

**The Growth of Commercial Area in Form of Shophouse in East Pontianak,
West Kalimantan Province**

Abstract

The research concerns on growth of commercial buildings presence in forms of shophouses (ruko) in East Pontianak subdistrict, part of Pontianak City, West Kalimantan Province Indonesia. Urban development which sprawling to the fringe area is most likely resulted in the higher demand for more accessibility for people that lived in the outer part of the city center to be able to provide with services and goods. Such condition has created a new and potential independent market in the fringe area which create new opportunity for investor. As more and more developer came to invest in East Pontianak, it has also bring new opportunity to many landowner to utilise their land through build and sharing scheme with developers, that result in the growth of shophouses establishment in the subdistrict.

This research seeks to gain a better understanding and perspective on urban development in East Pontianak especially through private sector investment, as well as to identify factors that influence the growth of commercial areas throughout East Pontianak. In order to answer the research questions, this research combined the descriptive method and exploratory method in a case study method.

The research found that the growth of shophouses in East Pontianak is quite significant, especially along its main road and premises near new settlements. The main drive for this growth is the Bagi Bangun scheme as form of informal cooperation between developer and local landowner to gain profit from the urban sprawling effect in the area. Main factors which attracted developer to invests in the area are mainly because of the accessibility and the improvement of level of security in the area that used to known as a troubled and quiet area.

Keywords: Shophouses, developer, landowner, location theory, Bagi Bangun scheme, West Kalimantan, Indonesia

Intisari

Penelitian ini membahas mengenai pertumbuhan bangunan komersial dalam bentuk ruko di Kecamatan Pontianak Timur, bagian dari Kota Pontianak, Kalimantan Barat Provinsi Indonesia. Perluasan pembangunan perkotaan ke daerah pinggiran kota memegang peranan besar yang menyebabkan adanya kebutuhan aksesibilitas yang lebih tinggi bagi penduduk yang tinggal di bagian luar dari pusat kota untuk dapat memperoleh kemudahan akses terhadap jasa layanan dan barang. Kondisi tersebut mempengaruhi munculnya pasar baru yang independen dan potensial di daerah pinggiran sehingga membuka peluang baru bagi investor. Dengan semakin banyak pengembang yang datang untuk berinvestasi di Pontianak Timur, hal itu juga telah membawa peluang baru bagi pemilik lahan dikawasan tersebut untuk memanfaatkan lahan mereka dengan pembangunan ruko dengan cara kerjasama pembagian dengan pengembang, yang mengakibatkan pertumbuhan ruko berdirinya pada kecamatan.

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman dan perspektif yang lebih dalam tentang pembangunan perkotaan di Pontianak Timur khususnya melalui investasi sektor swasta, serta untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan daerah komersial di kawasan Pontianak Timur. Untuk menjawab pertanyaan penelitian, penelitian ini menggabungkan metode deskriptif dan metode eksplorasi dalam metode studi kasus.

Penelitian ini menemukan bahwa pertumbuhan ruko di Pontianak Timur cukup signifikan, terutama di sepanjang jalan dan bangunan yang terutama berada di sekitar pemukiman baru. Dorongan utama untuk pertumbuhan ini adalah skema Bagi Bangun sebagai bentuk kerja sama informal antara pengembang dan pemilik tanah lokal untuk memanfaatkan potensi ekonomi yang muncul akibat perluasan kawasan kota ke daerah pinggiran. Faktor utama yang menarik pengembang untuk berinvestasi di daerah tersebut terutama karena aksesibilitas dan peningkatan tingkat keamanan di daerah yang digunakan untuk dikenal sebagai daerah bermasalah dan tenang.

Kata kunci: Ruko, pengembang, pemilik lahan, teori lokasi, skema Bagi Bangun, Kalimantan Barat, Indonesia