

KAJIAN PEMANFAATAN RUANG KEGIATAN KOMERSIAL KORIDOR JALAN TAMAN SISWA KOTA SEMARANG

Jurnal Pengembangan Kota (2016)

Volume 4 No. 1 (49–57)

Tersedia online di:

<http://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jpk>

DOI: 10.14710/jpk.4.1.49-57

Indra Wisnu Wardhana* dan Ragil Haryanto

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota

Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang

Abstrak. Salahsatu kawasan pendidikan yang memiliki fungsi sebagai pusat pertumbuhan baru adalah Kampus Universitas Negeri Semarang. Keberadaan Unnes memicu perkembangan wilayah Kelurahan Sekaran menjadi semakin ramai tiap tahunnya. Salah satu kawasan yang mengalami perkembangan aktivitas komersial yang cukup pesat di Kelurahan Sekaran adalah Koridor Jalan Taman Siswa. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji pemanfaatan ruang kegiatan komersial pada koridor Jalan Taman Siswa dan mencari penyebab perkembangan lahan pada kawasan tersebut. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kuantitatif dengan teknik analisis menggunakan statistik deskriptif dan analisis faktor. Pada analisis yang telah dilakukan, yaitu pada pada analisis faktor, hasil yang didapat tidak sesuai dengan yang diharapkan dari peneliti, atau dapat dibillang output yang dihasilkan tidak sesuai jika melihat dari input yang telah dimasukkan. Hal ini dikarenakan terdapat kesalahan dalam entry data. Untuk mengantisipasi hal tersebut adalah dengan menggunakan hasil yang didapat dari analisis statistik deskriptif.

Keyword: pemanfaatan ruang, komersial, koridor jalan

[Title: The Study of Space Utilization For Commercial Activities in Taman Siswa Road Corridor, Semarang]. One of the educational areas which has the function as the centre of the new growth is the Campus of the Semarang State University (UNNES). The existence of UNNES triggers the development of the Sekaran sub-district. One area that has developed commercial activity quite rapidly in the Sekaran sub-district is the Taman Siswa Road Corridor. The purpose of this study is to assess the utilization of space for commercial activity in the Taman Siswa road corridors and look for the cause of development of land in this region. The method used in this research was quantitative analysis techniques by using descriptive statistics.

Keyword: space utilization; commercial activities; road corridor

Cara mengutip: Wardhana, Indra Wisnu; Haryanto. Ragil (2015). Kajian Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Koridor Jalan Taman Siswa Kota Semarang. *Jurnal Pengembangan Kota*. Vol 4 (1): 49-57. DOI: 10.14710/jpk.4.1.49-57

1. PENDAHULUAN

Pusat pertumbuhan adalah suatu pusat yang memiliki medan daya untuk menarik elemen-elemen pertumbuhan terutama elemen ekonomi untuk masuk dan meningkatkan kegiatan yang ada di dalamnya seperti kegiatan industri dan sebagainya (Kukliński, 1972). Suatu pusat pertumbuhan berperan sebagai pendorong perkembangan ekonomi wilayah di sekitarnya (Kukliński, 1972). Suatu pusat pertumbuhan terutama pusat pertumbuhan baru dirancang atau direncanakan untuk mempromosikan pengembangan daerah tertinggal atau daerah pinggiran di wilayah perkotaan sehingga tidak terkonsentrasikan pada pusat-pusat kota yang sudah ada.

Pusat pertumbuhan biasanya berhubungan dengan konsep aglomerasi. Pusat pertumbuhan adalah bentuk penekanan secara geografis dari semua

kegiatan yang ada di muka bumi. Pada beberapa teori menjelaskan bahwa beberapa tempat, lebih disukai karena lokasi terhadap sumber daya, pasar, tenaga kerja, dan sebagainya yang secara ekonomi lebih menarik. Tempat tersebut kemudian membentuk kutub pertumbuhan alami dan berkembang lebih cepat dibandingkan daerah lain. Kutub pertumbuhan ini biasanya kompleks industri di daerah perkotaan dan menawarkan ekonomi aglomerasi (Nattapon, 2012)

Keberadaan suatu perguruan tinggi pada suatu kawasan atau suatu wilayah akan menimbulkan pengaruh antara lain menimbulkan banyak alihfungsi lahan terutama lahan non-terbangun menjadi lahan terbangun (Suryani & Rahdriawan,

ISSN: 2337-7062 (Print), 2503-0361 (Online) © 2016

This is an open access article under the CC-BY-NC-ND license (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>). – lihat halaman depan © 2016

* Email: indrawisnu12@gmail.com

Diterima 8 Maret 2016, disetujui 12 Juni 2016

2013), memicu banyaknya muncul pertokoan, semakin bertambah padatnya suatu kawasan oleh bangunan-bangunan, meningkatnya kualitas infrastruktur yang ada, dan banyaknya mix-use fungsi bangunan-bangunan perumahan (Samadikun, Sudibyakto, Setiawan, & Rijanta, 2014). Secara spasial, pengaruh keberadaan perguruan tinggi terhadap perkembangan kawasan antara lain adalah banyak munculnya gerai makanan untuk memenuhi permintaan akan kebutuhan makanan terutama bagi mahasiswa, banyak muncul aktivitas komersial berupa hotel dan bank, peningkatan pada sistem transportasi, banyak muncul rumah dan apartemen, dan semakin meningkatnya kualitas sarana prasarana (Ehinmowo & Eludoyin, 2010).

