

## Kajian Karakteristik dan Persebaran Aktivitas Komersial Di Kawasan Koridor Jalan Seturan, Sleman

A. B. Firdaus<sup>1</sup>, R. Haryanto<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Diponegoro University, Indonesia

### Article Info:

Received: 18 April 2016  
Accepted: 18 April 2016  
Available Online: 20 October 2017

### Keywords:

Commercial; Characteristic;  
Dispersion; Corridor.

### Corresponding Author:

Adrian Bani Firdaus  
Diponegoro University,  
Semarang, Indonesia  
Email: [adrianbanif@gmail.com](mailto:adrianbanif@gmail.com)

**Abstract:** Commercial activity on area of Seturan Street actually been around since the last few years. This activity then being on growth continuously and exhibit some phenomenon. Some appearance that was seen on this area is about location of commercial activity. The location of commercial activity are not only on the edge of the main road, but also by other roads and scattered in some locations. Furthermore, commercial activity on the area of Seturan Street also look diverse in terms of goods or services types offered and also the arrival frequency of consumer. Commercial activity not only offer goods of daily needs, but also has developed to more complex on a variety of other needs. Based on these appearance, the purpose of this study was to examine the characteristics and dispersion of commercial activity on the area of Seturan Street corridor. The method used in this research was descriptive quantitative approach with the sample used was a commercial building owners or actors/parties running commercial activities in the building and using stratified random sampling technique or techniques with proportional stratified sample of the sample collection.

Copyright © 2016 JTPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a  
Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

### How to cite (APA 6th Style):

Firdaus, A.B. & Haryanto, R., 2016. Kajian Karakteristik dan Persebaran Aktivitas Komersial Di Kawasan Koridor Jalan Seturan, Sleman. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 5(2), pp.107–118.

## 1. PENDAHULUAN

Aktivitas komersial adalah kegiatan pertukaran atau jual/beli barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan dengan cara perdagangan dengan seluruh kegiatan pendukungnya seperti transportasi, komunikasi dan perbankan (Sungguh, 1992). Aktivitas komersial biasanya lahir dalam suatu lokasi yang di dekatnya terdapat aktivitas lain, seperti aktivitas pendidikan, perkantoran, pemerintahan, perumahan dan sebagainya. Hal ini disebabkan karena pada kawasan tersebut, peluang untuk mendapatkan konsumen lebih tinggi, karena adanya konsentrasi dari masyarakat.

Dengan semakin beragamnya kebutuhan masyarakat dari waktu ke waktu, aktivitas komersial kemudian mengalami perkembangan. Bentuk perkembangan aktivitas komersial ini cukup beragam, salah satu bentuk perkembangan yang terjadi adalah dalam hal jenis barang dan jasa yang ditawarkan. Pada saat ini jenis barang dan jasa yang ditawarkan oleh aktivitas komersial tidak hanya barang dan jasa kebutuhan dasar saja seperti sandang, pangan, papan, tetapi sudah berkembang pada barang dan jasa lain yang lebih kompleks menyesuaikan dengan kebutuhan masyarakat yang semakin heterogen.

Bentuk lain dari perkembangan aktivitas komersial adalah dalam hal jumlah dan persebaran lokasi aktivitas komersial. Aktivitas komersial pada suatu kawasan yang mengalami perkembangan biasanya dari waktu ke waktu menunjukkan adanya penambahan jumlah bangunan yang berfungsi sebagai bangunan aktivitas komersial. Bangunan komersial yang muncul ini biasanya berada tersebar berdekatan dengan bangunan komersial yang sudah ada terlebih dahulu dan seiring berjalannya waktu, aktivitas komersial ini kemudian membentuk kawasan yang semakin besar.

Dari beberapa kenampakan yang ada dalam suatu perkotaan, aktivitas komersial biasanya lahir dalam suatu lokasi yang di dekatnya terdapat aktivitas lain, seperti aktivitas pendidikan, perkantoran, pemerintahan, perumahan dan sebagainya. Salah satu alasan keberadaan aktivitas komersial pada lokasi ini

tentunya bertujuan untuk memberikan pelayanan bagi masyarakat yang melakukan aktivitas lain di sekitarnya. Selain itu, dengan adanya aktivitas lain di sekitar aktivitas komersial ini, tarikan masyarakat untuk datang di lokasi tersebut semakin besar. Dengan semakin besar tarikan ini, maka peluang aktivitas komersial untuk mendapatkan konsumen juga semakin besar.

Salah satu daerah perkotaan yang memiliki aktivitas komersial di dalamnya adalah Kawasan Jalan Seturan. Kawasan ini berada di salah satu lokasi di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Kawasan Jalan Seturan ini memang tidak memiliki batas wilayah yang jelas, hanya saja menurut masyarakat sekitar, penamaan wilayah tersebut dipengaruhi oleh keberadaan Jalan Seturan yang menjadi jalan utama di kawasan ini. Aktivitas komersial yang ada pada kawasan ini juga tidak lepas dari proses perkembangan. Hal ini juga dapat berkaitan dengan adanya aktivitas lain di kawasan ini selain aktivitas komersial, yaitu aktivitas pendidikan dan perumahan.

Aktivitas pendidikan dan perumahan yang ada di kawasan Jalan Seturan secara tidak langsung akan mempengaruhi keberadaan dan perkembangan aktivitas komersial yang ada disana. Sebagaimana diketahui, keberadaan aktivitas komersial pada suatu lokasi dapat ditujukan untuk mendekati konsumen dengan alasan untuk mendapatkan keuntungan yang besar atau pun mendekati sumber daya dengan alasan efisiensi waktu dan biaya. Fenomena yang terlihat di kawasan Jalan Seturan ini adalah aktivitas komersial yang mendekati konsumen. Hal ini terlihat dari aktivitas komersial yang berada di sekitar aktivitas pendidikan dan perumahan yang ada di kawasan Jalan Seturan.

