



ANALISIS FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN AKTIVITAS KOMERSIAL DI KORIDOR JALAN D.I PANDJAITAN KOTA SAMARINDA

Roosmayri Lovina Hermaputi¹ dan Ragil Haryanto²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : roselocious@gmail.com

Abstrak: Kota Samarinda merupakan Ibukota Provinsi Kalimantan Timur yang terletak di tepian sungai Mahakam. Seiring dengan masuknya investor pembangunan ke kota Samarinda, pembangunan kota ini terus meningkat dan membuat kota ini terus berkembang. Kota Samarinda adalah kota yang ekonominya berbasis komersial dan industri kecil-menengah. Pembangunan yang dilakukan adalah pembangunan yang cenderung menunjang sektor basis perekonomian kota ini. Penduduknya yang memiliki karakteristik konsumtif tinggi, mendorong berkembanglah properti komersial di kota ini. Koridor jalan D.I Pandjaitan merupakan koridor yang diperuntukan sebagai kawasan perdagangan dan jasa . Pada kawasan ini terletak dua perumahan skala besar dan juga beragam fasilitas publik. Kawasan ini terletak pada Kecamatan Samarinda Utara dan juga merupakan akses utama yang terhubung dengan jalan poros Samarinda-Bontang sebagai jalan provinsi. Perkembangan komersial pada koridor ini tergolong cepat hingga saat ini, banyak perkembangan aktivitas komersial yang terjadi. Menurut Kepala DCKTK Kota Samarinda perkembangan kawasan ini bermula sejak 10 tahun yang lalu dimana saat itu walikota Samarinda Achmad Amin membuka kesempatan sebesar-besarnya kepada investor untuk mengembangan usahanya di kota Samarinda. Di kawasan studi sendiri aktivitas yang terus berkembang adalah komersial. Aktivitas komersial yang mendominasi adalah primer dan sekunder. Terdapat banyak faktor baik yang berasal internal yaitu keberadaan perumahan elit, permukiman sekitar, fasilitas umum, ketersediaan angkutan umum, aksesibilitas, kualitas prasarana, keramaian lalu lintas, keberadaan pesaing, kenyamanan dan keamanan kawasan , dan aglomerasi pasar, sedangkan dari eksternal kawasan yaitu program pemerintah, kebijakan pemerintah, gaya hidup, pola konsumsi masyarakat yang kemungkinan berpengaruh terhadap perkembangan aktivitas komersial di kawasan ini. penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial di kawasan ini. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis deskriptif kuantitatif dan deskriptif kualitatif yang sampel nya merupakan pemilik bangunan usaha perdagangan dan jasa di koridor Jalan D.I Pandjaitan. Hasil analisis mengungkapkan bahwa perkembangan kawasan ini cepat dengan pola ribbon area. Pada wilayah studi juga ditemukan bahwa skala pelayanan aktivitas komersial yang ada mayoritas masih berskala lingkungan dan perkembangan aktivitas komersial dipengaruhi oleh faktor yang dikelompokkan sebagai faktor penarik dan pendorong. Temuan yang menarik dari penelitian ini, kawasan ini berkembang diluar dari arahan pemerintah dan lokasinya yang cukup jauh dari pusat kota serta memiliki konstelasi dengan wilayah secara regional dengan Kota Bontang dan Kabupaten Kutai Kertanegara sebagai konsumennya. Sedangkan faktor baru yang ditemukan mempengaruhi perkembangan kawasan berupa citra kawasan tergolong eksklusif dan konstelasi wilayahnya secara regional.

Kata Kunci : Faktor Perkembangan, Aktivitas Komersial, Koridor Jalan D.I Pandjaitan

Abstract: Samarinda City as a capital city of East Borneo Province which is located on the Mahakam River Bank. Recently development investors come by to invest in Samarinda, this city development tend to be increased and make this city keep grow and develop. Samarinda City is the one of the city which has base economic on Commercial and Small Medium Industry. So that the development which is made is supporting the economic

bases. In order to fulfilling public needs which having high level consumption, then commercial properties in this city developed. Jalan D.I Pandjiatan Corridor which is located in the transition city area has the function as commercial area. This area located near the border of Samarinda-Bontang City as the primary access which linking both cities. Commercial development which happened in this area is fast recently, there are many activities development happened. Contradictory, long time ago the development was slow. Head of DCKTK Kota Samarinda said that this development started from 10 years ago, at that time the previous City Major Achmad Amiens opened wide opportunities for investors to build their businesses in Samarinda. In this area, commercial activity develop fastly. The commercial activities in this area are dominated by Primary and Secondary. There are many factors which affect the commercial development in this area, even from internally such as luxury residential, surrounding settlement, public facilities, public transportation, accesibility, utilities quality, traffic, the emergence of competitors, comfortability and area safety, and market agglomeration. Then externally such as government programmes, government policy, lifestyle, community consumption pattern which possible to affect commercial activities development in this area. This research use quantitative approachment and analysis method such as quantitative descriptive and qualitative descriptive and the samples are the owners of commercial activities at Corridor of Jalan D.I Pandjaitan. The Analysis result show that the development is fast which has ribbon area pattern. In this area, majority of commerial activities which exist having neighborhood scale of service and the development caused by factor which categorized into push and pull factor. The interesting inventions are this area didn't develop as government will's and the location that far enough from city centre and also has the regional constellation with Kota Bontang and Kabupaten Kutai Kertanegara as its consumer. Meanwhile, the new factor that has been detected are exclusive image of the area and regional constelation with Kota Bontang and Kabupaten Kutai Kertanegara.