Koridor adalah suatu jalan yang pada sepanjang sisi kiri dan kanannya dibatasi oleh dinding dan membentuk fasad. Suatu jalan dianggap sebagai koridor apabila dapat menghubungkan dari suatu tempat ke tempat lain dan mampu menggabungkan bagian-bagian dari tempat tersebut (Darmawan, Sari, & Soetomo, 2005). Koridor komersial biasanya berupa jalan yang pada sisi kanan dan kirinya dipenuhi oleh perpejalan lahan properti komersial yang biasanya berupa perkantoran maupun aktivitas komersial lainnya. Pola perkembangan yang umum ditemukan pada koridor jalan adalah pola ribbons development dimana pada pola perkembangan ini ditemukan tersebarnya beragam aktivitas di sepanjang koridor jalan raya yang terkadang tidak terencana dalam pertumbuhannya dan biasanya tergantung terhadap arus lalu lintas yang ada (Verbeek, Boussauw, & Pisman, 2014).

Aktivitas komersial adalah kegiatan pertukaran atau jual/beli barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan dengan cara perdagangan dan seluruh kegiatan pendukungnya seperti transportasi, komunikasi, perbankan, dan sebagainya (Sungguh, 1992). Kegiatan komersial berupa toko menurut Balchin dan Kieve (1982) secara luas dibagi menjadi lima kategori yaitu *convenience shop* dimana konsumen yang membeli barang pada toko jenis ini biasanya secara reguler, *shopping shop* dimana barang-barang yang dibeli pada toko jenis ini biasanya kurang reguler, *speciality shop* dimana pada toko jenis ini, interval konsumen dalam membeli barang cukup lama dan tidak jelas

intervalnya, *department and multiple stores* dimana dalam satu bangunan department stores berisi banyak jenis toko, dan service shop yang biasanya berupa workshop dan terkadang berupa tempat grosir.

Dalam mengkaji faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan komersial terdapat 4 variabel yang digunakan, yaitu 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 (Kaiser, Godschalk, & Chapin, 1995). Kaiser, dkk. (1995) juga menambahkan 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.

Di Kota Semarang, salah satu kawasan pendidikan yang memiliki fungsi sebagai pusat pertumbuhan baru adalah Kampus Universitas Negeri Semarang atau biasa disebut Unnes yang berlokasi di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati. Keberadaan Unnes menyebabkan aktivitas komersial pada Kelurahan Sekaran terus mengalami perkembangan yang pesat. Pesatnya perkembangan aktivitas komersial yang ada di Kelurahan Sekaran ini karena banyaknya permintaan akan fungsi perdagangan dan jasa tertentu yang dibutuhkan oleh penduduk Kelurahan Sekaran sendiri terutama penduduk pendatang yang menjadi mahasiswa Unnes.

Salah satu kawasan yang mengalami perkembangan aktivitas komersial atau perdagangan dan jasa yang cukup pesat di Kelurahan Sekaran adalah Koridor Jalan Taman

Siswa. Semakin berkembangnya kawasan koridor Jalan Taman Siswa ini merupakan pengaruh dari keberadaan Unnes sebagai pusat pertumbuhan baru di Kecamatan Gunungpati khususnya Kelurahan Sekaran. Perkembangan Koridor Jalan Taman Siswa yang pesat ini bisa saja disebabkan oleh permintaan yang banyak karena keberadaan Unnes akan fungsi komersial tertentu. Selain itu perkembangan koridor jalan ini bisa saja sebagai pendukung dari aktivitas utama kawasan yaitu aktivitas pendidikan yang didominasi oleh keberadaan Unnes seperti pada gambar 1 berikut.



Gambar 1. Aktivitas Komersial Pada Koridor Jalan Taman Siswa

Perkembangan koridor jalan komersial ini perlu diteliti sehingga dapat diketahui bagaimana keberadaan Unnes sebagai kutub pertumbuhan pada Kelurahan Sekaran terhadap berpengaruh kawasan-kawasan di sekitarnya terutama Kawasan Koridor Jalan Taman Siswa. Penelitian ini juga dilakukan untuk melihat bagaimana perkembangan aktivitas komersial pada koridor jalan ini terkait keberadaan Unnes dan melihat faktor-faktor apakah yang berpengaruh pada perkembangan aktivitas komersial ini baik dari faktor lingkungan, faktor lokasi, maupun pengaruh dari kegiatan pendidikan Kampus Unnes sebagai pusat pertumbuhan baru.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian yang mengkaji pemanfaatan ruang untuk kegiatan komersial pada Koridor Jalan Taman Siswa ini menggunakan metode penelitian kuantitatif. Metode ini sebagai metode ilmiah karena sudah memenuhi kaidah-kaidah ilmiah yaitu konkrit/empiris, obyektif, terukur, rasional, dan sistematis. Pada metode ini menggunakan

data penelitian berupa angka dan analisis menggunakan statistik. Analisis yang akan digunakan pada penelitian ini antara lain adalah analisis pemanfaatan kegiatan komersial pada Koridor Jalan Taman Siswa untuk mengetahui perkembangan kegiatan komersial pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa Semarang. Pada analisis ini menggunakan data berupa peta dan citra untuk mengetahui bagaimana dan arah pola perkembangan yang terjadi pada Koridor Jalan Taman Siswa.

