

## Pengaruh Kegiatan Komersial Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan di Koridor Jalan Ngesrep Timur V - Semarang

Y. B. Andrianto<sup>1</sup>, H. Wahyono<sup>2</sup>

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

### Article Info:

Received: 6 March 2018  
Accepted: 23 April 2018  
Available Online: 4 June 2018

### Keywords:

Commercial Activities,  
Land Use, Land Use Change

### Corresponding Author:

Yuanta Bima Andrianto  
Diponegoro University,  
Semarang, Indonesia  
Email:  
[ybimaandrianto@gmail.com](mailto:ybimaandrianto@gmail.com)

**Abstract:** *The corridor of Ngesrep Timur V Street is one of accesses to get to the education area of Diponegoro University. The corridor of Ngesrep Timur V Street became a corridor for commercial activities. Commercial activities located in the corridor of Ngesrep Timur V Street became the area center in Sumurboto Urban Village. Commercial activities in the corridor of Ngesrep Timur V Street consists of trading and service activities. The commercial activities are classified into 4 kinds: grocery store, department store, special store, and service shop. The existence of the commercial activities resulted in the rapid changes of the land use in the corridor of Ngesrep Timur V Street. The land-use change was observed from 2011 to 2017. In addition to the land-use change in the corridor of Ngesrep Timur V Street, there was the change of figure-ground from 2011 to 2017. This research aims to find out how big the influence of commercial activities towards land-use change in the corridor Ngesrep Timur V Street is. In order to achieve that objective, this research uses quantitative approach with 153 commercial activities in total. The number of the respondents in this research is 65 respondents. This research, which concerns on the effect of the commercial activities towards land-use change, is based on three main analyses namely: characteristic analysis on commercial activities, analysis on land-use change and the causes of land-use change, and analysis on the influence of commercial activities towards land-use change. This research uses index method of the closest neighbor distribution to find out the distribution pattern of the commercial activities and Chi-Square method to find out the influence of the commercial activities towards land use change. The influence of the commercial activities towards land-use change is calculated using Chi-Square value, and there are three factors which are influential such as the type of the commercial activities towards land-use change, the distribution pattern of land-use change and the cost of capital expenditure towards land-use change.*

Copyright © 2018 JTPWK-UNDIP  
This open access article is distributed under a  
Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

Andrianto, Y. B., & Wahyono, H. (2018). Pengaruh Kegiatan Komersial Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan di Koridor Jalan Ngesrep Timur V - Semarang. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 7(2), 80–86.

## 1. PENDAHULUAN

Kota dari tahun ke tahun selalu mengalami pertumbuhan dan perkembangan. Salah satu penyebab terjadinya pertumbuhan dan perkembangan tersebut adalah adanya pertumbuhan ekonomi. Kegiatan ekonomi merupakan hal yang sangat penting bagi suatu kota karena merupakan dasar agar kota dapat bertahan dan berkembang (Jayadinata, 1986). Menurut Perroux dalam (Glasson, 1990) pertumbuhan ekonomi disebabkan munculnya titik-titik atau katub-katub pertumbuhan yang mengakibatkan kawasan tersebut bertumbuh. Beberapa tahun belakangan ini, Indonesia mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi dengan laju ekonomi sekitar 8% per tahun. Laju pertumbuhan yang cukup tinggi tersebut mayoritas terjadi di beberapa kota-kota besar yang ada di Indonesia.

Selain karena adanya pertumbuhan ekonomi, unsur yang terkait dengan perkembangan kota adalah unsur penduduk. Penduduk merupakan hal yang tidak bisa dilepaskan apabila berbicara tentang perkembangan suatu kawasan perkotaan. Pertumbuhan penduduk yang terjadi pada suatu ruang menuntut munculnya suatu aktivitas pelayanan pemenuhan kebutuhan hidup. Terkait dengan kondisi tersebut, kegiatan komersial dibutuhkan oleh masyarakat dalam pelayanan pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari. Kegiatan 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). Menurut kamus tata ruang, kegiatan komersial merupakan kegiatan yang mencerminkan suatu bentuk kegiatan perdagangan di suatu kota yang meliputi kegiatan perdagangan retail dan pengkomersialan jasa skala lokal, pusat perbelanjaan skala regional serta daerah hiburan, letaknya tidak selalu di tengah-tengah kota dan memiliki pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota.