Keywords: Development Factors, Commercial Activities, Corridor of Jalan D.I Pandjaitan

PENDAHULUAN

Kota Samarinda yang merupakan Ibu Kota Provinsi Kalimantan Timur terletak di tepi Sungai Mahakam. Perekonomian Kota Samarinda sendiri berbasis pada kegiatan komersial dan industri.

Jalan D.I Pandjaitan terletak di Kecamatan Samarinda Utara. Kecamatan Samarinda Utara merupakan kawasan transisi. Jalan D.I Pandjaitan ini statusnya merupakan jalan Provinsi karena sifatnya menghubungkan kota dengan kota/kabupaten lainnya di Samarinda. Panjang jalan ini sekitar 2 km yang terbagi atas 2 ruas yaitu ruas pertama yaitu mulai dari pertigaan jalan Kemakmuran ke pertigaan Jalan P.M Noor (*Outer Ring Road*) dan Pertigaan Jalan P.M Noor hingga ke Jalan Poros Samarinda-Bontang. Sedangkan pada penelitian ini akan diteliti hanya pada ruas kedua dimana ruas yang berhubungan langsung dengan Jalan Poros Sarinda-Bontang. Di koridor jalan ini terdapat berbagai macam aktivitas berupa perdagangan dan jasa dan fasilitas publik lainnya.

Menurut RTRW Samarinda 2013-2033, kawasan ini merupakan kawasan yang

menjadi prioritas pengembangan oleh karenanya dilakukan pengembangan kawasan ini. Salah satu upayanya yaitu mempermudah proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk fungsi komersial. Sedangkan dalam hal kepemilikan lahan, lahan lahan komersial yang berkembang sudah berpindah tangan dari pemilik lahan aslinya, sehingga bisa dibilang investor lah yang berhasil mengembangkan kawasan ini. Untuk harga lahan di sepanjang koridor jalan ini sudah mencapai harga Rp 4.000.000,-/m². Menurut penuturan Kepala BAPPEDA Kota Samarinda Bapak Ismansyarh, pada awalnya kawasan ini merupakan kawasan pengembangan permukiman namun karena komersial mulai berkembang sehingga pada PERWAL No. 1 Tahun 2009 tentang RDTRK Kota Samarinda Tahun 2009-2029 fungsi kawasan koridor jalan ini diubah menjadi kawasan komersial oleh Pemerintah Kota Samarinda.

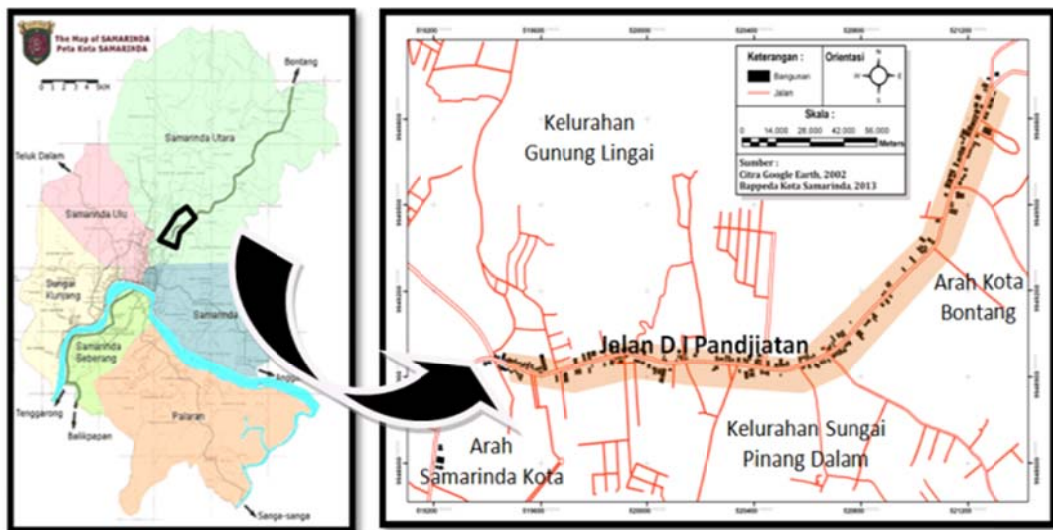
Pada kawasan ini juga terdapat 2 perumahan besar yaitu perumahan Alaya dan Citraland City. Perkembangan komersial

kawasan ini pun terjadi sangat cepat sejak tahun 2005 hingga sekarang.

Berdasarkan fenomena dan permasalahan tersebut maka timbulah pertanyaan penelitian atau *research question* yaitu : “Faktor –faktor apa saja yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial pada koridor Jalan D.I Pandjaitan sehingga perkembangannya bisa pesat dan mempengaruhi daya tarik investasi kawasannya?”

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan komersial pada Koridor Jalan D.I Pandjaitan Kota Samarinda.

Wilayah yang akan di lakukan penelitian yaitu: Koridor Jalan D.I Pandjaitan Kota Samarinda dan yang akan diteliti adalah seluruh kegiatan komersial yang tersebar di koridor tersebut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat wilayah studi pada **Gambar 1**.