Selain itu juga menggunakan data yang didapat dari kuisisioner dan wawancara sebagai dasar dari informasi terkait munculnya aktivitas komersial yang ada. Kedua adalah analisis faktor yang mempengaruhi perkembangan komersial untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kegiatan komersial pada Koridor Jalan Taman Siswa dengan keberadaan Unnes dan permintaan pasar sebagai faktor yang mendasari perkembangan guna lahan komersial pada sepanjang koridor jalan tersebut. Data didapatkan dengan menggunakan kuisisioner pada responden yaitu pada pemilik atau pegawai dari kegiatan komersial yang ada. Untuk samplingnya didapat dengan menggunakan rumus Slovin dengan jumlah populasi sebanyak 391 aktivitas komersial. Jumlah tersebut didapat setelah melakukan survei perhitungan aktivitas komersial secara cepat pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa.

Rumus Slovin :

$$n = \frac{N}{1 + (N \times e^2)}$$

Setelah menggunakan rumus Slovin, maka didapatkan sampel sebanyak 100 buah dengan tingkat error sebesar 10% sehingga tingkat kepercayaannya sebesar 90%.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

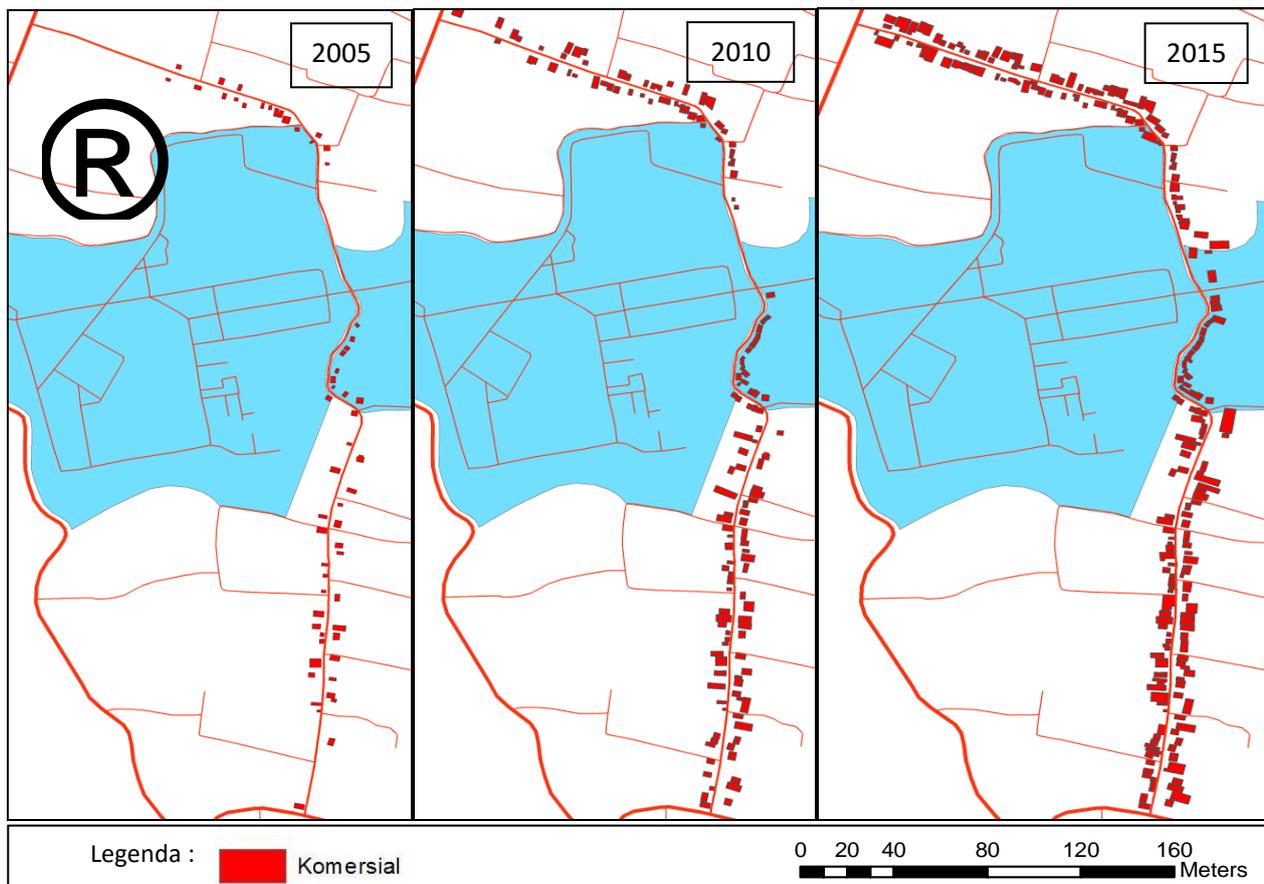
Identifikasi Pemanfaatan Ruang Aktivitas Komersial Secara Umum. Sebagian besar penggunaan lahan eksisting yang ada pada sekitar Koridor Jalan Taman Siswa sudah sesuai dengan rencana guna lahan atau rencana pola ruang yang ada pada RTRW Kota Semarang. Baik guna lahan untuk permukiman maupun guna lahan 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 perdagangan dan jasa dengan permukiman misalnya rumah dengan warung. Terutama pada bagian utara Jalan Taman Siswa terdapat perbedaan yang sangat jelas penggunaan lahan antara eksisting dengan rencana.