Seperti halnya yang terjadi di kota-kota besar di Indonesia, Kota Semarang yang merupakan salah satu kota besar di Indonesia mengalami perkembangan yang cukup pesat. Perkembangan Kota Semarang yang begitu pesat juga diikuti dengan perkembangan kawasan pendidikan di Kecamatan Tembalang. Perkembangan kawasan pendidikan di ikuti penunjang lainnya, seperti kegiatan perdagangan dan jasa komersial di kawasan pendidikan. Kegiatan komersial itu sendiri terbagi menjadi perdagangan dan jasa. Perdagangan mempunyai artian berupa proses tukar menukar yang didasarkan atas kehendak sukarela dari masing-masing pihak (Boediono, 2000). Masing-masing pihak harus mempunyai kebebasan untuk menentukan untuk untung rugi dari pertukaran dan dalam bentuk kepentingan masing-masing harus menentukan apakah pihak tersebut akan melakan pertukaran atau tidak. Jasa adalah kegiatan ekonomi yang mempunyai sejumlah elemen (nilai atau manfaat) intangibel berkaitan dengannya, yang melibatkan sejumlah interaksi dengan konsumen atau dengan barang-barang milik, tetapi tidak menghasilkan transfer kepemilikan (Payne, 2001). Salah satu kegiatan komersial yang cukup berkembang pesat di Kelurahan Sumurboto adalah kegiatan komersial di Koridor Jalan Ngesrep Timur V. Perkembangan kegiatan komersial yang terjadi di Koridor Jalan Ngesrep Timur V ini bermula ketika perpindahan kampus Universitas Diponegoro di Jalan Pleburan ke kawasan pendidikan di Kecamatan Tembalang di Jalan Prof Soedarto. Terdapatnya kegiatan pendidikan di Kecamatan Tembalang mengakibatkan berkembangnya kegiatan komersial di Kecamatan Tembalang dan Kecamatan Banyumanik. Perkembangan kegiatan komersial terlihat jelas pada Koridor Jalan Ngesrep Timur V yang menjadi akses utama non tol untuk menuju kawasan pendidikan Universitas Diponegoro.

Pada saat ini terlihat bangunan komersial ataupun non komersial berdiri di sepanjang koridor Jalan Ngesrep Timur V. Penggunaan lahan di koridor jalan tersebut hampir 90% keseluruhannya merupakan lahan terbangun. Lahan terbagi menjadi dua yaitu: lahan mentah dan lahan terbangun. Lahan terbangun mempunyai tiga kategori yaitu: kondisi lahan, lokasi lahan dan kegunaan lahan. Sedangkan lahan mentah merupakan lahan yang siap di pergunakan untuk suatu tujuan. pengembangan lahan harus menyediakan drainase, saluran air kotor, saluran utilitas dan pembuatan jalan masuk/keluar (Harjanto & Hidayati, 2003) Lahan terbangun berupa bangunan dengan fungsi komersial dan sisanya berfungsi sebagai non komersial seperti rumah dan sarana umum. Persentase fungsi komersial yang mendominasi penggunaan lahan yang ada di Jalan Ngesrep Timur V menunjukkan bahwa perkembangan kegiatan komersial yang ada di koridor jalan tersebut besar. Melihat kecenderungannya hingga saat ini perkembangan kegiatan komersial dilokasi tersebut mengalami perkembangan dari gejala penetrasi kegiatan perdagangan menjadi gejala invasi kegiatan komersial. Padahal dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang, Kelurahan Sumurboto masuk kedalam BWK VII yang diperuntukan perkantoran dan militer.