Sumber: BAPPEDA Kota Samarinda, 2013 dan modifikasi Google Earth, 2002

GAMBAR 1
DELINIASI WILAYAH STUDI

KAJIAN LITERATUR

Perkembangan Kawasan Koridor

Menurut Bishop dalam bukunya *Designing Urban Corridor* (1989) koridor adalah area yang mencakup jalan raya utama yang melewati daerah-daerah pinggiran yang berhubungan dengan jalan utama. Koridor komersial perkotaan biasanya dipenuhi oleh kompleks pertokoan dan perkantoran serta pusat-pusat pelayanan lainnya

Perkembangan kawasan ditandai dengan perubahan fisik kawasan, sosial dan ekonominya. Perkembangan kawasan tidak lepas dari perubahan struktur ruang kota. Yunus (2011) menyatakan bahwa perkembangan spasial secara fisik terbagi atas 2 bentuk yaitu proses perkembangan

spasial secara horizontal dan perkembangan spasial secara vertikal.

Menurut Harshorn (1992) pola perkembangan yang biasanya terjadi pada kawasan koridor jalan adalah *ribbons* (mengikuti jaringan jalan/koridor) dimana ditemukan tersebar beragam kegiatan komersial di sepanjang sisi koridor jalan raya yang terencana maupun tidak dan pertumbuhan usahanya biasanya bergantung terhadap arus lalu lintas yang ada di koridor jalan tersebut.

Komersial

Pada Kamus penataan ruang disebutkan bahwa kawasan komersial adalah kawasan yang memiliki ciri yaitu aktivitas perdagangan

yang ada di dalamnya meliputi aktivitas perdagangan retail dan jasa pada skala lokal, pusat perbelanjaan skala regional serta hiburan, yang letaknya tidak selalu berada di tengah kota dan memiliki pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota. Berdasarkan pola perkembangannya dapat diklasifikasikan ke dalam tiga pola (Hartshorn, Truman A. 1992), yaitu pola memusat, *ribbon* (mengikuti jaringan jalan), dan *specialized area*.

Dalam melihat skala pelayanan komersial maka dilihat berdasarkan jenis komoditi yang dijual menurut kegiatan perdagangan dapat digolongkan menjadi tiga (Gallion, 1989) dimana komoditi primer dan sekunder biasanya ditemukan di skala pelayanan lingkungan, yaitu:

- Kegiatan perdagangan komoditas primer, Merupakan jenis perdagangan komoditas yang dibutuhkan sehari-hari, Frekuensi pembelian harian tinggi dan volume pembelian komoditas ini biasanya dalam limit yang relatif kecil.
- Kegiatan perdagangan komoditas sekunder, Merupakan komoditas yang mempunyai sifat pelayanan kebutuhan tidak teratur, dalam arti frekuensi pembelian tidak tetap.

Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Komersial

Dalam mengkaji faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan komersial disimpulkan dari literatur bahwa terdapat 4 tema atau variabel yang dapat digunakan yaitu:

- Aksesibilitas Kawasan (Hartshorn, 1992 dan Yunus,1999) berupa Transportasi (kemudahan pencapaian lokasi kawasan komersial terhadap kawasan lain).
- Lokasi (Kivell, 1993 dan Stuart Chapin, 1995) berupa Harga lahan dan Pajak tanah, Pemanfaatan lahan (guna lahan) di sekitar kawasan komersial, Jangkauan Lokasi Konsumen, Kesesuaian Kawasan, Kualitas Prasarana dan Sarana
- Pasar (Jones dan Simmons, 1993) berupa Distribusi Konsumen, Pola spasial pasar yang terdiri dari jumlah

penduduk atau rumah tangga sebagai fungsi jarak, Kompetisi di dalam pasar dan seberapa besar terjadi, Aglomerasi Pasar, dan Gaya Hidup

- Peran Pemerintah (Gunn,1991) berupa Kebijakan Pembangunan, Program Pembangunan, Kebijakan Pajak, Insentif dan disinsentif

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang digunakan pada penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Pendekatan ini bercirikan dimana peneliti harus mendefinisikan variabel objek penelitian dalam bentuk operasionalisasi variabel masing-masing (Sarwono, 2006). Teknik Pengumpulan datanya terdiri dari jenis aktivitas pengumpulan data yaitu survey primer, sekunder, dan data yang dikumpulkan.

Teknik sampling yang digunakan adalah Teknik Stratified Random Sampling. Pengambilan sampel berstrata merupakan teknik pengambilan sampel dimana populasi sejumlah 251 aktivitas perdagangan dan jasa. Dari perhitungan sample rumus Slovin, maka sampel yang akan digunakan untuk penelitian diketahui minimal 72 sedangkan sample yang diambil adalah sebesar 100 sample yang terdiri atas:

TABEL I
SAMPLE PENELITIAN AKTIVITAS KOMERSIAL DI
KORIDOR JALAN D.I PANDJAITAN

Jenis	% Populasi	Jumlah Sample
Perdagangan	46 %	46
Jasa	54 %	54

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Jenis analisis yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab pertanyaan penelitian terbagi atas analisis kuantitatif deskriptif, kualitatif deskriptif, dan analisis faktor menggunakan skoring. Proses analisisnya yaitu:

- Identifikasi Perkembangan Penggunaan Ruang Kawasan di Wilayah Studi

Identifikasi ini bertujuan untuk mengetahui bentuk dan sejauh mana perkembangan kawasan dan aktivitas

komersial terjadi .Pada identifikasi ini juga diteliti pola perkembangan jenis usaha, pola perkembangan aktivitas komersial secara keseluruhan, dampak perkembangan aktivitas komersial, dan potensi perkembangan kawasan ke depannya.