Dari pengamatan awal, terlihat bahwa bangunan-bangunan aktivitas komersial yang ada di kawasan Jalan Seturan tidak hanya berada pada tepi jalan utama saja, yaitu Jalan Seturan dan Jalan Perumnas, tetapi juga di tepi jalan-jalan lain. Pada jalan-jalan lain yang berpotongan secara langsung dengan jalan utama maupun tidak berpotongan langsung juga dapat ditemukan bangunan-bangunan yang berfungsi komersial. Bangunan komersial tersebut tidak hanya berupa bangunan lama saja, tetapi juga terdapat beberapa bangunan baru, bahkan juga ditemukan bangunan yang masih dalam tahap pembangunan. Selain itu, aktivitas komersial yang ada di kawasan Jalan Seturan meskipun tersebar di beberapa lokasi, tetapi terdapat keberagaman dalam hal tingkat kepadatan bangunan aktivitas komersial. Pada lokasi tertentu kepadatan bangunan-bangunan aktivitas komersial cukup tinggi, tetapi pada lokasi yang lain, kepadatan bangunan-bangunan ini cukup rendah.

Aktivitas komersial yang ada tidak hanya menawarkan barang-barang kebutuhan sehari-hari saja, tetapi sudah berkembang pada berbagai kebutuhan lain yang lebih kompleks. Perbedaan jenis barang yang ditawarkan ini tentu akan mempengaruhi frekuensi kedatangan konsumen pada aktivitas komersial. Ada aktivitas komersial yang mungkin setiap hari dikunjungi oleh konsumen yang sama, tetapi ada pula yang hanya dikunjungi dalam selang waktu tertentu.

Dengan adanya beberapa fenomena yang telah dibahas ini, maka peneliti menganggap penting untuk melakukan penelitian mengenai aktivitas komersial yang ada di kawasan Jalan Seturan dengan tujuan penelitian, yaitu mengkaji karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan.

## 2. DATA DAN METODE

Lokasi yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah kawasan koridor Jalan Seturan dan Jalan Perumnas termasuk di dalamnya beberapa jalan-jalan lain yang berhubungan/berpotongan secara langsung dengan kedua jalan tersebut, dimana yang menjadi populasi adalah pemilik dari bangunan aktivitas komersial atau pun pihak yang diberi kepercayaan untuk menjalankan aktivitas komersial tersebut. Untuk teknik sampling yang akan digunakan adalah teknik *proportional stratified random sampling* atau teknik sampel berstrata dengan proporsional. Penstrataan sampel dilihat dari jenis aktivitas komersialnya, dimana sampel tersebut terdiri dari sampel yang jenis komersialnya adalah perdagangan dan sampel yang jenis komersialnya adalah jasa

Dalam penelitian ini terdapat dua jenis data berdasarkan sumbernya, yaitu data primer dan data sekunder. Mengingat terdapat dua jenis data dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data juga akan menjadi dua, yaitu pengumpulan data primer yang terdiri dari observasi, kuesioner dan wawancara serta pengumpulan data sekunder yang terdiri dari survei instansi dan melalui studi literatur.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif. Pendekatan ini digunakan karena penelitian ini memiliki masalah yang jelas, yaitu perkembangan aktivitas komersial di Kawasan Jalan Seturan yang semakin pesat; menggunakan sampel, yaitu para pelaku kegiatan komersial

baik pemilik bangunan komersial maupun pihak yang diberikan kepercayaan; dan ingin mengetahui pengaruh satu variabel terhadap yang lain (Sugiyono, 2008). Adapun proses analisis dalam penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Identifikasi Karakteristik Aktivitas Komersial di Wilayah Studi.

Identifikasi ini bertujuan untuk mengetahui klasifikasi dan jenis-jenis aktivitas komersial apa saja yang ada di wilayah studi, jenis komersial apa saja yang mendominasi serta seberapa lama aktivitas tersebut telah berada. Identifikasi ini terutama dilakukan berdasarkan data yang diperoleh dari observasi langsung di lapangan ditambah dengan hasil kuesioner dari responden dengan menggunakan metode kuantitatif deskriptif.

b. Analisis Perkembangan Aktivitas Komersial di Wilayah Studi

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan. Perkembangan yang dilihat disini adalah perkembangan dalam hal penambahan bangunan yang berfungsi komersial. analisis ini menggunakan metode analisis citra satelit.

c. Analisis Persebaran Aktivitas Komersial di Wilayah Studi

Analisis persebaran aktivitas komersial ini bertujuan untuk mengetahui persebaran lokasi aktivitas komersial di wilayah studi maupun persebaran berdasarkan jenis-jenis komersial yang ada. Analisis ini menggunakan data hasil observasi lapangan untuk mengetahui lokasi-lokasi aktivitas komersial yang ada serta membandingkannya dengan citra satelit di beberapa tahun terakhir.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1. Karakteristik Aktivitas Komersial

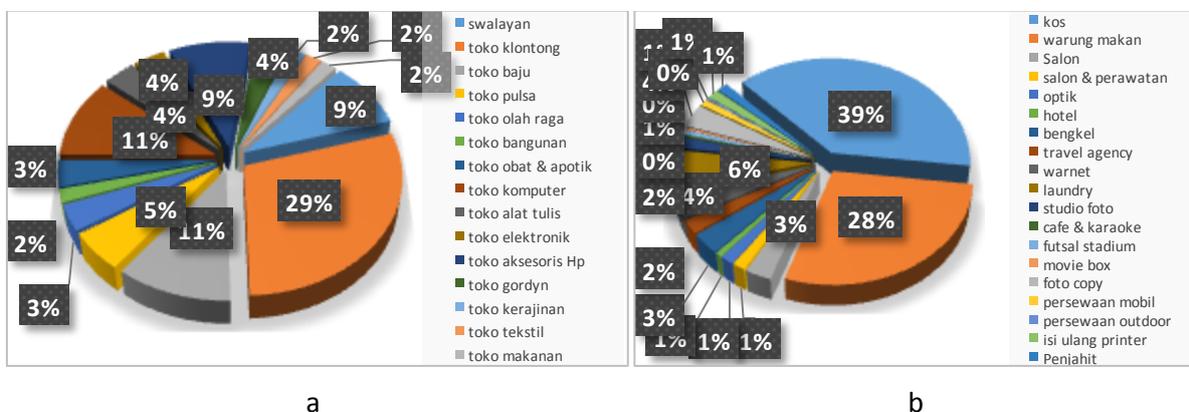
a) Karakteristik Berdasarkan Bentuk dan Jenis

Berdasarkan observasi lapangan yang telah dilakukan, diketahui bahwa pada Kawasan Koridor Jalan Seturan, terdapat 335 aktivitas komersial yang menyebar pada beberapa lokasi di Kawasan Koridor Jalan Seturan. Seluruh aktivitas komersial tersebut secara umum terbagi ke dalam dua bentuk aktivitas komersial, yaitu aktivitas perdagangan dan aktivitas jasa.