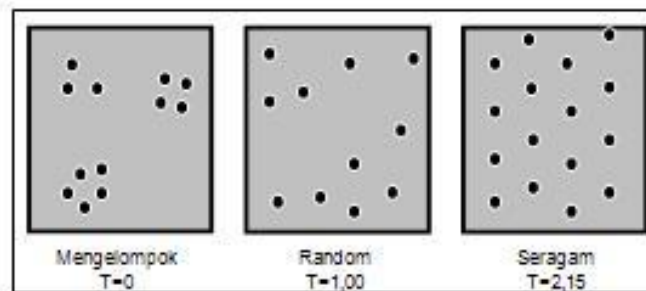
## 2. DATA DAN METODE

Penelitian ini merupakan penelitian yang keterkaitan perkembangan kegiatan komersial di Jalan Ngesrep Timur dengan adanya kegiatan pendidikan. Penelitian ini digolongkan pada penelitian deskriptif yang bertujuan memberikan gambaran tentang suatu hubungan. Menurut judul penelitian dan tujuan penelitian, penelitian ini termasuk dalam golongan penelitian deksriptif yang dimana penelitian mengetahui hubungan antar variabel. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang memeberikan gambaran lebih detail mengenai suatu gejala atau fenomena dengan hasil akhir penelitian berupa tipologi atau pola-pola

mengenai fenomena yang sedang dibahas (Jannah, 2008). Untuk responden menggunakan metode acak dan menggunakan rumus slovin, sehingga dari perhitungan rumus tersebut maka muncul 61 responden dihitung dari jumlah seluruh kegiatan komersial yaitu 153 orang. Metode yang digunakan pada penelitian ini terbagi menjadi 3 yaitu menggunakan analisis tetangga terdekat, penggunaan data citra, dan menggunakan uji *chi-square*.

Analisis yang pertama menggunakan metode analisis tetangga terdekat. Metode ini digunakan untuk mengetahui karakteristik kegiatan komersial di koridor Jalan Ngesrep Timur V apakah mengelompok, acak teratur, acak tidak teratur. Analisis tetangga terdekat menggunakan formula sebagai berikut (Pujayanti, 2014):  $T = \frac{ju}{jh}$  dimana, T :Indeks penyebaran tetangga terdekat, Ju :Jarak rata-rata yang diukur antara satu titik dengan titik tetangga yang terdekat dengan menggunakan rumus =  $\frac{\text{Jumlah Jarak kegiatan}}{\text{jumlah titik kegiatan}}$  dimana, Jh : Jarak rata-rata yang diperoleh andaikata semua mempunyai pola random dengan menggunakan  $= \frac{1}{2\sqrt{p}}$ , P: Kepadatan penduduk atau kepadatan titik dalam kilometer persegi, Nilai P didapatkan dengan mencari menggunakan rumus sebagai berikut (Pujayanti dkk, 2014):  $P = \frac{N}{A}$  dimana P : Kepadatan penduduk atau kepadatan titik dalam kilometer persegi, N : Jumlah titik, A : Luas wilayah dalam kilometer persegi. Pola persebaran mempunyai klasifikasi yang disesuaikan dengan hasil perhitungan menggunakan rumus diatas sebagai berikut.

**Gambar 1.** Analisis Tetangga Terdekat (Setyawarman, 2009)



Analisis ini dilakukan untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan dan penyebab terjadinya perubahan penggunaan lahan pada koridor Jalan Ngesrep Timur V. Pada analisis ini terbagi menjadi 2 keluaran pada analisis ini. Keluaran pertama merupakan perubahan penggunaan lahan yang dianalisis merupakan perubahan fungsi lahan yang ada pada koridor Jalan Ngesrep Timur V. Analisis dilakukan dengan cara menghitung seberapa banyak perubahan yang terjadi dalam kurun 2011 hingga tahun 2018. Pengukuran seberapa banyak perubahan menggunakan bantuan alat ArcGis, dimana tahap awal dalam melakukan analisis mencari data peta citra maupun peta penggunaan lahan di koridor Jalan Ngesrep Timur V tahun 2011-2018 melalui instansi Bappeda Kota Semarang. Data yang diperoleh dari instansi tersebut berupa data sekunder yaitu peta dan teks. Setelah mendapatkan data yang diperlukan maka tiap-tiap peta antara tahun 2011-2018 dibandingkan secara langsung dan dihitung seberapa banyak perubahan yang terjadi.