- Identifikasi Karakteristik Aktivitas Komersial di Wilayah Studi

Identifikasi ini bertujuan untuk mengetahui klasifikasi dan jenis aktivitas komersial yang ada di lokasi studi. Hasil data dari observasi langsung menjadi bahan input dari analisis ini dan diidentifikasi berdasarkan teori yang ada

- Analisis Skala Pelayanan Kawasan Komersial di Wilayah Studi

Analisis ini menggunakan hasil dari identifikasi karakteristik aktivitas komersial untuk melihat dominansi jenis usaha dan mendefinisikan skala pelayanannya untuk melihat faktor mana yang memiliki kemungkinan besar mempengaruhi perkembangan kawasan

- Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Aktivitas Komersial Di Wilayah Studi

Analisis ini menggunakan analisis pengambilan keputusan ini bertujuan untuk mengetahui apa saja faktor yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial yang ada di wilayah studi menggunakan skala prioritas dari faktor yang dijabarkan pada **Tabel II** di bawah. Analisis ini diawali dengan identifikasi perkembangan aktivitas komersial di kawasan studi hal ini dimulai dari perbandingan fisik kawasan, melihat pola perkembangan, dan melihat apakah terdapat suatu pola perkembangan untuk kelompok usaha tertentu. Dari hasil analisis ke 15 faktor tersebut maka akan terpilih mana saja faktor yang mempengaruhi dan kemudian dilihat dampak perkembangannya dan dicari faktor perkembangannya.

TABEL II
VARIABEL FAKTOR

No.	Variabel Faktor
1	Keberadaan Perumahan Citraland dan Alaya
2	Keberadaan Permukiman Sekitar
3	Keberadaan Fasilitas Umum
4	Keramaian Lalu Lintas
5	Kemudahan Menjangkau Kawasan
6	Kenyamanan Lingkungan Kawasan
7	Keamanan Kawasan
8	Keberadaan Angkutan Umum
9	Keberadaan Program Pembangunan Pemerintah
10	Gaya Hidup Konsumen
11	Perubahan Pola Konsumsi Penduduk
12	Keberadaan Kebijakan Pemerintah
13	Keberadaan Pesaing dalam Pasar
14	Pengelompokan Pasar Berkomoditas Sama
15	Kualitas Prasarana

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

HASIL PEMBAHASAN

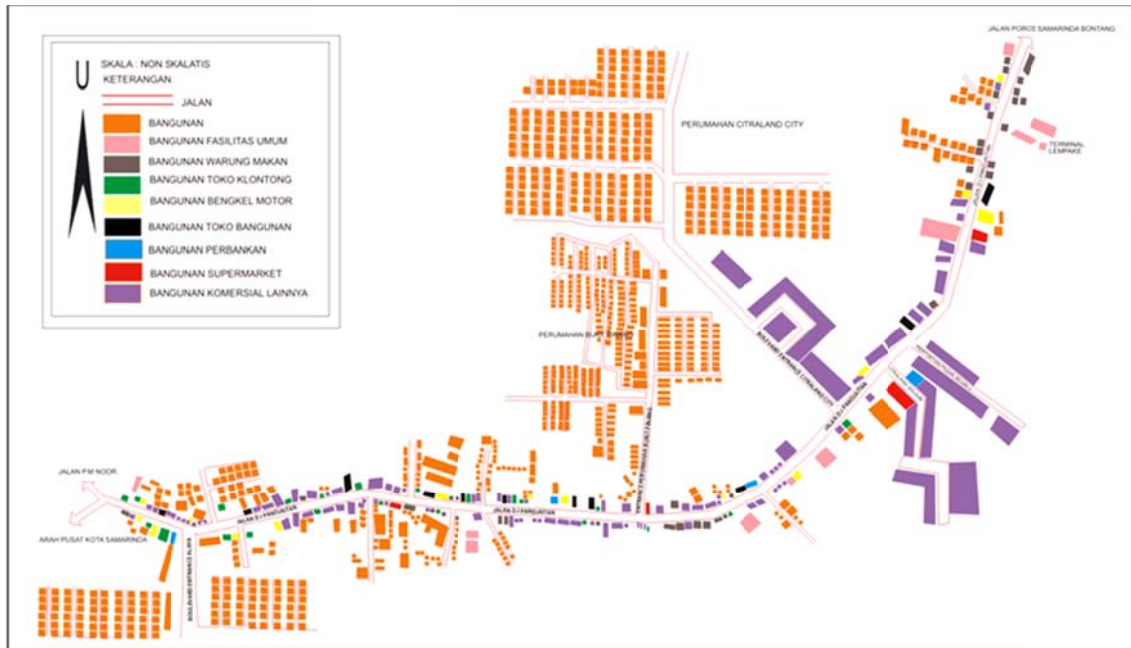
Perkembangan Aktivitas Komersial, Dari hasil pengamatan di lapangan yang diketahui bahwa koridor Jalan D.I Pandjaitan merupakan kawasan komersial yang di dominasi oleh fungsi jasa. Fungsi jasa pada kawasan ini mempunyai prosentase sebesar 54 % (135 aktivitas) berbanding dengan fungsi perdagangan yang sebesar 46% (116 aktivitas). Jenis Usaha Komersial dapat dilihat pada **Gambar 2**.