Perkembangan aktivitas komersial baru mulai terlihat dari tahun 2010 dimana pada saat itu Unnes sedang mengalami perkembangan yang

cukup pesat. Pada tahun 2010 banyak terjadi alihfungsi lahan yang pada koridor jalan bagian utara yang lokasinya berada di sebelah utara dari kampus Unnes, dengan banyak alihfungsi dari lahan kosong menjadi komersial, sedangkan pada koridor jalan bagian selatan banyak alih fungsi penggunaan bangunan dari rumah menjadi komersial.

Pada tahun 2005, aktivitas komersial pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa masih cenderung sedikit karena keberadaan Unnes sebagai pemicu perkembangan baru berusia 5 sampai 6 tahun dari awal berdirinya yaitu pada tahun 1999. Sedangkan pada tahun 2015, aktivitas komersial pada Koridor Jalan Taman Siswa semakin bertambah banyak baik jumlah maupun macamnya bahkan banyak aktivitas komersial yang berganti aktivitas komersial lain dalam satu bangunan untuk memenuhi permintaan dari masyarakat, baik penduduk asli maupun dari pendatang. Untuk lebih jelas lihat gambar 2 berikut ini :



Gambar 2. Pola Perkembangan Komersial Pada Koridor Jalan Taman Siswa. Sumber: Pemetaan dan Observasi

Hirarki pelayanan atau skala pelayanan aktivitas komersial yang ada pada Koridor Jalan Taman Siswa adalah convenience center yaitu pusat pelayanan yang mudah dijangkau hanya dengan berjalan kaki. Keberadaan neighborhood center yang merupakan versi lebih tinggi dari convenience center kurang begitu terlihat karena aktivitas komersial dengan skala neighborhood center masih terbilang sedikit. Tetapi jika melihat cakupan konsumen yang dilayani maka keberadaan neighborhood center sudah mulai terlihat dengan presentase sebesar 23% dari komersial yang ada sudah melayani hampir seluruh kawasan. Sedangkan jika dilihat dari kegiatan komersial menurut Balchin dan Kieve (1982), maka sebagian besar aktivitas komersial yang ada pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa berupa convenience shop yang dimana toko jenis ini menyediakan kebutuhan sehari-hari masyarakat umum misalnya saja toko kelontong, warung, dan mini market.

Dari analisis yang telah dilakukan maka terdapat dua alasan utama pemilihan lokasi utama pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa yaitu karena dekat dengan Unnes dengan proporsi sebesar 35% dari keseluruhan pendapat dan karena dekat dengan jalan utama dengan proporsi sebesar 45% dari keseluruhan pendapat. Jalan utama dalam hal ini merupakan Jalan Taman Siswa yang memiliki kelas jalan sebagai kolektor sekunder. Untuk alasan dekat dengan Unnes kemungkinan disebabkan karena sasaran konsumen dari aktivitas yang bersangkutan adalah mahasiswa. Sehingga alasan pemilihan lokasi usaha dekat dengan Unnes adalah untuk mempermudah konsumennya dalam mencapai lokasi usaha mereka yang dengan demikian maka akan memperbesar keuntungan yang didapat. Hampir sama dengan alasan pemilihan lokasi usaha yaitu dekat dengan jalan utama yaitu adalah untuk memudahkan konsumen yang menjadi sasaran utama aktivitas komersial terkait untuk menjangkau lokasi usaha mereka. Perbedaan dengan alasan pertama tadi adalah target konsumennya yang kemungkinan lebih luas tidak hanya terpaku pada mahasiswa saja. Tetapi tujuannya utama kedua alasan tersebut sebenarnya sama yaitu untuk memaksimalkan keuntungan dengan cara mempermudah jangkauan konsumen terhadap lokasi usaha komersial yang bersangkutan.