Adapun temuan yang didapat melalui obeservasi lapangan, diketahui jumlah aktivitas perdagangan sebanyak 55 bangunan dan aktivitas jasa sebanyak 280 bangunan. Disini terlihat bahwa aktiitas komersial yang dominan di kawasan tersebut adalah aktivitas komersial jasa, yaitu mencapai 84% dari total aktivitas komersial yang ada. Dengan fakta seperti ini, dapat dikatakan bahwa Kawasan Koridor Jalan Seturan merupakan kawasan komersial jasa.

Aktivitas komersial yang ada di Kawasan Koridor Jalan Seturan ini selain terbagi ke dalam bentuk-bentuk tertentu, juga kemudian terbagi ke dalam jenis-jenis aktivitas komersial yang cukup beragam. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa di kawasan ini terdapat sebanyak 34 jenis aktivitas komersial yang terbagi ke dalam 15 jenis perdagangan barang dan 19 jenis pelayanan jasa. Adapun jenis komersial dan persentase untuk setiap jenisnya dapat dilihat pada gambar berikut:

**Gambar 1.** Persentase Jumlah Jenis Aktivitas (a) Perdagangan (b) Jasa (Analisis, 2014)



Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa terdapat 3 jenis komersial yang paling dominan. Pada bentuk aktivitas komersial perdagangan barang, jenis komersial yang paling dominan adalah toko klontong, yaitu sebanyak 16 bangunan. Pada bentuk aktivitas komersial jasa, jenis komersial yang paling dominan

adalah kos dan yang kedua adalah warung makan dengan jumlah masing-masing sebanyak 109 bangunan dan 79 bangunan. Dominasi kedua jenis komersial ini dapat dikaitkan dengan adanya keberadaan perguruan tinggi di sekitar wilayah studi, yaitu UPN Veteran dan STIE YKPN dan juga adanya beberapa perkantoran. Kedua jenis komersial jasa ini sebagian besar bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang melakukan aktivitas pendidikan dan perkantoran tersebut

#### b) *Karakteristik Berdasarkan Sifat Kegiatan*

Analisis karakteristik aktivitas komersial berdasarkan sifat kegiatan merupakan suatu analisis yang berdasarkan pada pengelompokan aktivitas komersial yang dikemukakan Balchin dan Jeffry L. Kieve (1982). Pada aktivitas komersial berdasarkan sifat kegiatan ini, terlebih dahulu dilakukan analisis aktivitas komersial berdasarkan karakteristik harga barang dan jasa yang ditawarkan, jumlah dan frekuensi konsumen, serta tingkat pengembalian modal. Hal ini dilakukan untuk melihat terlebih dahulu ciri-ciri aktivitas komersial yang ada jika dikaitkan dengan sifat kegiatannya.

- *Harga Barang dan Jasa yang Ditawarkan*

Harga barang dan jasa yang ditawarkan oleh aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan cukup beragam, mulai dari kurang dari Rp. 50.000 sampai lebih dari Rp. 1.000.000. Akan tetapi, harga barang dan jasa yang paling dominan adalah kurang dari Rp. 50.000, dimana dari 317 aktivitas komersial, terdapat sebanyak 46,39% atau 148 komersial yang menawarkan produknya pada taraf harga tersebut. Disini terlihat adanya perbedaan jumlah aktivitas komersial, dimana jumlah aktivitas komersial yang dihitung hanya sebanyak 317, tidak mencapai 335. Hal ini disebabkan karena terdapat 3 jenis aktivitas komersial, yaitu toko baju dan sepatu, toko komputer dan jasa isi ulang printer yang tidak menunjukkan adanya dominasi dari harga tertentu. Adapun jumlah serta jenis-jenis aktivitas komersial untuk masing-masing tingkatan harga yang di tawarkan komersial di kawasan ini dapat dilihat sebagai berikut:

- Harga <Rp. 50.000 terdapat sebanyak 148 komersial yang terdiri atas 13 jenis aktivitas komersial, yaitu swalayan, toko kelontong, toko obat & apotik, toko alat tulis, toko gordyn, toko kerajinan, toko tekstil, toko makanan, warung makan, salon, laundry, foto copy dan penjahit.
- Harga Rp. 50.001-Rp. 100.000 terdapat sebanyak 30 komersial yang terdiri atas 4 jenis aktivitas komersial, yaitu counter pulsa, toko aksesoris Hp, bengkel dan warnet.
- Harga Rp. 100.001-Rp. 500.000 terdapat sebanyak 131 komersial yang terdiri atas 9 jenis aktivitas komersial, yaitu toko olah raga, toko bangunan, kos, salon & perawatan, optik, hotel, studio foto, persewaan mobil dan persewaan outdoor.
- Harga >Rp. 1.000.000 terdapat sebanyak 8 komersial yang terdiri atas 2 jenis aktivitas komersial, yaitu toko elektronik dan travel agency.

- *Jumlah dan Frekuensi Konsumen*

Jumlah konsumen per hari yang mendatangi aktivitas komersial yang ada di kawasan ini juga cukup beragam, mulai dari <5 orang/hari sampai >20 orang/hari. Akan tetapi, sama halnya dengan karakteristik komersial yang lain, pada karakteristik jumlah kedatangan konsumen juga hanya terdapat 297 dari 335 aktivitas komersial yang menunjukkan adanya dominasi pada jumlah kedatangan tertentu. Aktivitas komersial yang tidak menunjukkan adanya dominasi pada jumlah kedatangan konsumen terdiri atas 5 jenis aktivitas komersial, yaitu toko baju & sepatu, toko pulsa, travel agensi, laundry dan jasa isi ulang printer.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa pada kawasan ini, jumlah kedatangan konsumen yang paling dominan adalah >20 orang/hari. Dari 297 aktivitas komersial, diketahui bahwa jumlah aktivitas komersial yang dikunjungi oleh >20 orang/hari adalah sebanyak 73,74% atau 219 komersial. Dari 219 komersial tersebut, terdiri atas 8 jenis komersial, yaitu swalayan, toko alat tulis, toko makanan, kos, warung makan, warnet, futsal stadium, dan foto copy.