Aktivitas komersial di koridor Jalan D.I Pandjaitan apabila melihat kondisi eksistingnya berkembang mengikuti jaringan jalan (ribbon). Hal ini dikarenakan pertumbuhan aktivitas masih terkonsentrasi di sepanjang koridor jalan D.I Pandjaitan dan bentuk perkembangan fisiknya adalah mengisi lahan non terbangun yang ada sehingga sampai sekarang hampir 80% koridor ini sudah menjadi lahan terbangun. Aktivitas komersial tumbuh pada lokasi yang strategis dimana memang Jalan D.I Pandjaitan sebagai akses yang menghubungkan antar Kota Samarinda dan Bontang.

Perkembangan ini memberikan dampak positif bagi investor dan produktivitas kawasan atas nilai investasi yang semakin meningkat dan pembangunan fisik serta aktivitas komersial yang terus berkembang. Sedangkan dampak negatif bagi pemerintah karena harus mengubah kebijakan tentang

fungsi kawasan menjadi komersial serta bagi pedagang kecil yang menyewa bangunan usaha karena seiring kenaikan harga lahan

maka harga sewa pun akan terus meningkat dan berdampak negatif terhadap keberlanjutan usaha mereka.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti, 2013

GAMBAR 2
DELINIASI WILAYAH STUDI

Skala pelayanan aktivitas komersial, Apabila dilihat dari hasil identifikasi dominansi jenis aktivitas dapat disimpulkan dominansi jenis aktivitasnya adalah Jenis Primer dan Sekunder dan tergolong skala pelayanan lingkungan. Untuk melihat tabel komparasi kriteria penggolongan jenis kegiatan dan kondisi eksisting dapat dilihat pada **Tabel III** dibawah ini.

TABEL III
TABEL JENIS AKTIVITAS PERDAGANGAN DAN JASA DI KAWASAN PENELITIAN

Jenis	Kawasan Penelitian
Primer	Komersial jasa didominasi oleh warung makan dengan jumlah 52 aktivitas (43%), bengkel motor 15 aktivitas (12%) dan Rumah Makan 11 aktivitas (9%) . Sedangkan komersial perdagangan didominasi oleh toko klontong 46 aktivitas (44%), toko bangunan 11 aktivitas (10%), jual beli motor 8 aktivitas (8%), dan supermarket 8 aktivitas (8%) 49% dari total responden penelitian menjawab bahwa asal frekuensinya normal

Jenis	Kawasan Penelitian
	dan biasa saja sedangkan 32 % lainnya menjawab besar. Karakteristik volume pembelian konsumen mayoritas biasa saja hal ini ditunjukkan dari 60% responden penelitian yang mendukung hal ini.
Sekunder	Pada penelitian ini didapatkan bahwa 51 % pelaku usaha komersial di kawasan ini menganggap kompetisi pasar yang terjadi biasa saja sehingga kurang berpengaruh terhadap peningkatan profit maupun perluasan konsumennya.
Tersier	Pada Penelitian ini 77 % responden menjawab bahwa aksesibilitas kawasan ini mudah karena mampu di akses mulai dari berjalan kaki hingga truk beroda >4. Dilihat dari sasaran konsumennya, 47% dari total responden penelitian menjawab bahwa sasaran konsumen mereka adalah koridor Jalan D.I Pandjaitan dan sekitarnya

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Aktivitas Komersial, pada analisis ini akan dikomparasikan hasil analisis kuantitatif dengan hasil keluaran wawancara instansi dan hasil pengamatan peneliti atas ke 15 variabel faktor yang akan dianalisis.

Dari hasil analisis statistik deskriptif, pada analisis ini penilaian responden akan dilihat rata-ratanya untuk melihat besar pengaruhnya. Didapatkan bahwa variabel yang cukup berpengaruh dengan nilai mean > 3,00 adalah keberadaan perumahan elite, permukiman sekitar, fasilitas umum, keramaian lalu lintas, aksesibilitas, kenyamanan, dan keamanan kawasan, keberadaan Angkot, gaya hidup, keberadaan pesaing, aglomerasi pasar serta kualitas prasarana. Sedangkan yang kurang berpengaruh (mean <3,00) adalah pola konsumsi masyarakat dan kebijakan dan program pemerintah.

Dari segi hasil output hasil wawancara pakar, analisis ini menggunakan hasil wawancara 2 pakar yaitu Kepala DCKTK Kota Samarinda dan Kepala Bappeda Kota Samarinda. Dari hasil wawancara tersebut didapatkan informasi bahwa:

- Perkembangan aktivitas di koridor jalan ini sangat pesat, hal ini ditandai dengan mulai dibangunnya kompleks pertokoan, lahan non terbnagun menjadi terbangun, dan perubahan bangunan menjadi ruko atau rukan.
- Untuk koridor jalan D.I Pandjaitan sendiri awalnya adalah untuk fungsi permukiman namun seiring perkembangan perdagangan dan jasa yang berdiri di sepanjang jalan akhirnya kita arahkan sebagai fungsi perdagangan dan jasa pada PERWAL No.1 Tahun 2009.
- Faktor penarik yang berasal dari internal kawasan yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial di koridor ini adalah keberadaan fungsi permukiman dan perumahan yang ada di dalamnya. Citra kawasan yang sekarang menjadi lebih eksklusif juga turut mempengaruhi daya tarik investasi kawasan tersebut.

- Faktor pendorong yang berasal dari eksternal kawasan yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial di koridor ini adalah kebutuhan akan permukiman menjadi isu utama dalam hal ini yang dapat mempengaruhi perkembangan kawasan dari luar, karena sebenarnya koridor ini merupakan kawasan transisi yang diarahkan untuk kantong kantong pengembangan. Selain itu program dan kebijakan pemerintah kota dan juga perkembangan kota secara general seperti perluasan wilayah perkotaan, program pembangunan bandara, serta peningkatan kualitas hidup masyarakat kota samarinda.