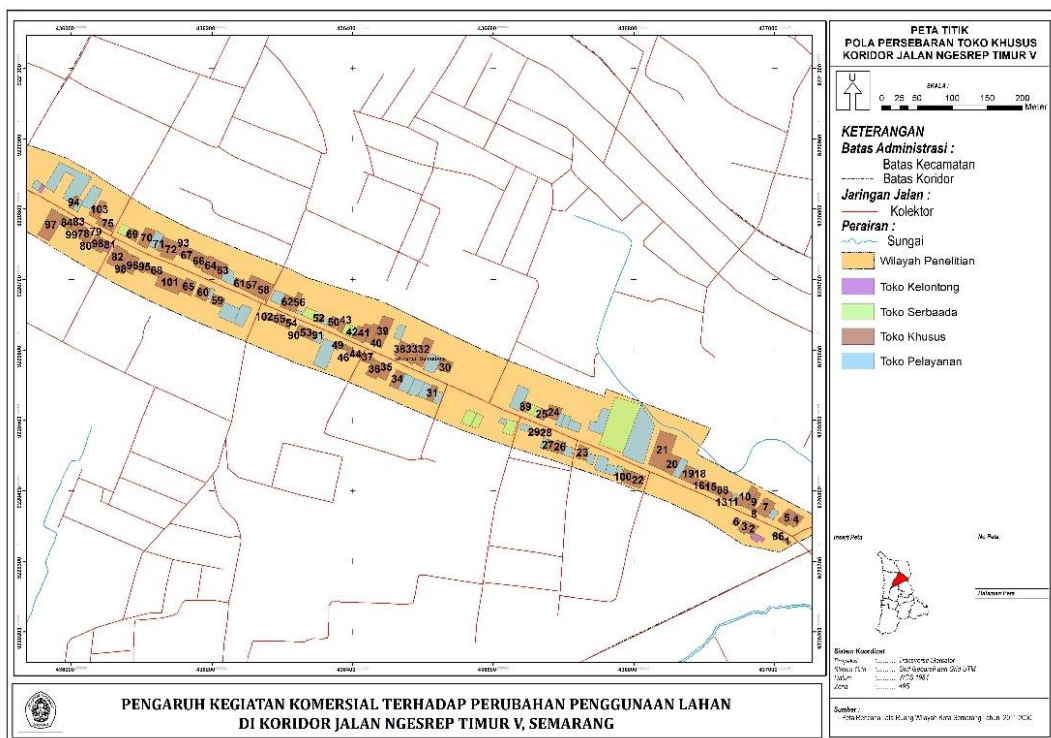
Analisis ini menggunakan alat bantu analisis yaitu SPSS dengan menggunakan uji *Chi-Square*. Uji *Chi-Square* (Uji Koefisien Kontingensi) berguna untuk menguji hubungan atau pengaruh dua variable nominal dengan mengukur kuatnya hubungan antara variable nominal lainnya. Dalam melakukan analisis ini diperlukan penentuan hipotesis sebagai pedoman melakukan analisis. Hipotesis yang dibentuk sebagai berikut (Sugiyono, 2013)  $H_0$ : tidak ada hubungan antara baris dan kolom (antara kegiatan komersial dengan perubahan penggunaan lahan),  $H_1$ : Ada hubungan antara baris dan kolom (antara kegiatan komersial terhadap perubahan penggunaan lahan). Untuk mengambil keputusan perlu melihat nilai *Asymp. Sig* (nilai probabilitas), jika nilai probabilitas >0,05 maka  $H_0$  diterima, jika nilai probabilitas <0,05 maka  $H_0$  ditolak.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Karakteristik Kegiatan Komersial