- *Tingkat Pengembalian Modal*

Aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan sebagian besar modalnya kembali dalam jangka waktu tahunan. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dari 286 aktivitas komersial yang menunjukkan adanya dominasi lama waktu pengembalian modal tertentu, diketahui bahwa terdapat sebanyak 41,96% atau 120 aktivitas komersial yang modalnya dapat kembali dalam jangka waktu tahunan. Aktivitas komersial tersebut terbagi ke dalam 7 jenis komersial, yaitu toko olahraga, toko bangunan, toko elektronik,

toko tekstil, kos, futsal stadium dan persewaan mobil, sedangkan untuk jenis-jenis komersial yang lain termasuk ke kategori lama pengembalian modal yang lain, seperti harian, minggu, bulanan, atau bahkan tidak menunjukkan adanya dominasi lama waktu tertentu.

Dari 3 karakteristik di atas, kemudian dilakukan analisis dengan membandingkan ketiga karakteristik tersebut pada setiap jenis aktivitas komersial yang ada. Tujuannya adalah untuk mengetahui bagaimana karakteristiknya jika dilihat dari ciri-ciri jenis aktivitas komersial berdasarkan sifatnya yang diungkapkan Balchin dan Jeffry L. Kieve (1982). Dari hasil analisis yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa pada kawasan koridor Jalan Seturan, jenis-jenis komersial yang ada jika dilihat dari sifat kegiatannya, terbagi ke dalam 4 jenis, yaitu minimarket, toko perbelanjaan, toko khusus dan toko pelayanan jasa. Adapun jenis-jenis komersial pada masing-masing sifat kegiatan tersebut sebagai berikut:

- Minimarket: swalayan, toko klontong, dan toko makanan
- Toko perbelanjaan: toko baju & sepatu, toko alat tulis, toko aksesoris hp, dan toko gordyn
- Toko khusus: toko olahraga, toko bangunan, toko komputer, toko kerajinan, dan toko tekstil
- Toko pelayanan jasa: counter pulsa, toko obat & apotik, kos, warung makan, salon, salon & perawatan, optik, hotel, bengkel, agen perjalanan, warnet, laundry, studio foto, futsal stadium, fotocopy, persewaan mobil, persewaan alat outdoor, isi ulang printer dan penjahit.

### c) Karakteristik Berdasarkan Sifat Barang dan Jasa

Analisis karakteristik aktivitas komersial berdasarkan sifat barang dan jasa merupakan suatu analisis yang berdasarkan pada pengelompokan aktivitas komersial yang dikemukakan Gallion (1989). Analisis ini juga merupakan suatu cara untuk mengetahui jenis aktivitas komersial apa yang dominan di Kawasan Koridor Jalan Seturan jika dilihat dari sifat barang dan jasa yang diperdagangkan. Adapun dasar dalam penentuan jenis aktivitas komersial berdasarkan jenis barang dan jasa ini dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel 1.** Dasar Klasifikasi Jenis Komersial Berdasarkan Sifat Barang dan Jasa (Gallion, 1989)

Sifat Barang dan Jasa Aktivitas Komersial	Sifat Kebutuhan	Frekuensi Konsumen Datang	Harga Barang dan Jasa
<b>Primer</b>	Sehari-hari	Tinggi (Setiap hari, 5-6 hari)	Murah (< Rp. 50.000, Rp. 50.000-Rp. 100.000)
<b>Sekunder</b>	Tidak teratur	Sedang (3-4 hari)	Sedang (Rp. 101.000-Rp. 500.000)
<b>Tersier</b>	Jangka panjang	Rendah (1-2 hari, tidak pasti datang)	Mahal (Rp. 501.000-Rp. 1000.000, > Rp. 1.000.000)

Dari tabel di atas, dapat diketahui bahwa karakteristik sifat barang dan jasa yang ditawarkan oleh aktivitas komersial cukup berkaitan dengan jumlah kedatangan konsumen dan juga harga dari barang dan jasa yang ditawarkan tersebut. Semakin utama sifat barang dan jasa yang ditawarkan, maka frekuensi pembeliannya akan semakin tinggi pula, karena orang yang membutuhkan barang dan jasa tersebut semakin banyak. Selain itu, harga barang dan jasa akan cenderung meningkat seiring dengan tingkat kebutuhannya, barang dan jasa yang bersifat utama, harganya akan cenderung lebih rendah ketimbang bukan barang dan jasa yang bersifat utama, karena barang dan jasa tersebut sifatnya hanya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, bukan untuk kebutuhan lainnya, seperti meningkatkan status sosial.

Berkaitan dengan hal tersebut, berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa barang dan jasa yang paling dominan yang ditawarkan oleh aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan adalah bersifat primer. Hal ini sesuai dengan karakteristik jumlah kedatangan konsumen dan harga barang dan jasa yang ditawarkan yang paling dominan di kawasan ini. Jumlah konsumen yang dominan adalah jumlah yang terbanyak dari pilihan yang diberikan, dan harga barang dan jasa yang dominan adalah range harga terendah dari pilihan yang diberikan.

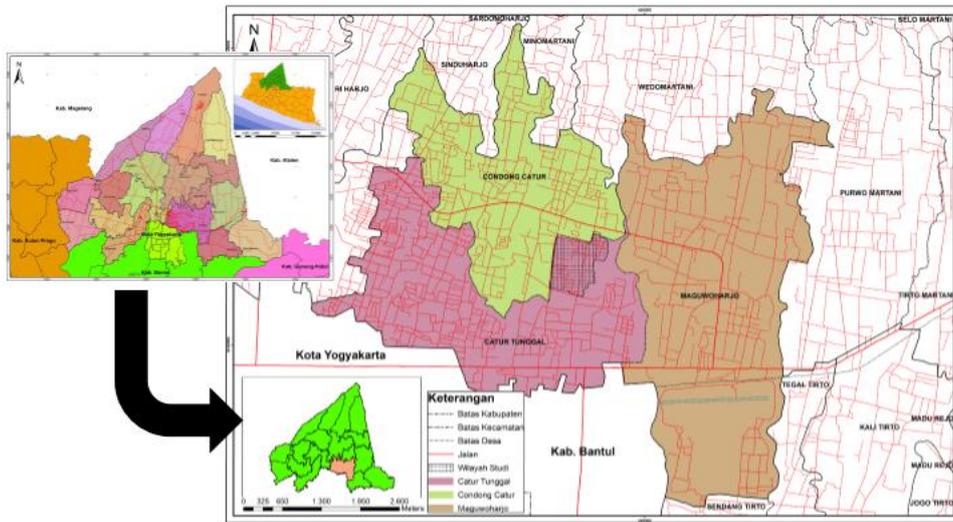
Diketahui bahwa dari 335 aktivitas komersial, terdapat sebanyak 66,56% atau 225 komersial menawarkan barang dan jasa primer. Akan tetapi, jika dilihat dari jenis aktivitas komersial, dari 34 jenis yang ada, ternyata barang dan jasa yang dominan yang ditawarkan adalah yang bersifat sekunder dimana terdapat sebanyak 15 jenis yang menawarkan barang dan jasa sekunder yang terdiri atas 7 jenis