Dari segi pengamatan peneliti, variabel yang tidak mempengaruhi adalah pola konsumsi masyarakat. Sedangkan yang mempengaruhi dibagi atas faktor penarik dan pendorong. Terdiri atas faktor-faktor di bawah ini:

- Faktor penarik (berasal dari dalam kawasan) adalah: keberadaan perumahan Citraland dan Alayya dan permukiman sekitar, fasilitas umum terutama terminal dan rumah sakit, keramaian lalu lintas, keberadaan angkot, aksesibilitas, kenyamanan, keamanan kawasan dan kualitas prasarana yang baik.
- Faktor pendorong (berasal dari luar kawasan) adalah: Program Pemerintah berupa proyek pembangunan bandara dan pengembangan pasar segiri 2, Kebijakan Pemerintah berupa PERWAL No.1 Tahun 2009 tentang fungsi kawasan, Gaya Hidup Masyarakat yang konsumtif, Keberadaan Pesaing, Aglomerasi Pasar, dan juga konstelasi wilayah secara regional dimana peran commuter maupun mobilitas antar kota Samarinda-Bontang dan Samarinda-Kutai Kertanegara.
- Faktor yang paling mempengaruhi berasal dari internal kawasan dilihat dari skala pelayanan aktivitas komersialnya dan faktor tersebut adalah keberadaan perumahan elite Citraland dan Alayya serta permukiman sekitar.

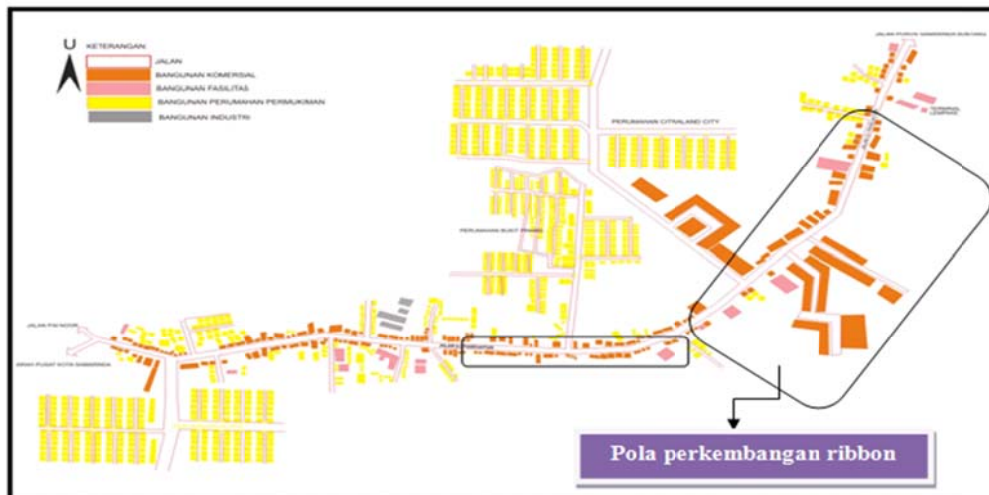
Sedangkan dari ketiga hasil analisis faktor tersebut dirumuskan bahwa faktor yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial di Koridor Jalan D.I Pandjaitan adalah:

- Faktor penarik (berasal dari dalam kawasan) perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa di kawasan studi adalah: keberadaan perumahan elite yaitu Citraland dan Alayya dan permukiman sekitar, fasilitas umum terutama rumah sakit dan terminal, keramaian lalu lintas, kenyamanan, keamanan kawasan, keberadaan angkot, citra kawasan, aksesibilitas dan kualitas prasarana.
- Faktor pendorong (berasal dari luar kawasan) adalah: Program Pemerintah berupa proyek pembangunan bandara dan pengembangan pasar segiri 2, Kebijakan Pemerintah berupa PERWAL No.1 Tahun 2009 tentang fungsi kawasan, Gaya Hidup Masyarakat yang konsumtif, Keberadaan Pesaing, Aglomerasi Pasar, dan juga konstelasi wilayah secara regional dimana peran commuter maupun mobilitas antar kota Samarinda-Bontang dan Samarinda-Kutai Kertanegara.
- Faktor baru yang ditemukan adalah citra kawasan yang eksklusif dan konstelasi wilayah secara regional.
- Faktor yang paling mempengaruhi berasal dari internal kawasan dilihat dari skala pelayanan aktivitas komersialnya dan faktor tersebut adalah keberadaan perumahan elite Citraland dan Alayya serta permukiman sekitar.

