

Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kegiatan Komersial Di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya

D. D. Pradani¹, R. Haryanto²

^{1,2} Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 30 September 2020

Accepted: 23 November 2021

Available Online: 30 December 2021

Keywords:

Development, Road corridor, commercial activities, Factor

Corresponding Author:

Diah Dhyeti Pradani
Diponegoro University,
Semarang, Indonesia
Email: dhyetidiah@gmail.com

Abstract: *Kedungmundu Raya and Sambiroto Raya goes to BWK VI, those corridors had an appeal for commercial actors in small-medium scale to invest/commercial activities. This research aims to determine and analyzed the factors affecting the development of commercial activities in Kedungmundu Raya and Sambiroto Raya streets in relations with territorial against new growth area of Kedungmundu-Sambiroto. This is a descriptive quantitative research. The road identifications showed that Segment 1 had quite rapid development indicated by land use change from non awakened into commercialized. Segment 2, had a significant changes, land use change from non awakened and occupancy into commercialized. Segment 3, had less significant changes, the changes are only functional from occupancy into commercialized. Segment 4 is the most significant development indicated by 3 supermarkets. While in the factor analysis, factors that affecting the development of commercial activity are Factor 1, accesibility, consist of majority of consumer, form of profit, main reasons and peak traffic. Factor 2, area suitability, consists of main reason and length of business. The most dominant factors is the area suitability.*

Copyright © 2016 TPWKUNDIP

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

How to cite (APA 6th Style):

Diah Dhyeti Pradani, & Ragil Haryanto. (2021). Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kegiatan Komersial Di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. *Jurnal Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 10(4), 281–290.

1. PENDAHULUAN

Perkembangan kota yang diawali dengan koridor komersial akan membentuk kota. Suatu kota dengan segala aktivitas di dalamnya akan mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Perkembangan suatu kota terjadi sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk, peningkatan aktivitas ekonomi, serta adanya interaksi dengan kota lain di daerah sekitar (Ritohardoyo, 2013). Secara fisik berkembangnya suatu kota dapat dicirikan dengan bertambahnya jumlah penduduk, semakin rapat dan padatnya bangunan – bangunan di perkotaan serta wilayah terbangun terutama permukiman yang semakin luas dan semakin lengkapnya fasilitas yang ada pada satu kota yang mendukung kegiatan baik ekonomi maupun sosial pada suatu kota. Perkembangan kawasan pinggiran tentunya sangat dipengaruhi oleh daya dorong pusat kota terhadap suatu kawasan, dimana hal ini juga dianggap sebagai faktor pemicu berkembangnya suatu kawasan. Pemanfaatan ruang merupakan upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya (Umum, 2007).

Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya merupakan salah satu koridor jalan utama yang menghubungkan Kelurahan Kedungmundu dan Kelurahan Sambiroto. Adapun justifikasi pemilihan koridor jalan Kedungmundu dan Sambiroto sebagai ruang lingkup wilayah didasarkan pada pertimbangan bahwa adanya aktivitas pemanfaatan aktivitas komersial yang banyak terdapat di sepanjang koridor jalan. Kawasan komersial dianggap sebagai salah satu titik utama sebagai tempat aktivitas, hiburan dan kebudayaan masyarakat serta perdagangan. Pusat – pusat komersial memiliki mobilitas yang sangat tinggi seperti aktivitas konsumen ke pusat lainnya dan ke sistem transportasi. Jenis pusat komersial perencanaan tergantung pada ukuran penduduk dalam jangkauan pelayanan. Untuk daerah metropolitan, kawasan, dan kota – kota besar, pusat – pusat komersial biasanya termasuk ke dalam beberapa jenis yaitu pusat sentral bisnis, kawasan bisnis satelit, jalan raya yang berorientasi wilayah dan lainnya (Kaiser, Godschalk, & Chapin, 1995). Sedangkan menurut (Truman & others, 1992) klasifikasi koridor komersial masuk ke dalam

kategori Ribbons (daerah perdagangan sepanjang jalan). Daerah untuk jenis fasilitas ini biasanya terdapat dan berlokasi di jalan – jalan utama yang sering dilalui masyarakat.