Selanjutnya adalah melihat pemanfaatan ruang yang ada dengan kecenderungan penggunaan prasarana listrik dan air bersih. Penggunaan jenis pelayanan listrik Prabayar atau yang menggunakan pulsa menjadi dominasi pada aktivitas komersial yang ada pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa. Hal ini berkaitan erat dengan bangunan yang digunakan untuk melakukan kegiatan komersial yang ada sebagian besar merupakan bangunan sewa atau kontrak. Indikasi yang ada adalah pemilik bangunan yang kemudian disewakan atau dikontrakkan untuk kegiatan komersial, memasang jenis layanan listrik Prabayar atau menggunakan pulsa. Hal ini dimaksudkan selain untuk mempermudah mengendalikan penggunaan listrik, tetapi juga untuk mencegah kemungkinan apabila penyewa atau pengontrak bangunan tidak membayar tagihan listrik yang ada karena pemakaian listrik sudah menjadi tanggung jawab dan disesuaikan dengan kebutuhan dari penyewa. Selain itu penggunaan listrik Prabayar dapat menghindari dari biaya keterlambatan dalam pembayaran tagihan listrik.

Meskipun sumber air yang ada pada wilayah Kelurahan Sekaran sangat sedikit penggunaan sumber air yang bersumber dari PDAM karena memang susahnya aliran PDAM ke wilayah Kelurahan Sekaran, tetapi hal ini tidak mengurangi banyaknya aktivitas komersial yang muncul di wilayah Kelurahan Sekaran khususnya pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa. Faktor keberadaan Unnes dan posisi atau lokasi dari Koridor Jalan Taman Siswa yang memang sangat strategis membuat tetap banyak menarik aktivitas komersial untuk mendirikan usahanya pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa. Untuk aktivitas komersial yang membutuhkan sumber air dalam keberlangsungan usahanya maka alternatifnya adalah menggunakan sumber air bawah dengan cara menggali sumur. Meskipun untuk mendapatkan sumber air bawah tanah tersebut memerlukan usaha yang cukup tinggi dan biaya yang tidak sedikit pada awalnya tetapi karena dalam pemakaian hariannya tidak diharuskan membayar kebutuhan air yang ada maka hal tersebut menjadi pilihan dominan sumber air yang digunakan oleh sebagian besar aktivitas komersial pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa.

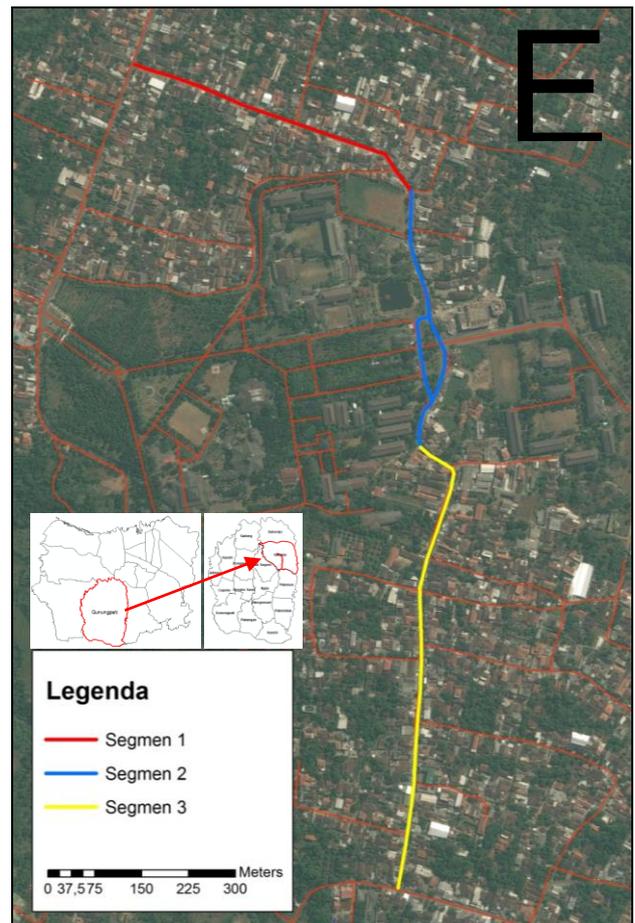
Identifikasi dengan Pembagian 3 Segmen

Segmen 1. Jika melihat perkembangan ruang untuk aktivitas komersial pada segmen 1 dari Koridor Jalan Taman Siswa ini maka terlihat perkembangan yang cenderung lambat meskipun dipengaruhi kelas jalan yang lebih tinggi dari Jalan Taman Siswa yaitu Jalan Kolonel HR Hadiyanto (lihat gambar 3). Pada tahun 2005 masih banyak lahan kosong dengan sedikitnya aktivitas komersial yang ada. Hal ini masih dapat dimaklumi karena keberadaan Unnes belum memberikan pengaruh yang signifikan karena masih berumur 5 sampai 6 tahun dari perkembangannya. Perkembangan yang cenderung lambat ini jelas terlihat dari banyaknya ruang kosong pada tahun 2010 yang merupakan lahan kosong meskipun keberadaan Unnes sudah memberikan pengaruh yang signifikan terhadap wilayah Kelurahan Sekaran khususnya Koridor Jalan Taman Siswa pada saat itu. Baru pada tahun 2015 pada segmen 1 mulai padat bangunan karena permintaan akan komersial yang tinggi sehingga memakan lahan kosong yang ada. Pada segmen 1 ini perkembangan yang terjadi cenderung lambat jika dibandingkan dengan dua segmen lainnya bisa saja disebabkan karena pengaruh keterbatasan.