perdagangan barang dan 8 jenis pelayanan jasa. Adanya perbedaan dominansi ini disebabkan karena jumlah per jenis aktivitas komersial yang ada tidak terdistribusi secara merata.

d) *Karakteristik Berdasarkan Kawasan Pelayanan*

Kawasan Koridor Jalan Seturan tidak berada di pusat kota. Kawasan koridor Jalan Seturan lebih cenderung berada pada daerah pinggiran, baik pinggiran Kabupaten Sleman, maupun pinggiran Kota Yogyakarta, sebagaimana terlihat pada peta berikut ini:

**Gambar 2.** Posisi Kawasan Koridor Jalan Seturan Secara Makro (Bappeda Yogyakarta, 2010)



Dari gambar di atas terlihat bahwa Kawasan Koridor Jalan Seturan berada dekat dengan perbatasan Kabupaten Sleman dan Kota Yogyakarta tetapi masih termasuk ke dalam Kabupaten Sleman, tepatnya di Desa Catur Tunggal dan Desa Condong Catur Kecamatan Depok. Posisi kawasan ini jika dilihat dari Kota Yogyakarta jelas tidak termasuk ke dalam kawasan perkotaan Kota Yogyakarta, sedangkan jika dilihat dari Kabupaten Sleman, kawasan ini masih termasuk ke dalam kawasan perkotaan. Hal ini didukung dari RTRW Kabupaten Sleman tahun 2011-2031 yang menyatakan bahwa Desa Catur Tunggal dan Desa Condong Catur termasuk ke dalam Kawasan Pusat Kegiatan Nasional yang berada di Kecamatan Depok. Kawasan Pusat Kegiatan Nasional sendiri adalah kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala internasional, nasional, atau beberapa provinsi.

Kawasan koridor Jalan Seturan meskipun masuk ke dalam kawasan perkotaan Kabupaten Sleman dalam Kecamatan Depok, kawasan ini sebenarnya tidak tepat berada di kawasan pusat perkotaan. Kawasan koridor Jalan Seturan cenderung berada dipinggiran kawasan perkotaan. Hal ini disebabkan karena kawasan pusat perkotaan kabupaten tersebut lebih berada di ibukota Kecamatan Depok, yaitu Desa Depok. Oleh karena itu, dengan posisi kawasan koridor Jalan Seturan yang tidak berada di pusat perkotaan, dapat dikatakan bahwa jangkauan pelayanan kawasan ini bukan ditujukan untuk seluruh kabupaten/kota dimana kawasan ini berada, tetapi cenderung hanya melayani daerah sekitarnya saja.

Jangkauan pelayanan komersial kawasan koridor Jalan Seturan yang tidak ditujukan untuk melayani seluruh kabupaten/kota juga diketahui dari penggunaan lahan dan ukuran jenis komersial yang ada di kawasan ini. Penggunaan lahan di kawasan ini bukan hanya berupa komersial saja, tetapi juga terdapat penggunaan lahan lain, seperti perkantoran, perumahan dan pendidikan. Hal ini disebabkan karena memang kawasan koridor Jalan Seturan tidak diarahkan untuk kawasan komersial saja, tetapi lebih cenderung pada kawasan campuran. Selain itu, berdasarkan observasi lapangan, diketahui juga bahwa ukuran jenis komersial yang ada hanya berukuran sedang dan kecil, seperti hotel dan ruko, tidak ada bentuk komersial yang berukuran besar atau sangat besar, seperti mall atau *show room* kendaraan.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan serta disesuaikan dengan karakteristik komersial berdasarkan kawasan pelayan menurut Chappin dan Kaiser (1996), maka dapat dikatakan bahwa Kawasan Koridor Jalan Seturan merupakan kawasan pusat bisnis satelit. Pusat bisnis satelit kawasan ini lebih

mengarah kepada perkantoran dan perdagangan pinggiran kota yang berlokasi pada persimpangan jalur utama kota dalam sistem transportasi.

### 3.2. Perkembangan Aktivitas Komersial

#### a) Perkembangan Bangunan Aktivitas Komersial

Analisis perkembangan aktivitas komersial dilakukan dengan menggunakan citra satelit. Citra satelit yang digunakan berupa citra satelit dari beberapa tahun terakhir, yaitu tahun 2003, 2006, 2010, 2012 dan 2014. Dari hasil analisis yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa kawasan ini memang mengalami perkembangan aktivitas komersial. Perkembangan yang terjadi adalah dalam hal penambahan bangunan-bangunan yang berfungsi sebagai bangunan aktivitas komersial. adapun perbandingan citra dari beberapa tahun analisis dapat terlihat pada gambar berikut ini:

**Gambar 3.** Perkembangan Bangunan Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan Tahun (a) 2014 (b) 2012 (c) 2010 (d) 2006 (e) 2003 (Citra Google Earth, 2003, 2006, 2010, 2012, 2014 dan Analisis Penulis, 2014)



Perkembangan ini terbagi menjadi dua periode, yaitu sebelum tahun 2010 dan setelah tahun 2010. Perbedaan setiap periode terletak pada tingkat kecepatan perkembangan dan arah perkembangan yang terjadi. Pada periode pertama, perkembangan kawasan berjalan dengan cukup pesat jika dibandingkan dengan periode kedua. Hal ini disebabkan karena periode pertama lebih banyak dan lebih jelas terlihat ketimbang periode kedua.