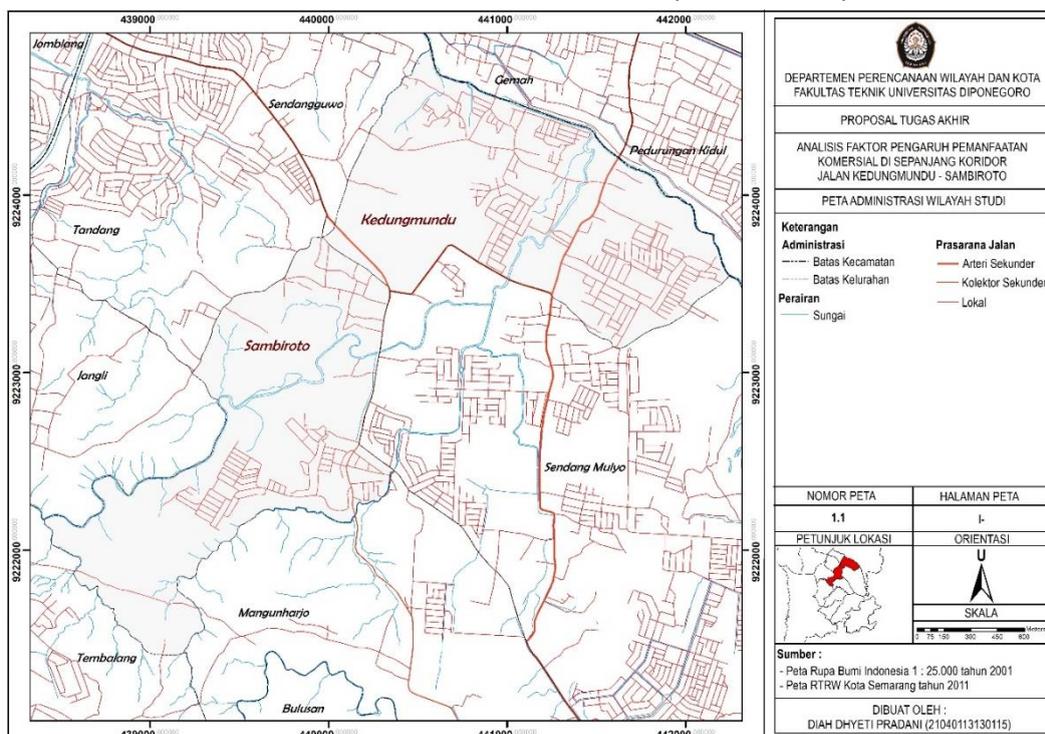
Pemilihan lokasi penelitian ini adalah karena Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya memiliki beberapa aktivitas sarana yang strategis salah satunya pendidikan. Pada koridor jalan ini terdapat 2 universitas yakni Universitas Muhammadiyah dan Stikes Karya Husada. Tidak hanya itu keberadaan beberapa perumahan menengah keatas juga menjadi dasar pertimbangan pemilihan koridor jalan ini. Justifikasi selanjutnya adalah karena koridor jalan tersebut dalam RTRW merupakan trayek utama angkutan umum yang pada koridor jalan tersebut terdapat banyak sarana strategis. Pada koridor kedua jalan tersebut terdapat berbagai macam aktivitas komersial serta fasilitas publik lainnya. (De Chiara & Koppelman, 1975) menyampaikan bahwa spesifikasi dan karakteristik fisik dan non fisik pada suatu koridor jalan sangat besar pengaruhnya di dalam menentukan wajah dan bentuk koridor itu sendiri. Hal ini mengakibatkan kedua jalan ini menjadi pusat aktivitas baru bagi daerah sekitarnya.