Pada koridor Jalan Ngesrep Timur V terdapat 4 jenis klasifikasi kegiatan komersial yang terdiri dari jenis kegiatan komersial toko kelontong, jenis kegiatan toko serbaada, jenis kegiatan toko khusus, jenis kegiatan komersial toko pelayanan. Jumlah masing-masing jenis klasifikasi kegiatan komersial terdiri dari jenis kegiatan komersial toko kelontong sejumlah 3 toko, jenis kegiatan komersial toko serbaada sejumlah 9 toko, jenis kegiatan komersial toko khusus sejumlah 104 toko, jenis kegiatan komersial toko pelayanan sejumlah 37 toko. Jumlah keseluruhan jenis kegiatan komersial sejumlah 153 toko. Jenis kegiatan komersial yang berada di koridor Jalan Ngesrep Timur V mempunyai pola persebaran berbeda-beda pada setiap jenis kegiatan komersial yang terdiri dari jenis kegiatan komersial toko kelontong mempunyai pola persebaran acak dan terstruktur, jenis kegiatan komersial toko serba ada mempunyai pola persebaran acak dan tidak terstruktur, jenis kegiatan komersial toko khusus mempunyai pola persebaran mengelompok dan yang terakhir jenis kegiatan komersial toko pelayanan mempunyai pola persebaran acak dan tidak terstruktur.

**Gambar 2.** Peta Pola Persebara Toko Khusus (Analisis,2017)



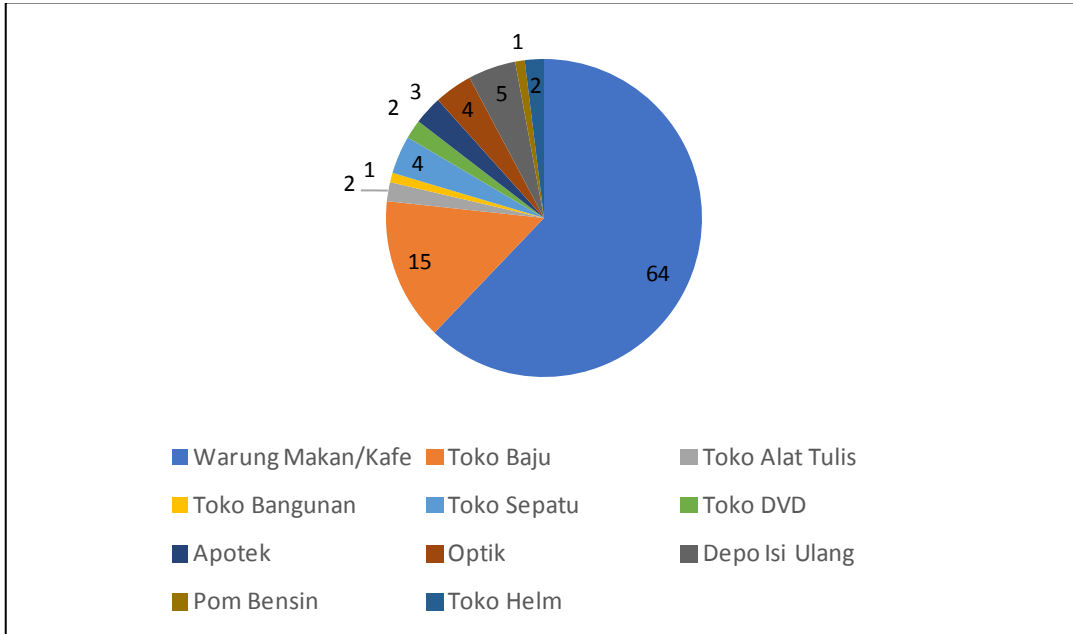
#### Perubahan Penggunaan Lahan

Pada koridor Jalan Ngesrep Timur V terdapat 25 lokasi perubahan penggunaan lahan. Lokasi perubahan penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan pada 25 lokasi berdasarkan hasil kuesioner dan observasi. Pada perubahan penggunaan lahan di koridor Jalan Ngesrep Timur V memunculkan penyebab perubahan penggunaan lahan. Penyebab perubahan pada temuan penelitian ini terbagi menjadi 4 penyebab diantaranya penyebab lokasi, penyebab aksesibilitas, penyebab sarana prasarana, penyebab jarak.