RUMUSAN ANALISIS

- **Perkembangan Aktivitas Komersial Berpola Ribbon dan Lebih Dipengaruhi Oleh Faktor Penarik dari dalam Kawasan.** Pola perkembangan kawasan studi adalah pola perkembangan ribbon (mengikuti koridor jalan) dengan jenis aktivitas yaitu perdagangan dan jasa. Aktivitas didominasi

oleh aktivitas yang menpedagangkan komoditi primer dan sekunder sehingga skala pelayanan aktivitasnya skala lingkungan dengan target konsumen masyarakat di dalam kawasan dan sekitarnya. Pola perkembangan fisik ini dipengaruhi salah satunya dari status jalan yang merupakan akses utama antarkota yaitu Kota Samarinda dan Kota Bontang serta kabupaten disekitarnya. Mobilitas penduduk yang ada di kawasan ini baik berupa *commuter* maupun urbanisasi membentuk suatu pola perkembangan yang mengisi di sepanjang koridor jalan menuju ke poros jalan Samarinda-Bontang. Perkembangan yang terjadi juga terlihat dari bentuk bangunan yang ada yang berubah dari semi permanen ke permanen, berlantai 1 ke berlantai 2 serta arsitektur bangunan yang menjadi lebih modern mengikuti tren bangunan di sekitarnya. Hal ini tidak hanya dipengaruhi oleh adanya perumahan elite yang memiliki konsep hijau, modern, dan eksklusif tetapi juga desain pertokoan yang sedang tren di Kota Samarinda. Perkembangan aktivitas komersial pada koridor ini juga memberikan dampak positif maupun negatif. Perkembangan ini memberikan dampak positif bagi investor dan produktivitas kawasan atas nilai investasi yang semakin meningkat dan pembangunan fisik serta aktivitas komersial yang terus berkembang. Sedangkan dampak negatif bagi pemerintah karena harus mengubah kebijakan tentang fungsi kawasan menjadi komersial serta bagi pedagang kecil yang menyewa bangunan usaha karena seiring kenaikan harga lahan maka harga sewa pun akan terus meningkat dan berdampak negatif terhadap keberlanjutan usaha mereka. Pada **Gambar 3** bisa dilihat pola perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan D.I Pandjaitan Kota Samarinda.



Sumber: Analisis Peneliti, 2013

GAMBAR 3
POLA PERKEMBANGAN AKTIVITAS KOEMRSIAL BERPOLA RIBBON DI KORIDOR JALAN D.I PANDJAITAN

Faktor yang paling mempengaruhi perkembangan kawasan adalah keberadaan perumahan elite yaitu Citraland dan Alayya dan keberadaan permukiman sekitar. Rumusan ini diambil dengan pertimbangan skala pelayanan lingkungan aktivitas komersial. Sedangkan faktor yang tidak berpengaruh pada perkembangan kawasan adalah pola konsumsi masyarakat. Dengan pertimbangan memang secara kuantitatif maupun pengamatan peneliti nilai pengaruhnya kurang. Faktor baru yang ditemukan adalah citra kawasan eksklusif dan juga konstelasi wilayah secara regional. Kawasan ini sudah memiliki citra kawasan perdagangan dan jasa dengan keberadaan aglomerasi serta lansekap dan penampakan kawasan yang terlihat menarik dengan keberadaan perumahan elite, arsitektur pertokoan, serta kondisi jalan yang lebar. Sedangkan konstelasi wilayah lebih kepada keberadaan commuter yang turut menggunakan fasilitas maupun melakukan aktivitas yang ada di kawasan ini karena jangkauan pelayanan konsumen usaha yang ada di koridor Jalan D.I Pandjaitan juga diperuntukkan untuk konsumen luar kota.

Konstelasi wilayah yang sangat erat antar Kota Samarinda dan Kota Bontang inilah menjadi alasan mengapa investor berani menanamkan modalnya di kawasan ini karena dari segi konstelasi lokasi menguntungkan.

- **Pola Perkembangan Jenis Usaha Warung Makan yang Berkumpul di Sekitar Fasilitas Umum**, pola perkembangan jenis usaha kawasan yang paling menonjol adalah pola perkembangan jenis usaha warung makan. Pada kondisi di lapangan ditemukan fakta menarik bahwa keberadaan warung makan kebanyakan berkumpul lokasinya didekat fasilitas umum. Pada kondisi lapangan dapat dilihat bahwa banyak warung makan yang ada disekitar fasilitas terminal dan fasilitas umum lainnya. Pada **Gambar 4** di bawah ini diperlihatkan perkembangan warung makan yang mencolok dimana persebarannya di sekitar bangunan fasilitas umum yaitu gereja dan terminal. Hal ini membuktikan bahwa keberadaan fasilitas umum menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial di kawasan ini karena sasaran konsumennya adalah pengguna fasilitas tersebut.