Keberadaan aktivitas komersial yang ada terjadi dalam rangka upaya pemenuhan kebutuhan dari penduduk sekitar koridor jalan tersebut. Pada koridor jalan terdapat berbagai macam karakteristik pelayanan perdagangan jasa baik primer, sekunder maupun tersier. Selain itu kegiatan komersial yang ada juga beragam mulai dari perdagangan dengan bangunan fisik berupa pertokoan, tenda (bangunan tidak permanen), dan PKL (pedagang kaki lima). Beragam karakteristik perdagangan campuran tersebut membuat kawasan ini semakin berkembang dan menarik banyak konsumen. Perkembangan koridor jalan dengan fungsi komersial ini perlu diteliti sehingga dapat diketahui apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya pemanfaatan fungsi perdagangan jasa disepanjang koridor jalan Kedungmundu dan Sambiroto. Serta belum terdapatnya penelitian yang mengkaji tentang analisis faktor yang mempengaruhi aktivitas komersial di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya.

2. DATA DAN METODE

Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Teknik pengambilan sampel pada unit data dengan responden adalah pelaku komersial penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling. Sugiyono (2001: 61) menyatakan bahwa purposive sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Wilayah penelitian yang diamati adalah sebaran perkembangan komersial yang terbagi menjadi 4 segmen. Segmen 1 wilayah penelitian dari Jalan Pombensin Kedung Mundu Raya hingga kawasan UNIMUS. Segmen 2 kawasan UNIMUS hingga Pertigaan Salak. Segmen 3 dari Pertigaan Salak hingga menuju perpotongan Jalan Wanamukti. Segmen 4 dari perpotongan Jalan Wanamukti hingga Pertigaan Intan Permai. (**Gambar 1**)

Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian (analisis, 2019)



Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kondisi pemanfaatan ruang di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Analisis ini dilakukan dengan pengamatan langsung lapangan pada kondisi sekarang, selain itu dilakukan perbandingan dengan arahan pemanfaatan ruang kawasan sesuai RTRW Kota Semarang. Analisis jumlah, jenis dan karakteristik kegiatan komersial di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui pengelompokan kegiatan komersial yang berkembang serta segmentasi di sepanjang koridor. Analisis faktor yang mempengaruhi perkembangan kegiatan komersial di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Kegiatan komersial yang akan dianalisis dalam penelitian ini merupakan kegiatan komersial yang bersifat formal, dimana kegiatan komersial tersebut menempati lahan yang legal, memiliki izin usaha serta terletak bukan di ruang publik. Dengan demikian akan terlihat faktor yang mempengaruhi perkembangan kegiatan komersial di sepanjang koridor.

Unit data analisis yang akan diamati dan dikumpulkan pada perumusan faktor yang berpengaruh di dalam perkembangan koridor komersial ini adalah sebagai berikut : (1.) Konsumen (kuesioner) yang diharapkan mengharapkan data berupa preferensi konsumen mengapa memilih membeli di kawasan komersial tersebut. Pertimbangan pemilihan unit data analisis ini didasari atas pertimbangan konsumen sebagai subjek yang berupaya untuk memenuhi kebutuhannya. (2.) Pelaku (kuesioner) sebagai subjek amatan yang menentukan faktor keberadaan kegiatan komersial yang ada di dalam wilayah studi. Keluarannya akan merujuk pada pertimbangan dan alasan pelaku komersial/penjual/pedagang/pemilik toko terkait pembangunan, pemilihan, dan pelaksanaan kegiatan komersial di sepanjang koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. (3.) Ruang Kegiatan Komersial (Observasi Lapangan) dimaksudkan agar unit data amatan terbagi atas beberapa segmen koridor. Hal ini dimaksudkan pengerucutan karakteristik perkembangan kegiatan komersial sepanjang Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Sehingga nantinya akan dapat terlihat segmentasi tiap kegiatan komersial dengan kontribusinya di dalam mempengaruhi pertumbuhan baru.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Pemanfaatan Ruang di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya

Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya yang berada di Kelurahan Kedungmundu dan Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang. Berdasarkan RTRW Kota Semarang Tahun 2011 – 2031, Kecamatan Tembalang ditetapkan sebagai Pembagian Wilayah Kota VI (BWK VI). Rencana pengembangan pusat lingkungan di BWK VI meliputi pusat lingkungan di Kelurahan Sendangmulyo dengan daerah pelayanan Kelurahan Kedungmundu. Pusat lingkungan yang terdapat di Kelurahan Sambiroto dengan daerah pelayanan di beberapa kelurahan lainnya meliputi pusat lingkungan VI.3 terdapat di Kelurahan Sambiroto dengan daerah pelayanan Kelurahan Sendangguwo, Kelurahan Tandang dan Kelurahan Jangli. Pada arahan RTRW jalan Kedungmundu dilakukan rencana pengembangan sistem angkutan umum jalan raya yang diarahkan pada pengembangan sarana angkutan umum massal. Rencana pengembangan sistem angkutan umum yang melewati ruas-ruas jalan utama. Selain itu koridor jalan tersebut merupakan pengembangan pelayanan angkutan jalan yakni trayek utama angkutan umum.

Penggunaan lahan di sepanjang koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya tidak semua sesuai dengan rencana arahan tata guna lahan atau rencana pola ruang yang terdapat dalam RTRW Kota Semarang. Dalam peta pola ruang koridor Jalan Kedungmundu dan Sambiroto direncanakan sebagai kawasan perdagangan jasa, pendidikan dan pemukiman dimana masih terdapat ketidaksesuaian antara rencana tata ruang dengan penggunaan/pemanfaatan ruang di kondisi eksisting yang dapat dilihat pada gambar 1.

Dari hasil overlay tersebut dapat dilihat blok bangunan dengan warna ungu merupakan bangunan yang pembangunannya sudah sesuai dengan tata guna lahan yang terdapat pada rencana tata ruang wilayah Kota Semarang. Dimana pada rencana tata ruang koridor jalan kedungmundu dan sambiroto raya merupakan koridor dengan fungsi perdagangan pemukiman dan pendidikan. Sedangkan untuk blok bangunan yang ditandai dengan warna kuning merupakan bangunan yang peruntukan lahannya tidak sesuai dengan tata guna lahan dalam RTRW Kota Semarang. Ketidak sesuaian penggunaan tata ruang banyak terjadi pada segmen 1 yang kemudian disusul di segmen 4. Untuk segmen 2 ketidak sesuaian tata ruang cenderung sedikit sama seperti pada segmen 3 yang hanya terdapat beberapa blok bangunan saja yang penggunaan lahannya tidak sesuai dengan RTRW Kota Semarang.

Analisis Jenis dan Jumlah Kegiatan Komersial

Pada koridor jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya didominasi oleh kegiatan komersial berupa perdagangan dan jasa. Sebanyak 70% untuk kegiatan komersial didominasi oleh perdagangan. Berdasarkan

hasil observasi sebelumnya jenis kegiatan komersial perdagangan meliputi toko kelontong, toko pakaian, toko bangunan atau material, apotek, warung makan, toko mabel, toko elektronik, retail dan sebagainya. Sebanyak 30% kegiatan komersial merupakan jasa yang meliputi kesehatan, perbankan, percetakan, dan lainnya.

Berdasarkan identifikasi fungsi bangunan di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Jalan Sambiroto Raya dapat dilihat keberadaan bangunan komersial dan non komersial disetiap ruas jalan. Identifikasi bangunan di koridor jalan tersebut mayoritas adalah bangunan komersial jenis perdagangan.

Jenis komersial yang mendominasi pemanfaatan ruang pada Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya adalah jenis komersial berupa warung makan yang menunjukkan bahwa keberadaan warung makan tersebut diakomodasikan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi pokok bagi masyarakat di sekitar koridor jalan tersebut. Dilihat dari perkembangan citra tahun 2010 hingga 2018, maka kemunculan aktivitas komersial yang ada sangat dipengaruhi oleh meningkatnya aktivitas yang disebabkan pembangunan Universitas Muhammadiyah Semarang.