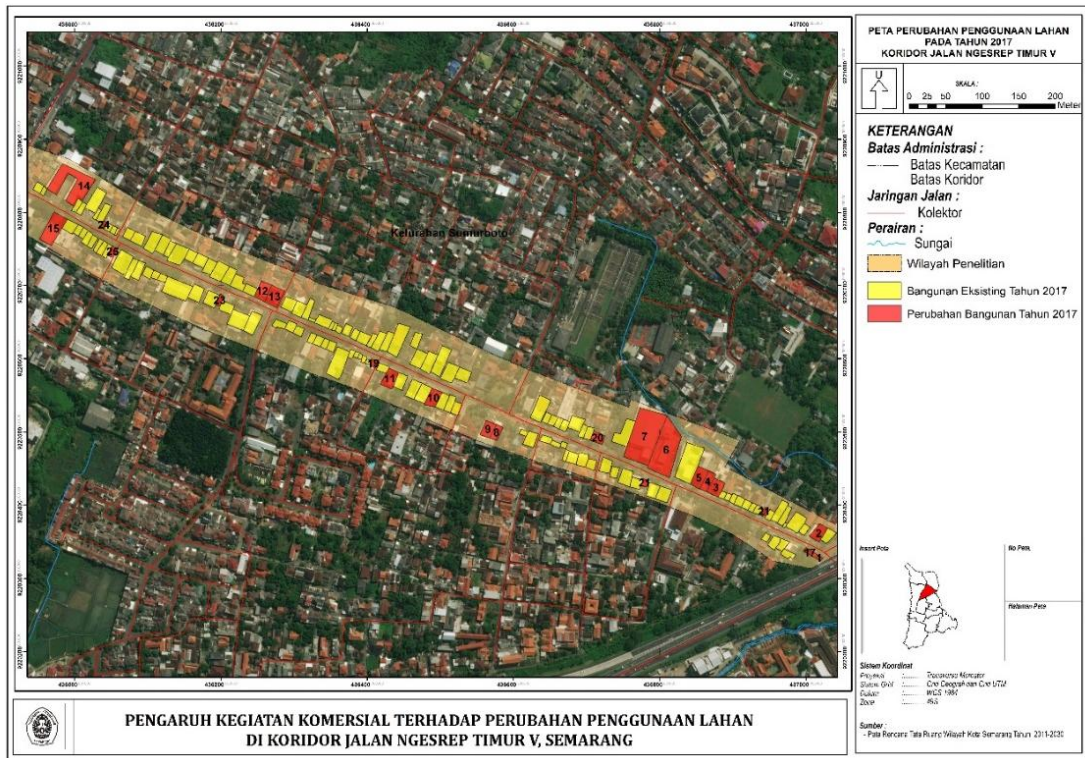
#### Pengaruh Kegiatan Komersial terhadap Perubahan Penggunaan Lahan

Pengaruh kegiatan komersial terhadap perubahan penggunaan lahan. Terdapat 4 pengaruh yang terdapat pada penelitian ini yaitu kegiatan komersial (jenis komersial) berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan (lokasi), kegiatan komersial (jenis komersial) berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan (jarak), kegiatan komersial (pola persebaran) berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan (lokasi), kegiatan komersial (biaya belanja modal) berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan (lokasi).

**Gambar 3.** Grafik jumlah kegiatan komersial Toko Khusus (Analisis,2017)



**Gambar 3.** Peta Titik Perubahan Penggunaan Lahan (Analisis,2017)



**Tabel 2.** Pengaruh Kegiatan Komersial terhadap Perubahan Penggunaan Lahan (Analisis, 2017)

No	Variabel Terikat	Variabel Tidak Terikat	Skor	Hubungan antara Variabel
1	Kegiatan Komersial (Jenis Kegiatan)	Perubahan Penggunaan Lahan (Lokasi)	0,001	Ada Hubungan Antara Kegiatan Komersial dengan Perubahan Penggunaan Lahan
2	Kegiatan Komersial (Jenis Kegiatan)	Perubahan Penggunaan Lahan (Jarak)	0,050	Ada Hubungan Antara Kegiatan Komersial dengan Perubahan Penggunaan Lahan
3	Kegiatan Komersial (Pola Persebaran)	Perubahan Penggunaan Lahan (Lokasi)	0,000	Ada Hubungan Antara Kegiatan Komersial dengan Perubahan Penggunaan Lahan
4	Kegiatan Komersial (Biaya Belanja Modal)	Perubahan Penggunaan Lahan (Lokasi)	0,039	Ada Hubungan Antara Kegiatan Komersial dengan Perubahan Penggunaan Lahan

