitu terlihat penggunaan lahan campuran antara

No	Judul	Nama Penulis	Nama Jurnal	Volume (tahun)	Nomor	Halaman	Metode	Hasil
								perdagangan dan jasa dengan permukiman misalnya rumah dengan warung. Jika melihat dari pola perkembangan yang ada maka perkembangannya memiliki pola ribbon development.
4	Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Aktivitas Komersial di Koridor Jalan D.I Pandjaitan Kota Samarinda	Roosmayri Lovina Hermaputi dan Ragil Haryanto	Jurnal Teknik PWK	Vol 1 (2013)	No 1	1 -11	Pendekatan kuantitatif	Aktivitas komersial di koridor Jalan D.I Pandjaitan apabila melihat kondisi eksistingnya berkembang mengikuti jaringan jalan (ribbon). Hal ini dikarenakan pertumbuhan aktivitas masih terkonsentrasi disepanjang koridor jalan D.I Panjaitan dan bentuk perkembangan fisiknya adalah mengisilahan non terbangun yang ada sehingga sampai sekarang hampir 80% koridor ini sudah menjadi lahan terbangun. Aktivitas komersial tumbuh pada lokasi yang strategis dimanamemang Jalan D.I Pandjaitan sebagai akses yang menghubungkan antar Kota Samarinda dan Bontang
5	Analisis Perkembangan aktivitas Komersil Galala di Jalan Lintas Halmahera	Fitriani S. Rajabessy, Rieneke L.E. Sela&Faizah Mastutie	Universitas Sam Ratulangi Manado				Pemetaan dan skoring	Perkembangan aktivitas komersil Galala yang terdapat di jalur lintas Halmahera dari tahun ke tahun memiliki perkembangan yang pesat yaitu dimulai dari tahun 1999 sampai tahun 2014. Perubahan perkembangan kawasan ini adalah dari kawasan pemukiman menjadi kawasan perdagangan dan jasa. Dengan terjadinya perkembangan kawasan tersebut maka kebijakan pemerintah dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota Sofifi (RDTRK) menjadikan untuk Wilayah Desa Galala difungsikan sebagai kawasan perdagangan dan

No	Judul	Nama Penulis	Nama Jurnal	Volume (tahun)	Nomor	Halaman	Metode	Hasil
								jasa/komersil, dengan pola perkembangan kawasan tersebut mengikuti koridor jalan lintas Halmahera yang dimana pada bagian Utara lebih dominan fungsi kawasan perdagangan jasa dan pendidikan, sedangkan pada bagian Selatan yaitu pusat pemerintahan atau perkantoran.
6	Commercial Activities and the Geography of Movement in a West African Urban Market: A Study of Market-Stall Traders in Onitsha with Implications for Transport Policy	Krys Chukwuma Ochia	Portland State University PDXScholar	1989			Korelasi, Linier Berganda	Dalam penelitian memprediksi bahwa kegiatan komersil yang berada di jalan utama akan menghasilkan perjalanan yang besar dibandingkan kegiatan komersil di pusat kota namun hasil secara statistik menunjukkan hasil yang terbalik artinya kegiatan komersil di pusat kota menghasilkan perjalanan yang lebih besar daripada sepanjang jalan utama.
7	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan dan Arah Penggunaan Lahan Wilayah di Kabupaten Bandung	Rani Nuraeni, Santun Risma Pandapotan Sitorus, dan Dyah Retno Panuju	Buletin Tanah dan Lahan	Vol 1 (2017)	No 1	79-85	Analisis Skalogram, Analisis Regresi Berganda (Multiple Regression), Analisis spasial.	Penggunaan lahan di Kabupaten Bandung dikelompokkan menjadi enam jenis penggunaan lahan dengan luas terbesar hingga terkecil pada tahun 2002 dan 2012 berturut-turut adalah tanaman pertanian lahan kering (TPLK), hutan, tanaman pertanian lahan basah (TPLB), perkebunan, lahan terbangun dan badan air. Kondisi eksisting penggunaan lahan di Kabupaten Bandung tahun 2012 menunjukkan inkonsistensi dengan alokasi