Analisis Perkembangan Kegiatan Komersial di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya

Berdasarkan Identifikasi dengan pembagian persegmen meliputi segmen 1, segmen 2, dan segmen 3. Segmen 1 dapat dilihat dari Jalan Jalan Pombensin Kedung Mundu Raya hingga kawasan UNIMUS. Perkembangan Aktivitas komersial adalah jenis perdagangan warung makan dengan mayoritas konsumen mahasiswa sebesar 55%, sedangkan warga sekitar berkisar 40%. Pada segmen 2 disekitar kawasan Universitas Muhammadiyah (UNIMUS) diidentifikasi perkembangan komersial meliputi perdagangan dan jasa. Mayoritas konsumen adalah 35% mahasiswa dan warga sekitar, sedangkan 24% konsumen berasal dari warga luar kawasan yang tidak lain merupakan mahasiswa kawasan UNIMUS. Pada segmen 3 dari pertigaan Salak hingga menuju perpotongan Jalan Wanamukti perkembangan komersial meliputi perdagangan dan jasa dengan mayoritas konsumen adalah warga sekitar sebesar 42%. Pada segmen 4 perkembangan aktivitas komersial dari Jalan Wanamukti hingga Pertigaan Intan Permai didominasi oleh perdagangan dan jasa. Mayoritas konsumen adalah warga sekitar sebesar 50% dan mahasiswa sebesar 41%. Aktivitas komersial menjadi pendukung bagi kawasan pendidikan UNIMUS dan sekitarnya, khususnya dalam memenuhi kebutuhan bagi mahasiswa. Tentunya aktivitas perdagangan dan jasa yang ada meluas.

Berdasarkan hasil kuesioner keberadaan aktivitas komersial didominasi lamanya 1-3 tahun. Hal ini mengindikasikan bahwa usaha yang dibangun masih baru mengikuti perkembangan fungsi kawasan di sepanjang koridor. Kecuali pada segmen 3 sebanyak 50% usaha yang didirikan sudah berlangsung selama 4-6 tahun. Pada segmen 3 perkembangan kawasan dari pertigaan Salak hingga menuju perpotongan Jalan Wanamukti mayoritas bangunan merupakan bangunan dengan fungsi komersial maupun bangunan semi permanen dan PKL (pedagang kaki lima) yang memenuhi koridor jalan. Hingga pada tahun 2018 merupakan puncak dimana koridor ini telah beralih fungsi dominan sebagai fungsi komersial. Pada segmen 3 sebanyak 25% bangunan dengan fungsi komersial sudah berada di koridor jalan tersebut selama 7-10 tahun.

Dari lamanya usaha berdiri atau mulai beroperasi, 50% dari seluruh kegiatan komersial yang ada baru beroperasi sekitar 1-3 tahun, 15% beroperasi selama 4-6 tahun, 10% beroperasi selama 7-10 tahun dan hanya 6% yang beroperasi selama lebih dari 10 tahun. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar kegiatan komersial di sepanjang koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya merupakan kegiatan komersial baru.

Dari segi kepemilikan usaha per segmennya, maka sebagian besar usaha atau kegiatan komersial yang ada di sepanjang koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya merupakan usaha dengan status sewa yaitu sebesar 54% dari jumlah keseluruhan. Sedangkan usaha dengan status kepemilikan pribadi sebesar 39% dan milik perusahaan sebesar 7%. Hal ini menunjukkan bahwa investasi usaha yang masuk ke kawasan ini mulai berkembang. Pemilik usaha dengan status milik pribadi sebagian besar merupakan milik penduduk asli yang berasal dari wilayah Kelurahan Kedungmundu dan Sambiroto. Sedangkan jika melihat segmen 4 didominasi kepemilikan usaha sewa sebanyak 50%. Pada segmen 4 terdapat kawasan pendidikan STIKES Karya Husada, sehingga pada kawasan ini cukup padat oleh aktivitas komersialnya mengingat pada segmen ini memiliki aktivitas penggerak berupa swalayan dan pendidikan.