Jalan Kolonel HR Hadiyanto yang memiliki kelas jalan yang lebih tinggi dari Jalan Taman Siswa bisa jadi menjadi pembatas perkembangan yang ada. Selain itu jika dibandingkan dengan segmen 3 yang lebih banyak dikelilingi oleh permukiman maka tidak heran jika segmen 1 yang dikelilingi permukiman dengan luas yang lebih kecil memiliki perkembangan yang lebih lambat dari segmen 3.

Segmen 2. Segmen 2 adalah pusat perkembangan komersial pada Koridor Jalan Taman Siswa karena lokasinya yang bersinggungan secara langsung dengan wilayah kampus Unnes. Segmen dengan panjang paling pendek ini terhitung cepat pertumbuhan komersialnya jika dibandingkan dengan apa yang terjadi pada Segmen 1. Hal itu terlihat dari banyaknya perubahan aktivitas komersial pada satu tempat yang ditandai dengan warna oranye dan coklat. Perubahan aktivitas komersial pada satu tempat sudah terlihat dari tahun 2010 sedangkan hal itu baru terlihat di Segmen 1 baru pada tahun 2015. Lokasinya yang berdekatan langsung dengan Unnes menyebabkan

perkembangan komersial pada kawasan ini berlangsung cepat disesuaikan dengan kebutuhan-kebutuhan mahasiswa pada setiap periode tahunnya. Hal itulah yang menyebabkan banyaknya aktivitas komersial pada Segmen 2 yang berganti jenisnya pada satu tempat. Bahkan terlihat pada tahun 2015, hanya terdapat 1 bangunan non-komersial yang ada pada Segmen 2, itupun bangunan yang belum selesai dibangun.



Gambar 3. Peta Pembagian Segmen Pada Koridor Jalan Taman Siswa

Segmen 3. Segmen 3 adalah segmen dengan perkembangan yang paling cepat diantara 2 segmen lainnya. Pada segmen 3 banyak terjadi alih fungsi bangunan yang tadinya diperuntukkan sebagai rumah menjadi bangunan untuk komersial. Perkembangannya yang cenderung cepat yang terlihat dari tahun 2010 menuju ke tahun 2015 dengan banyak juga pergantian aktivitas komersial pada satu tempat seperti yang terjadi pada segmen 2. Kelebihan dari segmen 3 ini adalah lokasinya yang dikelilingi permukiman sehingga permintaan akan komersial pada segmen ini

cenderung tinggi sehingga dinamika perkembangan komersialnya terjadi secara cepat sesuai dengan permintaan pasar. Bangunan non-komersial pada Segmen 3 ini adalah berupa masjid, sekolah, dan rumah penduduk tetapi rumah penduduk itupun hanya satu dan sedang dibangun tambahan untuk fungsi komersial.

Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Komersial

Pertama hal yang dilakukan adalah dengan melihat bagaimana pengaruh dari tiap-tiap variabel yang

digunakan terhadap perkembangan komersial pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa maka diuji dengan menggunakan statistika deskriptif untuk melihat rata-rata nilai yang muncul. Setelah itu baru dilakukan analisis faktor untuk mengetahui variabel-variabel mana saja yang dikelompokkan menjadi satu faktor berdasarkan variasi data yang ada. Untuk melihat pengaruh dari tiap variabel yang telah ditentukan dengan menggunakan analisis deskriptif maka dapat dilihat pada tabel 1 berikut:

Tabel 1.
Rata-Rata Skor Tiap Variabel

Variabel	Mean	Tingkat Pengaruh	Keterangan
Akses	4.13	Berpengaruh	Pengaruhnya cukup tinggi terhadap perkembangan komersial, karena Jalan Taman Siswa yang memiliki fungsi sebagai jalan utama yang berpengaruh langsung terhadap perkembangan komersial yang ada.
Lokasi	4.15	Berpengaruh	Variabel ini memiliki pengaruh yang tinggi karena faktor lokasi usaha mislanya berlokasi di pinggir jalan utama atau di dekat Unnes sangat mempengaruhi pendapatan
Dukungan Prasarana	3.47	Cukup Berpengaruh	Cukup berpengaruh karena sebagian besar komersial yang ada membutuhkan pelayanan dari prasarana listrik dan air bersih.
Daya Beli Konsumen	3.57	Cukup Berpengaruh	Cukup berpengaruh karena beberapa komersial membutuhkan konsumen dengan daya beli menengah ke atas.
Usia dan Jenis Kelamin	3.02	Cukup Berpengaruh	Berpengaruh kepada komersial dengan sasaran konsumen khusus misalnya toko pakaian wanita, tetapi komersial jenis ini tidak begitu banyak
Usaha Sejenis	3.30	Cukup Berpengaruh	Cukup mempengaruhi karena jika terlalu banyak usaha sejenis maka akan meningkatkan persaingan yang berpengaruh pada perkembangan komersial tersebut
Kebijakan	2.88	Kurang Berpengaruh	Kurang mempengaruhi karena tidak ada aturan-aturan tertentu yang mengatur tentang komersial yang ada
Munculnya Unnes	4.42	Berpengaruh	Pengaruhnya paling tinggi karena dengan keberadaan Unnes memicu cepatnya perkembangan terutama aktivitas komersial
Event oleh Unnes	2.87	Kurang Berpengaruh	Pengaruh yang rendah karena event yang diadakan oleh Unnes tidak begitu berpengaruh kepada pendapatan komersial yang ada