No	Judul	Nama Penulis	Nama Jurnal	Volume (tahun)	Nomor	Halaman	Metode	Hasil
								ruang dalam rencana tata ruang sebesar 43.896,05 ha. Proporsi penyimpangan terbesar dari alokasi pada RTRW terjadi pada jenis peruntukan TPLB dan hutan menjadi TPLK. diikuti dengan jenis peruntukan hutan menjadi perkebunan serta jenis peruntukan TPLB menjadi lahan terbangun. . Faktor utama yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan terbangun yaitu hirarki dan pertumbuhan penduduk.
8	Penentuan Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Kawasan Jalan Panglima Sudirman	Endang Sulistyowati dan Putu Gede Ariastita	Jurnal Teknik Pomits	Vol 3 (2014)	No 2	2301-9271	Analisis deskriptif kualitatif	Sebagai kawasan perdagangan dan jasa, kawasan Jalan Panglima Sudirman Kabupaten Nganjuk merupakan kawasan yang berpotensi berkembang pesat. Akan tetapi belum ada ketentuan dalam mengatur aktivitas perdagangan dan jasa yang diperbolehkan, terbatas, bersyarat dan dilarang di lokasi tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan aktivitas perdagangan dan jasa di Kawasan Jalan Panglima Sudirman Kabupaten Nganjuk sebagai upaya awal dalam menyusun instrumen pengendalian aktivitas dalam peraturan zonasi. Hasil dari penelitian merupakan sebuah pengaturan aktivitas dengan klasifikasi diijinkan, terbatas, bersyarat dan dilarang. Aktivitas yang diijinkan antara lain adalah aktivitas yang umumnya memiliki kavling <400 m <sup>2</sup> , jenis gangguan ringan dan aktivitas yang sesuai dengan skala pelayanan. Untuk aktivitas yang terbatas dan bersyarat hampir memiliki kriteria yang sama yaitu

No	Judul	Nama Penulis	Nama Jurnal	Volume (tahun)	Nomor	Halaman	Metode	Hasil
								ukuran kavling 400-5.000 m <sup>2</sup> dan merupakan aktivitas yang tidak sesuai dengan skala pelayanan yang telah ditetapkan. Perbedaannya terletak pada jenis gangguan kronis dan akut untuk aktivitas bersyarat dan ketentuan jam operasi 16-24 jam untuk aktivitas terbatas. Sedangkan untuk aktivitas yang dilarang adalah aktivitas yang memiliki luas kavling > 5.000 m <sup>2</sup> .
9	Identifikasi Simpangan Pemanfaatan Lahan Dalam Arah Pemanfaatan Lahan 4 Kota-Kabupaten di Kawasan Bandung Utara	Muhammad Afif Farizta, Saraswati	Prosiding Perencanaan Wilayah dan Kota				Analisis Deskriptif	Kawasan Bandung Utara merupakan salah satu kawasan konservasi dan lindung terbesar yang mencakup 4 Kota-Kabupaten yang berada di wilayah Bandung Raya. Akan tetapi pembangunan yang terjadi di KBU tidak selaras dengan tujuan dan fungsi kawasan. Kawasan Bandung Utara difungsikan dan ditetapkan sebagai kawasan konservasi dan lindung bagi daerah bawahannya. Namun persentase simpangan yang terjadi sebesar 39.76%.
10	Pola Perkembangan Penggunaan Lahan Dan Struktur Ruang Di Sekitar Wilayah Eskploitasi Minyak Bumi Di Kota Duri	Dian Sandri dan Iwan Rudiarto	Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota	Volume 12 (2016)	No 4	361 – 372	Analisis Kuantitatif dan Analisis Spasial	Perubahan penggunaan lahan yang mengalami penurunan yang paling mendominasi adalah perubahan pada lahan pertanian. Perubahan penggunaan lahan pertanian ini beralihfungsi menjadi permukiman. Dari segi bentuk kota, Kota Duri menyerupai star shaped dan unpatern. Bentuk star shaped, dimana bentuk kota dipengaruhi oleh beberapa jalan jaringan utama. Namun sedikit berbeda dengan bentuk kota star shaped ideal, Kota Duri sedikit memiliki hambatan berkembang kesegala

No	Judul	Nama Penulis	Nama Jurnal	Volume (tahun)	Nomor	Halaman	Metode	Hasil
								arah, karena hambatan oleh disparitas kota di timur dan selatan kota. Sedangkan dari segi struktur ruang Kota Duri yang memiliki struktur kota cenderung membentuk model multiple nuclei dimana terdapat komponen penting dalam kota yang meliputi: pusat kota, kawasan kegiatan ekonomi, kawasan hunian, dan pusat lainnya.
11	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan di Kota Pekalongan Tahun 2003, 2009 dan 2016	Ali Wijaya dan Cahyono Susetyo	JURNAL TEKNIK ITS	Vol. 6, (2017)	No. 2	2337-3520	Analisis berbasis Geographic Information System (GIS)	—Kota Pekalongan merupakan salah satu kota di pesisir utara Pulau Jawa yang rentan terhadap banjir rob. Banjir rob tersebut sebagai faktor pemicu perubahan penggunaan lahan dan telah berdampak besar pada penggunaan lahan yang ada terutama pada lahan produktif. Untuk itu diperlukan suatu analisis terkait penggunaan lahan sesuai dengan dinamika di wilayah tersebut. Tujuan penelitian ini dapat dicapai dengan dua tahapan penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penggunaan lahan pada wilayah penelitian hingga tahun 2016 didominasi oleh lahan permukiman, rawa, dan lahan pertanian. Kenaikan muka air laut berdampak paling besar terhadap penggunaan lahan pertanian yang mengalami pengurangan luas sebesar 370.26 Ha dan penambahan luas rawa sebesar 292.68 Ha pada periode tahun 2003 hingga 2016.