Analisis Perkembangan Kegiatan Komersial Segmen 1

Aktivitas perdagangan jasa merupakan aktivitas yang paling dominan pada segmen ini. Aktivitas komersial segmen satu dapat dilihat dari koridor di jalan sepanjang Pombensin Kedung Mundu Raya hingga kawasan UNIMUS dengan mayoritas perdagangan yang ada adalah jenis warung makan. Mayoritas jenis perdagangan ini menjadi dominan karena mengingat kawasan pada segmen 1 memiliki banyak aktivitas

penggerak lainnya yang menuntut tingginya permintaan akan pemenuhan kebutuhan makanan. Aktivitas penggerak yang paling menunjang dominannya jenis perdagangan warung makan adalah aktivitas pendidikan seperti keberadaan fasilitas pendidikan dari jenjang Sekolah Menengah Pertama (SMP) yakni SMP N 29, Sekolah Menengah Atas (SMA) yakni SMA N 15 dan perguruan tinggi yakni Universitas Muhammadiyah Semarang yang ada pada segmen 1. Secara parsial, pengaruh keberadaan perguruan tinggi terhadap perkembangan kawasan antara lain adalah banyak munculnya gerai makanan untuk memenuhi permintaan akan kebutuhan makanan terutama bagi mahasiswa, banyak muncul aktivitas komersial berupa hotel dan bank, peningkatan pada sistem transportasi, banyak muncul rumah dan apartemen, dan semakin meningkatnya kualitas sarana prasarana (Ehinmowo & Eludoyin, 2010).

Kondisi perkembangan koridor jalan pada segmen 1 pada tahun 2010 hingga 2013 tidak banyak mengalami perubahan fisik. Pada tahun 2013 tidak banyak terjadi perubahan. Perubahan koridor jalan mulai terlihat pada rentang tahun antara tahun 2015 hingga tahun 2018 dimana terdapat perubahan fisik yang cukup terlihat. Terdapat bangunan industri pabrik Kayu yang pada akhirnya tahun 2015 lahan tersebut beralih kepemilikan sehingga bangunan industri tersebut dilakukan pembongkaran dan menjadi sebuah lahan non terbangun. Beberapa bangunan lain juga mengalami perubahan fungsi lahan dan bentuk bangunan yang ditandai dengan adanya beberapa bangunan yang mengalami perobohan dan berubah menjadi lahan non terbangun. Pada tahun selanjutnya dan bertahap hingga tahun 2018 lahan non terbangun yang dahulu difungsikan sebagai pabrik dilakukan pembangunan dan telah rampung pengerjaannya dengan semakin padatnya bangunan perumahan dan beralih fungsi menjadi lahan terbangun dengan fungsi pemukiman dengan ditunjang kegiatan komersial/ area pertokoan yang berada di main entrance pemukiman tersebut. Perumahan baru tersebut yakni Gaia Residence Semarang yang merupakan pemukiman dengan skala menengah keatas. Hal ini tentunya menyebabkan bertambahnya kebutuhan akan bermukim khususnya pada koridor segmen 1. Salah satu upaya pemenuhan kebutuhan harian adalah dengan berdirinya berbagai macam jenis komersial yang salah satu kegiatan komersial yang paling banyak menarik aktivitas konsumen adalah terdapatnya Supermarket SuperIndo yang letaknya tepat di depan area pertokoan perumahan Gaia Residence. Munculnya kegiatan perdagangan jasa yang ada pada koridor satu juga merupakan upaya pemenuhan kebutuhan dari adanya fasilitas pendidikan yakni SMP N 29 dan pemukiman yang ada disekitar koridor jalan pada segmen 1.