Lokasi yang mengalami perkembangan komersial pada kedua periode ini sama-sama berada di tepi jalan, baik jalan utama maupun jalan lain. Akan tetapi, pada periode pertama, perkembangan yang terjadi sebagian besar mengisi ruang-ruang yang berada di tepi jalan utama, yaitu Jalan Seturan dan Jalan

Perumnas, sedangkan pada periode kedua cenderung mengisi ruang-ruang diantara bangunan yang sudah ada yang berada di tepi jalan lain.

Dalam hal arah perkembangan bangunan komersial yang terjadi, jika dilihat dari tahun 2003 sampai 2014, pada periode pertama arah perkembangan yang terjadi mengikuti jalan utama. Pada Jalan Seturan, perkembangan kawasan berawal dari bagian selatan yang kemudian mengarah ke bagian utara, sedangkan pada Jalan Perumnas, arah perkembangan berjalan sebaliknya. Pada periode kedua, arah perkembangan cenderung mengikuti jalan-jalan lain. Perkembangan yang terjadi ini mengisi ruang-ruang yang ada di tepi jalan lain tersebut.

#### b) Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan

Dari survei lapangan yang telah dilakukan terhadap 77 responden, diketahui bahwa dari 3 faktor yang diajukan, yaitu faktor lokasi, kemudahan akses dan adanya aktivitas lain, faktor yang paling banyak dipilih adalah faktor kemudahan akses, yaitu sebesar 41,56%, kemudian diikuti oleh faktor lokasi sebesar 33,77% serta faktor adanya aktivitas lain sebesar 24,68%.

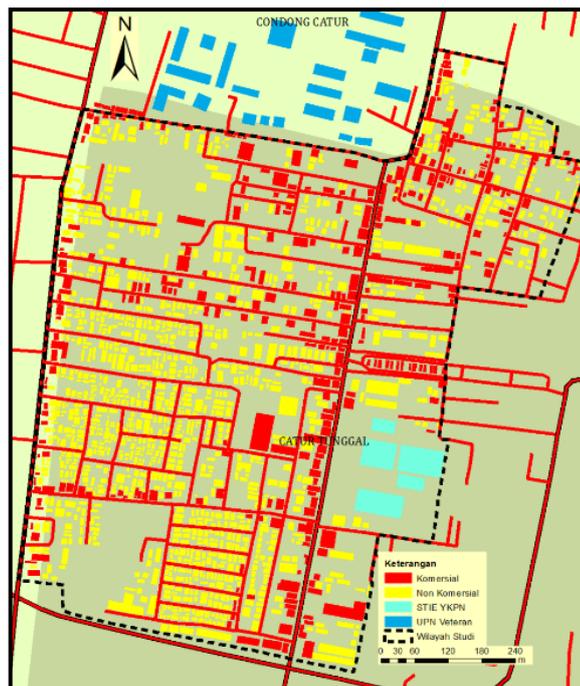
Selain melihat faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial, pada pembahasan ini juga berusaha melihat faktor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan utama pelaku usaha untuk melakukan aktivitasnya di kawasan koridor Jalan Seturan. Dari hasil survei lapangan yang telah dilakukan, diketahui bahwa faktor yang paling banyak dipilih adalah faktor kemudahan akses, faktor ini hampir dipilih oleh setengah jumlah sampel, yaitu sebesar 48,05% dan faktor yang paling sedikit dipilih adalah faktor lokasi yang luas, yaitu hanya sebesar 2,60%.

### 3.3. Persebaran Aktivitas Komersial

#### a) Lokasi dan Dominasi Aktivitas Komersial

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan sebelumnya, telah diketahui bahwa aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan terbagi menjadi dua bentuk, yaitu aktivitas perdagangan barang dan pelayanan jasa. Kedua bentuk aktivitas komersial ini kemudian terbagi lagi menjadi beberapa jenis aktivitas komersial. Berdasarkan observasi lapangan yang telah dilakukan, terlihat bahwa aktivitas-aktivitas komersial tersebut tersebar ke dalam beberapa lokasi di kawasan koridor Jalan Seturan. Ada aktivitas komersial yang saling mengelompok satu sama lain dalam satu lokasi yang cukup luas, tetapi ada pula aktivitas komersial yang terpecah dalam beberapa lokasi-lokasi kecil. Untuk lebih jelasnya mengenai dimana saja lokasi aktivitas komersial yang ada, dapat dilihat pada gambar berikut ini:

**Gambar 4.** Persebaran Aktivitas Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan (Analisis, 2014)



Dari gambar di atas, terlihat bagaimana persebaran aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan. Aktivitas komersial yang ada terlihat menyebar dalam beberapa lokasi, tidak hanya memusat pada satu lokasi tertentu. Aktivitas komersial tersebut ada yang mengelompok satu sama lain pada suatu lokasi, seperti aktivitas komersial yang ada di tepi jalan utama. Akan tetapi ada pula aktivitas komersial yang terpencar pada lokasi-lokasi yang lain, seperti aktivitas komersial yang ada di tepi jalan lain. Akan tetapi, aktivitas komersial yang terpencar ini lokasinya tidak terlalu jauh dari kelompok aktivitas komersial yang utama, serta tidak membentuk satu kelompok aktivitas komersial lain yang lebih kecil.

Selain memperlihatkan bagaimana persebaran aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan, gambar di atas juga memperlihatkan bagaimana kepadatan bangunan komersial yang ada. Pada gambar di atas terlihat bahwa lokasi yang memiliki tingkat kepadatan bangunan aktivitas komersial yang cukup tinggi berada di tepi jalan utama, baik Jalan Seturan dan Jalan Perumnas, serta di tepi jalan lain yang berada di sebelah timur UPN Veteran, yaitu di tepi Jalan Dworowati. Untuk lokasi-lokasi lain, tingkat kepadatan bangunan komersialnya dapat dikatakan cukup rendah.