#### 4. KESIMPULAN

Kegiatan komersial pada koridor Jalan Ngesrep Timur V terdapat 4 jenis klasifikasi kegiatan komersial. Klasifikasi kegiatan komersial tersebut terdiri dari jenis kegiatan komersial toko kelontong, jenis kegiatan komersial toko serbaada, jenis kegiatan komersial toko kelontong, dan jenis kegiatan komersial toko pelayanan. Pada setiap jenis klasifikasi kegiatan komersial mempunyai pola persebaran yang berbeda-beda. Pola persebaran jenis kegiatan komersial terdiri dari: jenis kegiatan komersial toko kelontong adalah acak dan terstruktur, jenis kegiatan komersial toko serbaada adalah acak dan tidak terstruktur, jenis kegiatan komersial toko khusus adalah mengelompok dan jenis kegiatan komersial toko pelayanan adalah acak dan tidak terstruktur.

Kegiatan komersial pada koridor Jalan Ngesrep Timur V terdapat 18 lokasi perubahan penggunaan lahan. Lokasi perubahan penggunaan lahan tersebut adalah perubahan pengguna lahan. Perubahan penggunaan lahan memunculkan penyebab perubahan penggunaan lahan pada koridor Jalan Ngesrep Timur V. penyebab perubahan penggunaan lahan terdiri 4 penyebab perubahan penggunaan lahan yaitu penyebab lokasi, penyebab aksesibilitas, penyebab sarana dan prasarana dan terakhir adalah penyebab jarak. Berdasarkan hasil-hasil rumusan diatas dapat disimpulkan bahwa kegiatan komersial berpengaruh terhadap adanya perubahan penggunaan dengan menggunakan metode uji *chi-square*. Nilai uji *chi-square* untuk kegiatan komersial (jenis kegiatan komersial) terhadap perubahan penggunaan lahan (lokasi) sebesar 0,001. Nilai uji *chi-square* untuk kegiatan komersial (jenis kegiatan komersial) terhadap perubahan penggunaan lahan (jarak) sebesar 0,050. Nilai uji *chi-square* untuk kegiatan komersial (pola persebaran) terhadap perubahan penggunaan lahan (lokasi) sebesar 0,000. Nilai uji *chi-square* untuk kegiatan komersial (biaya belanja modal) terhadap perubahan penggunaan lahan (lokasi) sebesar 0,039.

#### 5. REFERENSI

- Boediono. (2000). *Ekonomi Mikro: Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi*.
- Glasson, J. (1990). Pengantar Perencanaan Regional (Edisi Terjemahan). *Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia*.
- Harjanto, B., & Hidayati, W. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPF.
- Jannah, M. L. (2008). Metode Penelitian Kuantitatif, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Jayadinata, J. T. (1986). *Tata guna tanah dalam perencanaan pedesaan, perkotaan dan wilayah*. Penerbit Itb.
- Payne, A. (2001). The Essence of Service Marketing diterjemahkan oleh Fandy Tjiptono. *Cetakan Kedua. Yogyakarta: Penerbit Andi*.
- Pujayanti, J. A. D. dkk. (2014). Sistem Informasi Geografi Untuk Analisis Persebaran Pelayanan Kesehatan di Kota Bengkulu.
- Setyawardman, A. (2009). *Pola Sebaran dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Retail*

*Modern (Studi Kasus Kota Surakarta)*. UNIVERSITAS DIPONEGORO.

Sugiyono, P. D. (2013). *Metode Penelitian Manajemen*. Bandung: Alfabeta, CV.

Sungguh, A. (1992). *Kamus ekonomi perdagangan*. Gaya Media Pratama.