Analisis Perkembangan Kegiatan Komersial Segmen 2

Perkembangan aktivitas komersial pada segmen 2 yang dimulai dari sekitar kawasan Universitas Muhammadiyah hingga pertigaan jalan Kedungmundu dan Sambiroto tidak begitu mengalami perkembangan yang signifikan. Pada segmen 2 koridor jalan Kedungmundu terdiri dari berbagai jenis aktifitas yakni komersial, pendidikan dan permukiman. Aktivitas pendidikan yang terdapat pada segmen 2 adalah Universitas Muhammadiyah Semarang yang sudah berdiri pada tahun 2010. Pada tahun 2010 aktivitas komersial masih kurang dominan pada koridor jalan ini dan masih banyak terdapat fungsi bangunan sebagai permukiman dan lahan non terbangun. Pada tahun 2010 masih banyak lahan kosong dengan sedikitnya aktivitas komersial yang ada.

Sedangkan disepanjang koridor segmen dua pada tahun 2010 sudah dipenuhi dengan bangunan komersial dan beberapa bangunan dengan fungsi hunian dan bangunan perkantoran dan pemerintahan seperti Kantor Kelurahan Kedungmundu dan Kantor Perhutani. Pada tahun 2013 pertumbuhan pembangunan mulai terlihat yang mana ditandai dengan adanya lahan non terbangun yang mulai didirikan bangunan di atasnya dengan fungsi bangunan pertokoan. Pada Tahun 2013-2015 sudah mulai terlihat adanya pembangunan kembali pada lahan Universitas Muhammadiyah Semarang. Pembangunan lahan dari non terbangun menjadi terbangun yang berada di koridor jalan dekat dengan Universitas Muhammadiyah Semarang dialihfungsikan menjadi fungsi komersial guna menunjang kebutuhan aktivitas pendidikan yang mulai terlihat perkembangannya. Perkembangan pembangunan mulai terlihat pesat mulai dari tahun 2015 yang ditunjukkan oleh citra dimana pembangunan bertahap Universitas Muhammadiyah Semarang sudah cukup meluas. Puncak pembangunan sudah mulai terlihat di tahun 2017 dan ditampilkan pada citra tahun 2018 lahan milik Universitas Muhammadiyah Semarang telah rampung pembangunan dan dilihat dengan dipenuhinya bangunan dengan fungsi pendidikan dan pemukiman yakni dibangun Rumah Susun (Rusun) di lahan tersebut.

Analisis Perkembangan Kegiatan Komersial Segmen 3

Perkembangan segmen 3 dimulai dari dari pertigaan jalan Kedungmundu dan Sambiroto hingga menuju perpotongan Jalan Wanamukti/(jembatan). Perkembangan aktivitas pada koridor segmen tiga merupakan

yang paling stabil. Dimana pada tahun 2010 hingga 2018 pada sepanjang koridor jalan ini tetap terdiri dari lahan terbangun dengan fungsi beragam mulai dari komersial, perkantoran, pendidikan dan fungsi hunian. Pada segmen ini tidak terjadi perubahan yang signifikan. Kawasan di sekitar segmen 3 didominasi oleh kegiatan permukiman dimana terdapat 2 perumahan yakni Perumahan Sambiroto dan Wanamukti.

Hingga pada tahun 2018 merupakan puncak dimana koridor ini telah beralih fungsi dominan sebagai fungsi komersial. Perkembangan yang terjadi berbanding lurus dengan keberadaan Universitas Muhammadiyah Semarang yang menarik banyak konsumen yakni mahasiswa dimana ini menjadikan kawasan sekitarnya dituntut untuk memenuhi kebutuhan aktivitas harian masyarakat sekitarnya.

Analisis Perkembangan Kegiatan Komersial Segmen 4

Perkembangan aktivitas komersial dari Jalan Wanamukti hingga Pertigaan Intan Permai. Pada koridor segmen 4 perkembangan yang terjadi dapat dilihat dari citra mengalami perubahan yang tidak signifikan. Pada tahun 2010 koridor segmen empat terdiri dari bangunan dengan fungsi pendidikan yakni Sekolah Tinggi Ilmu Kesehatan Kaya Husada (STIKES Karya Husada) dan fungsi komersial serta pemukiman. Pada tahun 2013 dapat dilihat terdapat perubahan fungsi lahan di depan Lapangan Sambiroto yakni dari lahan non terbangun menjadi terbangun. Namun pembangunan yang terjadi bukan merupakan pembangunan bangunan permanen melainkan bangunan non permanen dengan fungsi perdagangan (kios warung).