Tingkat kepadatan aktivitas komersial yang ada di tepi jalan utama dapat dikatakan tinggi karena pada tepi jalan-jalan utama, jumlah bangunan komersial yang ada cukup banyak. Bangunan tersebut mengelompok satu sama lain. Bangunan-bangunan komersial yang ada cenderung tidak memperhatikan baris sempadan bangunan dan juga jarak antar bangunan. Jarak antar bangunan tersebut cukup dekat, bahkan pada lokasi tertentu, terdapat bangunan komersial yang saling menyatu satu sama lain. Untuk bangunan aktivitas komersial yang ada di tepi jalan lain, jarak antar bangunannya tidak cukup dekat, masih ada ruang diantara bangunan komersial yang satu dengan yang lainnya, bahkan terdapat suatu lokasi tertentu yang hanya memiliki satu bentuk bangunan komersial saja.

Selain terdapat perbedaan dalam intensitas kepadatan bangunan komersial, pada lokasi jalan utama dan jalan lain ternyata juga terdapat perbedaan persebaran bentuk aktivitas komersial. Bentuk komersial ini berkaitan dengan apakah bentuk komersial tersebut adalah perdagangan barang atau pelayanan jasa. Berdasarkan hasil observasi lapangan yang telah dilakukan, terdapat dua kecenderungan yang berbeda dalam keberadaan lokasi untuk masing-masing bentuk komersial tersebut, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut ini:

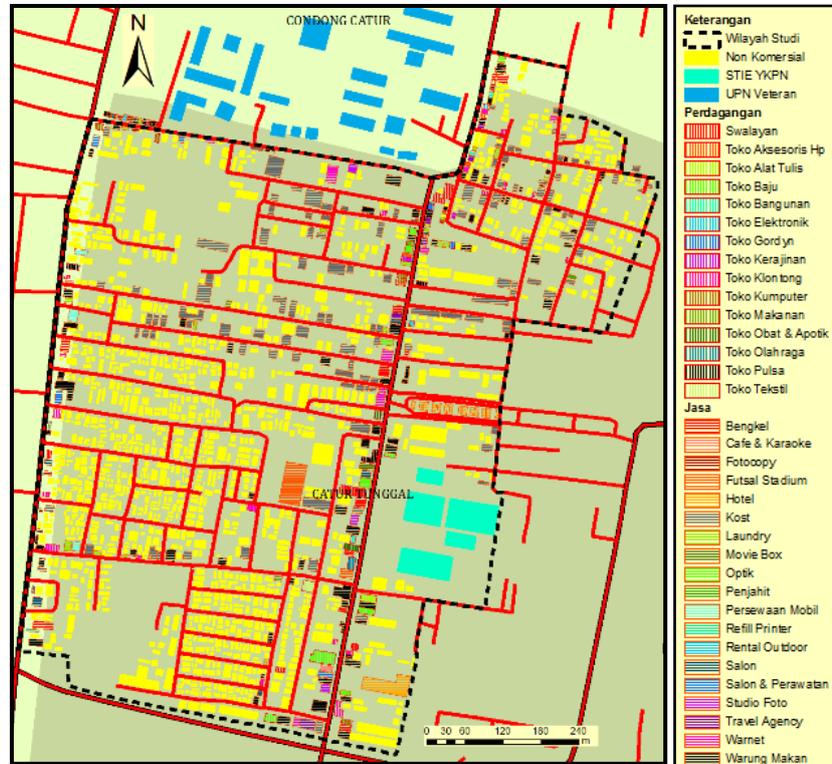
**Gambar 5.** Persebaran Bentuk-bentuk Aktivitas Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan (Analisis, 2014)



Dari gambar di atas terlihat bahwa bentuk pelayanan jasa sangat mendominasi aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan. Lokasi bentuk aktivitas pelayanan jasa menyebar hampir di seluruh kawasan koridor Jalan Seturan. Pada bentuk komersial perdagangan, sebagian besar akan cenderung berada di tepi jalan utama, terutama di tepi Jalan Seturan serta beberapa di tepi Jalan

Perumnas, walupun masih ada beberapa bangunan komersial yang berada di jalan-jalan lain. Bangunan komersial perdagangan yang berada di jalan lain ini umumnya merupakan jenis perdagangan yang berskala kecil, seperti toko kelontong maupun toko pulsa, sedangkan perdagangan yang berskala besar masih berada di tepi jalan utama. Untuk lebih jelasnya mengenai lokasi dari jenis-jenis aktivitas komersial tersebut dapat dilihat pada gambar di bawah ini:

**Gambar 6.** Persebaran Jenis-Jenis Aktivitas Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan (Analisis, 2014)



Dari beberapa jenis perdagangan yang ada di kawasan ini, tidak terlihat adanya jenis perdagangan yang mendominasi. Jumlah dari masing-masing jenis perdagangan berada pada range yang berdekatan, sehingga tidak ada jenis perdagangan yang jumlahnya cukup timpang dengan jenis perdagangan yang lain. Untuk aktivitas komersial yang termasuk jenis pelayanan jasa, dari ketiga gambar tersebut terlihat bahwa lokasinya menyebar hampir di seluruh lokasi kawasan, baik di tepi jalan utama maupun di tepi jalan lain. Dari segi jumlah juga cukup menunjukkan bahwa jenis pelayanan jasa lebih dominan ketimbang jenis perdagangan barang

Berbeda halnya dengan jenis perdagangan, pada jenis jasa terlihat adanya dominasi dari beberapa jenis jasa. Jenis jasa yang paling dominan yang terlihat pada kawasan ini adalah kost. Kost ini sebagian besar berada dan mengelompok di bagian selatan UPN Veteran dan sebelah utara STIE YKPN. Berbeda dengan kost, lokasi warung makan ini tidak mengelompok pada satu lokasi saja, tetapi tersebar ke beberapa lokasi di kawasan koridor Jalan Seturan. Akan tetapi, sebagian besar warung makan yang terlihat pada gambar tersebut berlokasi berdekatan dengan kost.

b) Pola Persebaran Aktivitas Komersial

Pola persebaran aktivitas komersial ini berkaitan dengan bagaimana pola perkembangan aktivitas komersial yang ada di kawasan ini selama beberapa tahun terakhir. Hal ini disebabkan karena persebaran aktivitas komersial yang ada pada saat ini merupakan hasil dari perkembangan yang terjadi selama ini. Sesuai dengan hasil analisis sebelumnya mengenai persebaran aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan serta dipadukan dengan gambar identifikasi perkembangan aktivitas komersial, maka dapat dilakukan analisis pola persebaran aktivitas komersial sebagai berikut ini :

**Gambar 7.** Pola Persebaran Aktivitas Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan (Analisis, 2014)

Dari gambar di atas terlihat bahwa pola penyebaran aktivitas komersial ini cenderung mengikuti jalan yang ada di kawasan ini. Sebagian besar lokasi aktivitas komersial yang ada di kawasan ini mengikuti jalan utama, baik Jalan Seturan maupun Jalan Perumnas, serta sebagian yang lain mengikuti jalan-jalan lain.