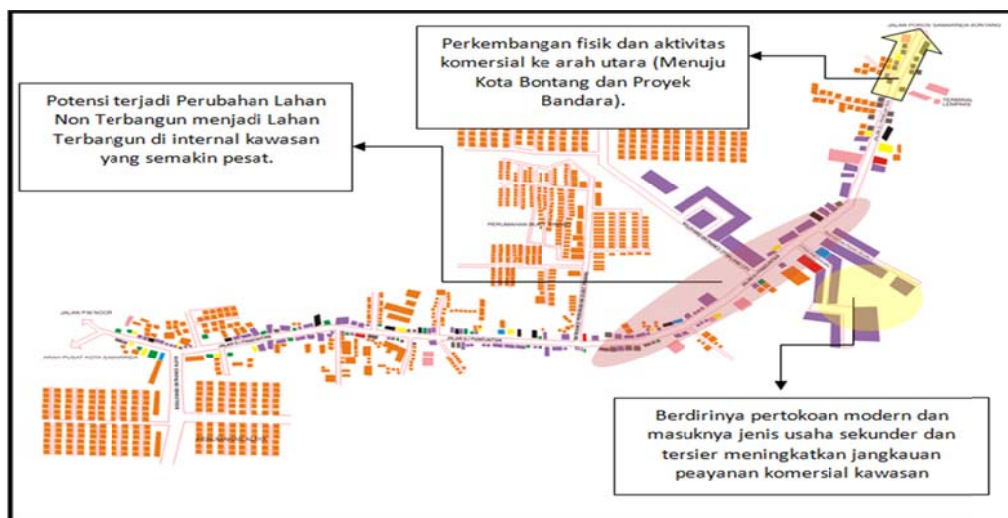


Sumber: Analisis Peneliti, 2013

GAMBAR 4
PERKEMBANGAN WARUNG MAKAN SELAMA 3 TAHUN TERAKHIR DI KORIDOR JALAN D.I PANDJAITAN

- **Potensi Perkembangan Aktivitas Komersial di Koridor Jalan D.I Pandjaitan Kota Samarinda di Masa Mendatang.** Kawasan ini memiliki potensi perkembangan di perdagangan yang akan mengisi koridor jalan ini. Kedepannya pihak Citraland city akan membuat Citraland Town Square (Mall) yang akan direncanakan selesai pada tahun 2015. Selain itu kompleks pertokoan alayya akan selesai akhir 2013 ini dan diharapkan dapat

memicu perkembangan kawasan. Selain itu dengan rampungnya proyek pembangunan bandara secara otomatis perkembangan kawasan perkotaan akan mengarah ke lokasi bandara tersebut sedangkan posisinya D.I Pandjaitan merupakan salah satu akses utamanya. Sedangkan dalam waktu dekat potensi perkembangan yang ada yaitu perubahan lahan menjadi lahan terbangun. Untuk lebih jelasnya silahkan lihat **Gambar 5**.



Sumber: Analisis Peneliti, 2013

GAMBAR 5
POTENSI PERKEMBANGAN FISIK KAWASAN KOMERSIAL JALAN D.I PANDJAITAN

KESIMPULAN & REKOMENDASI

Kesimpulan

Pola perkembangan aktivitas komersial pada kawasan studi adalah pola perkembangan *ribbon* (mengikuti koridor jalan) dengan jenis aktivitas yaitu perdagangan dan jasa. Aktivitas komersial merupakan skala pelayanan lingkungan. Perkembangan ini memberikan dampak positif bagi investor dan produktivitas kawasan atas nilai investasi yang semakin meningkat dan pembangunan fisik serta aktivitas komersial yang terus berkembang. Sedangkan dampak negatif bagi pemerintah karena harus mengubah kebijakan tentang fungsi kawasan menjadi komersial serta bagi pedagang kecil yang menyewa bangunan usaha karena seiring kenaikan harga lahan maka harga sewa pun akan terus meningkat dan berdampak negatif terhadap keberlanjutan usaha mereka.

Faktor yang paling mempengaruhi perkembangan kawasan adalah perubahan kebijakan fungsi peruntukkan lahan menjadi perdagangan dan jasa, keberadaan perumahan elite, keberadaan permukiman sekitar, keberadaan fasilitas umum, konstelasi wilayah dan aksesibilitas kawasan. Sedangkan faktor yang tidak berpengaruh pada perkembangan kawasan adalah pola konsumsi masyarakat. Dari hasil pengamatan peneliti dan wawancara pakar ditemukan faktor baru yaitu citra kawasan eksklusif dan juga konstelasi wilayah secara regional.

Pada penelitian ini ditemukan bahwa pola perkembangan jenis usaha kawasan yang paling menonjol adalah pola perkembangan jenis usaha warung makan. Pada kondisi di lapangan ditemukan fakta menarik bahwa keberadaan warung makan kebanyakan berkumpul lokasinya didekat fasilitas umum. Serta berkembangnya komersial diluar arahan pemerintah.

Kawasan ini memiliki potensi perkembangan di perdagangan yang akan mengisi koridor jalan ini. Potensi perkembangan kedepannya akan dipengaruhi oleh pengembangan Citraland City dan rampungnya proyek bandara internasional sehingga perkembangan diprediksi tetap

berpola *ribbon* dan mengarah ke utara karena keberadaan proyek bandara.

Rekomendasi

Rekomendasi untuk pemerintah dalam mengembangkan kawasan studi adalah pemerintah harus lebih tegas dengan kebijakan yang dibuat. Hal utamanya adalah bagaimana menyiasati perkembangan *ribbon* yang ada supaya tidak menimbulkan dampak buruk bagi perkembangan fisik kota. Hal lainnya yang perlu dilakukan adalah perbaikan kualitas prasarana lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Gallion, Arthur B. And Eisner Simon. 1986. *The Urban Pattern, City planning and Design*. Fifth edition. New York: Van Nostrand
- Gunn, Christopher. 1991. *Reclaiming Capital. Democratic Initiatives and Community Development*. New York: Cornell University Press
- Hartshorn, Truman. 1992. *Interpreting The City: an urban geography*. Michigan: Wiley
- Jones, Ken & James W. Simmons. 1993. *Location, Location, Location: Analyzing in Retail Environment*. Canada: Nelson
- Kaiser, Edward & Francis Stuart Chapin. 1995. *Urban Land Use Planning*. Illinois: University of Illinois Press
- Kivell, Philip. *Land and The City: Patterns and Process of Urban Change*. New York: Routledge
- Ratcliffe, John & Michael Stubbs. 1996. *Urban Planning and Real Estate Development*. New York: Routledge
- Sarwono, Jonathan. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Yeates, Maurice. 1990. *The North American City*. New York: Longman
- Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- _____. 2011. *Manajemen Kota Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.