Melihat dari tabel diatas maka dalam melihat nilai rata-rata skor atau mean dari variabel-variabel yang mempengaruhi perkembangan komersial pada Koridor Jalan Taman Siswa, dapat digolongkan menjadi tiga kelompok. Pengelompokan ini dilakukan dengan cara mengelompokkan variabel yang memiliki nilai rata-rata hampir sama menjadi satu dengan asumsi bahwa pengaruh yang ditimbulkan variabel tersebut terhadap

perkembangan komersial pada Koridor Jalan Taman Siswa adalah sama.

Pengelompokkan variabel-variabel yang tersebut adalah sebagai berikut, kelompok 1 yang terdiri dari variabel Akses, Lokasi, dan Munculnya Unnes. Asumsi pengelompokan variabel ini menjadi satu kelompok karena ketiga variabel ini memiliki nilai rata-rata diatas 4 dari sembilan variabel yang ada.

Kelompok 1 ini dapat disebut sebagai faktor utama yang menjadi pengaruh terbesar pesatnya perkembangan komersial pada Koridor Jalan Taman Siswa. Kelompok 2 yang terdiri dari variabel Dukungan Prasarana, Daya Beli Konsumen, dan Keberadaan Usaha Sejenis. Asumsi pengelompokan variabel ini menjadi satu kelompok karena ketiga variabel ini memiliki nilai rata-rata di atas 3 akan tetapi di bawah angka 4. Kelompok 2 ini dapat disebut sebagai faktor pendukung yang cukup mempengaruhi perkembangan komersial pada Koridor Jalan Taman Siswa. Kelompok 3 yang terdiri dari variabel Usia dan Jenis Kelamin Konsumen, Kebijakan Setempat, dan Event atau Kegiatan yang Diadakan Oleh Unnes. Asumsi pengelompokan variabel ini menjadi satu kelompok karena ketiga variabel ini memiliki nilai rata-rata di atas 2 akan tetapi di bawah angka 3. Khusus untuk variabel Usia dan Jenis Kelamin yang memiliki nilai rata-rata di atas 3 tetapi dimasukkan ke kelompok ini karena angkanya yang mendekati kelompok ini daripada kelompok di atasnya. Kelompok 3 ini dapat disebut sebagai faktor tambahan yang memiliki pengaruh walaupun kurang terhadap perkembangan komersial pada Koridor Jalan Taman Siswa.

Pada analisis faktor yang telah dilakukan, terutama pada analisis faktor, hasil yang didapat tidak sesuai dengan yang diharapkan dari peneliti, atau dapat dibillang output yang dihasilkan melenceng dari input yang telah dimasukkan. Hal ini dikarenakan terdapat kesalahan dalam entry data yang dilakukan yaitu pada penamaan variabel munculnya Unnes yang seharusnya dinamakan variabel keberadaan Unnes. Selain itu penempatan variabel tersebut seharusnya berada pada baris awal dikarenakan potensi dan pengaruhnya sebagai variabel utama yang dapat mempengaruhi perkembangan komersial. Oleh karena itu, hasil dari analisis faktor yang telah dilakukan menggunakan data yang ada, tidak begitu relevan untuk digunakan. Sebenarnya data yang didapat untuk variabel munculnya atau sebetulnya keberadaan Unnes sudah sesuai dengan yang diharapkan peneliti. Akan tetapi karena terdapat kesalahan dalam penulisan dan peletakan variabel maka keluaran yang didapat tidak sesuai dengan harapan. Oleh mengantisipasi hal tersebut adalah dengan menggunakan hasil yang didapat dari analisis statistik deskriptif yang pada variabel

munculnya Unnes diganti nama dengan keberadaan Unnes sehingga sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Hasil yang didapatkan dengan menggunakan analisis deskriptif ini juga sudah sesuai dengan output yang diharapkan oleh peneliti.

4. KESIMPULAN

Terdapat perbedaan penggunaan lahan pada sekitar Koridor Jalan Taman Siswa yang ada pada saat ini dengan penggunaan lahan yang telah direncanakan. Jika melihat dari pola perkembangan yang ada maka perkembangannya memiliki pola ribbon development. Hirarki pelayanan aktivitas komersial yang ada pada Koridor Jalan Taman Siswa adalah convenience center. Sedangkan jika dilihat dari kegiatan komersial, maka sebagian besar aktivitas komersial yang ada berupa convenience shop.