Selain itu, seperti yang digambarkan oleh kotak berwarna biru, pada kawasan ini tidak terlihat adanya beberapa kawasan-kawasan komersial yang lebih kecil yang mana antar satu kawasan dengan kawasan yang lain saling terpisahkan yang membentuk beberapa satelit-satelit aktivitas komersial. Hal ini berarti bahwa aktivitas komersial yang ada di kawasan ini tidak terbagi-bagi menjadi beberapa pusat kawasan komersial yang lebih kecil. Aktivitas komersial yang ada tetap membentuk satu kelompok kawasan komersial yang saling terhubung satu sama lain.

Aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan meskipun membentuk satu kelompok yang besar, ternyata antar satu aktivitas komersial dengan aktivitas komersial lain yang lokasinya saling berdekatan, jenis komersialnya dapat berbeda-beda. Jenis komersial yang saling berdekatan belum tentu sama atau pun belum tentu saling mendukung satu sama lain. Oleh karena jenisnya yang berbeda-beda, maka aktivitas komersial yang ada di kawasan ini juga tidak membentuk suatu hierarki kawasan komersial. Dari beberapa kenampakan sebagaimana yang telah dibahas di atas, maka pola persebaran aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan yang paling mendekati sesuai dengan teori yang disampaikan oleh Hartshorn (1980) adalah pola persebaran ribbons atau pola persebaran yang mengikuti jaringan jalan.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan mengenai karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan sebagai berikut:

- Aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan memang mengalami perkembangan. Perkembangan ini terlihat dari selama waktu analisis, dari tahun 2003, 2006, 2010, 2012 dan 2014, terjadi perkembangan berupa perubahan penggunaan lahan, dari lahan kosong menjadi lahan terbangun.
- Perkembangan ini terbagi menjadi dua periode, periode sebelum tahun 2010 dan sesudah tahun 2010. Pada periode pertama, perkembangan berjalan pesat, sedangkan pada periode kedua, perkembangan sudah tidak sepesat periode pertama.

- Perkembangan ini mempengaruhi persebaran aktivitas komersial yang ada pada saat ini, dimana pola persebarannya adalah pola ribbons atau mengikuti jalan.
- Selain adanya penambahan bangunan komersial, bentuk perkembangan yang terjadi adalah semakin beragamnya bentuk aktivitas komersial yang ada. Aktivitas komersial yang dapat ditemukan di kawasan ini antara lain:
  - Dari segi bentuk aktivitas komersial adalah perdagangan barang dan pelayanan jasa
  - Dari segi jenis aktivitas komersial terdiri atas: swalayan, toko klontong, toko baju, toko pulsa, toko olah raga, toko bangunan, toko obat & apotik, toko komputer, toko alat tulis, toko elektronik, toko aksesoris Hp, toko gordyn, toko kerajinan, toko tekstil, toko makanan, kos, warung makan, salon, salon & perawatan, optik, hotel, bengkel, travel agency, warnet, laundry, studio foto, cafe & karaoke, futsal stadium, movie box, foto copy, persewaan mobil, persewaan outdoor, isi ulang printer, penjahit
  - Dari segi sifat kegiatan terdiri atas minimarket, toko perbelanjaan, toko khusus dan toko pelayanan jasa.
  - Dari segi sifat barang dan jasa yang ditawarkan adalah primer, sekunder, tersier
- Aktivitas komersial yang ada pada kawasan ini tidak hanya terpusat di tepi jalan utama saja, tetapi juga menempati lokasi di tepi jalan lain yang berhubungan dengan jalan utama. Aktivitas komersial yang ada di tepi jalan utama terutama di dominasi oleh aktivitas komersial yang termasuk ke dalam jenis perdagangan barang, sedangkan jenis yang termasuk pelayanan jasa berada baik di tepi jalan utama maupun jalan lain.

## 5. REFERENSI

- Akbar, S. (2012). Analisis Karakteristik dan Potensi Perkembangan Kawasan Komersial Segitiga Pandama (Pandananan–Gajahmada–Pemuda) di Kota Semarang. Semarang : Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Alsa, A. (2004). Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif Serta Kombinasinya dalam Penelitian Psikologi. Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Harvey, J., & Jowsey, E. (2004). *Urban land economics*. Palgrave Macmillan.
- Bishop, K. R. (1989). *Designing urban corridors* (No. PAS Report No. 418).
- Kaiser, E. J., Godschalk, D. R., & Chapin, F. S. (1995). *Urban land use planning* (Vol. 4). Urbana, IL: University of Illinois Press.
- Eisner, S., Gallion, A., & Eisner, S. (1993). *The urban pattern*. John Wiley & Sons.
- Hartshorn, T. A. (1992). *Interpreting the city: an urban geography*. John Wiley & Sons Incorporated.
- Jones, K. & Simmons, J.W. (1993). Location, Locantion, Location : Analyzing in Retail Environment. Canada : Nelson
- Lynda, K. & Tong, K.W. (2005). *The 4Rs of Asian Shopping Centre Management*. Jakarta : Bhuana Ilmu Populer.
- Mirsa, R. (2012). *Elemen Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Putri, C.F.M (2009). Kajian Karakteristik Koridor Jalan Letjend. Sukowati Sebagai Penunjang Aktivitas Perdagangan Pusat Kota Salatiga. Semarang : Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Partiwi, O. (2010). Karakteristik Kawasan Perdagangan dan Jasa Jalan Kartini Bundaran Bubakan Semarang. Semarang : Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No. 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman 2011-2031.
- Priemus, H., & Zonneveld, W. (2003). What are corridors and what are the issues? Introduction to special issue: the governance of corridors. *Journal of Transport Geography*, 11(3), 167-177.
- Soefaaf. (1997). *Kamus Tata Ruang*. Jakarta : Direktorat Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum
- Sugiyono. (2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung : Alfabeta.
- Sungguh, A. (1992). *Kamus Ekonomi Perdagangan*. Jakarta : Gaya Media Pratama.