Pemanfaatan ruang atau bangunan komersial yang ada pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa sebagian besar memanfaatkannya hanya sebagai tempat usaha dan hanya sebagian kecil yang memanfaatkannya dengan fungsi campuran. Hal ini kemungkinan disebabkan adalah minimnya lahan yang berada pada sepanjang jalan sehingga pemanfaatannya pun terbatas hanya sebagai tempat usaha. Untuk bangunan komersial yang ada pada sepanjang koridor Jalan Taman Siswa sebagian besar bangunan sewa, sedangkan bangunan dengan kepemilikan sendiri biasanya adalah bangunan yang keberadaannya sudah cukup lama minimal 10 tahun

Melihat identifikasi per segmen yang telah dilakukan, maka pada Segmen 1 perkembangan yang terjadi cenderung lambat. Pada Segmen 2 jika dibandingkan dengan Segmen 1, maka Segmen 2 memiliki kecepatan perkembangan yang lebih cepat. Tetapi jika dibandingkan dengan Segmen 3 maka terbilang lebih lambat. Pada Segmen 3 jika dibandingkan dengan Segmen 1 dan Segmen 2, maka Segmen 3 memiliki kecepatan perkembangan paling cepat.

Cepat dan lambatnya perkembangan aktivitas komersial pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa secara keseluruhan disebabkan oleh

keberadaan Unnes. Hal ini terlihat dari semakin banyak bertambahnya aktivitas komersial yang ada seiring dengan semakin meningkatnya aktivitas yang berlangsung pada area kampus Unnes dan di sekitarnya. Selain itu terdapat faktor utama lainnya yang menjadi dasar dari laju perkembangan aktivitas komersial yang ada yaitu variabel akses dan lokasi. Akses memiliki pengaruh yang cukup tinggi karena koridor Jalan Taman Siswa yang menjadi salahsatu akses utama yang ada pada Kelurahan Sekaran. Sedangkan lokasi turut berpengaruh pada laju perkembangan komersial yang ada yaitu karena lokasi Jalan Taman Siswa yang berada di tengah-tengah area permukiman sehingga mudah untuk dijangkau.

Pada analisis faktor yang telah dilakukan, hasil yang didapat tidak sesuai dengan yang diharapkan dari peneliti. Untuk mengantisipasi hal tersebut adalah dengan menggunakan hasil yang didapat dari analisis statistik deskriptif yang pada variabel munculnya Unnes diganti nama dengan keberadaan Unnes. Hasil yang didapatkan dengan menggunakan analisis deskriptif ini juga sudah sesuai dengan output yang diharapkan oleh peneliti.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Balchin, P. N., & Kieve, J. L. (1982). *Urban land economics*. London: The Macmilan press.
- Darmawan, E., Sari, S. R., & Soetomo. (2005). Space Parttern of The Street Corridor (Case Study: S. Parman Street, Semarang, Central Java, Indonesia). *International Journal on Architectural Science*, 6(2), 70-81. didapatkan dari http://www.bse.polyu.edu.hk/researchCentre/Fire_Engineering/summary_of_output/journal/IJAS/V6/p.70-81.pdf
- Ehinmowo, A. A., & Eludoyin, O. M. (2010). The university as a nucleus for growth pole: Example from Akungba-Akoko, Southwest, Nigeria. *International Journal of Sociology and Anthropology*, 2(7), 149-154.
- Kaiser, E. J., Godschalk, D. R., & Chapin, F. S. (1995). *Urban land use planning*. Illinois: University of Illinois Press.
- Kukliński, A. (1972). *Growth poles and growth centres in regional planning* (Vol. 5): Mouton and Co.
- Nattapon, S.-A. (2012). Development of regional growth centres and impact on regional growth: A case study of Thailand's Northeastern region. *Urbani izziv*, 24(1), 160-171. doi:<http://dx.doi.org/10.5379/urbani-izziv-en-2013-24-01-005>
- Samadikun, B. P., Sudibyakto, S., Setiawan, B., & Rijanta, R. (2014). Dampak Perkembangan Kawasan Pendidikan di Tembalang Semarang Jawa Tengah. *Jurnal Manusia dan Lingkungan*, 21(3), 366-376. didapatkan dari <http://jpeces.ugm.ac.id/ojs/index.php/JML/article/view/398>
- Suryani, T. A., & Rahdriawan, M. (2013). Kajian Perkembangan Fisik Dan Tipologi Kawasan Permukiman Di Pusat Pertumbuhan Kecamatan Tembalang, Kota Semarang. *Jurnal Pengembangan Kota*, 1(2), 108. doi:<http://dx.doi.org/10.14710/jpk.1.2.108-117>
- Verbeek, T., Boussauw, K., & Pisman, A. (2014). Presence and trends of linear sprawl: Explaining ribbon development in the north of Belgium. *Landscape and Urban Planning*, 128, 48-59. doi:<http://dx.doi.org/10.1016/j.landurbplan.2014.04.022>