Pada tahun 2015 semakin berkembang dan bertambahnya aktivitas penggerak seperti berdirinya Swalayan Aneka Jaya yang berada di dekat STIKES Karya Husada. Dan pada tahun 2017 hingga 2018 terdapat perubahan bangunan Java Mini menjadi sebuah Swalayan dan pembangunan beberapa ruko disekitarnya. Hingga kini segmen 4 merupakan segmen yang cukup padat aktivitas komersialnya mengingat pada segmen ini memiliki aktivitas penggerak berupa swalayan dan pendidikan.

Pada perkembangan kawasan di koridor jalan Kedungmundu dan Sambiroto tahun 2010 hingga 2018 terdapat beberapa perkembangan yang terjadi baik dari kepadatan bangunan (perubahan fungsi lahan) maupun perkembangan fungsi kawasan (perubahan fungsi bangunan) pada koridor jalan tersebut. Pada koridor jalan Kedungmundu dan Sambiroto Raya terdiri 4 segmen dimana pada masing masing segmen mengalami perkembangan yang cukup besar. Hal ini dibuktikan dengan bangunan citra blok pada peta analisis yang menggambarkan perubahan/ penambahan yang terjadi selama tahun 2010 hingga 2018. Pada segmen 1 sangat terlihat jelas perubahan penambahan bangunan yang pada tahun 2018 mayoritas bangunan tersebut memiliki fungsi lahan sebagai lahan komersial. Perubahan yang terjadi di segmen 1 yakni perubahan bangunan menjadi pertokoan yang berjejer dari SPBU hingga jembatan jalan kedungmundu. Diantara pertokoan yang ada terdapat satu bangunan yang didirikan sebagai rumah sakit yakni bangunan RSGM (Rumah Sakit Gigi dan Mulut) milik Universitas Muhammadiyah dan sisa bangunan pada koridor 1 merupakan perkembangan bangunan dengan fungsi komersial. Untuk segmen 2 perubahan bangunan masih sama dengan segmen lainnya yakni bangunan dengan fungsi komersial namun terdapat penambahan bangunan dengan fungsi pendidikan pada bangunan Universitas Muhammadiyah Semarang. Kemudian pada segmen 3 dan 4 perubahan perkembangan bangunan hingga tahun 2018 digunakan sebagai fungsi komersial dimana pada segmen 4 terdapat komersial yang cukup menarik konsumen yakni berdirinya swalayan Aneka Jaya dan Java mini. Secara keseluruhan perubahan yang terjadi menjadi fungsi komersial.

Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kegiatan Komersial di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya

Menurut hasil analisis kuesioner, pemilihan lokasi usaha pada segmen 1 sebanyak 90% memilih jangkauan lokasi, pada segmen 2 sebanyak 65% memilih jangkauan lokasi, segmen 3 sebanyak 42% dan segmen 4 dengan alasan pemilihan jangkauan lokasi sebanyak 73%. Alasan tersebut tentunya memudahkan konsumen mencapai lokasi usaha. Bagi pelaku usaha jangkauan lokasi yang dirasa lebih strategis akan memperbesar keuntungan yang didapat. Keberadaan jalan utama juga sebagai alasan pelaku usaha dimana terkait dengan konsumen yang mudah menjangkau lokasi usaha mereka. Sebanyak 25% alasan pemilihan lokasi usaha adalah aksesibilitas.

Pemilihan alasan utama lokasi usaha dengan salah satu faktor yakni kesesuaian kawasan pada segmen 2 sebanyak 12% dan pada segmen 4 sebanyak 18%. Beberapa alasan dibalik pelaku usaha memilih kesesuaian kawasan karena kawasan ini mudah dijangkau oleh konsumen karena Koridor jalan Kedungmundu dan Sambiroto Raya merupakan menjadi jalan arteri sekunder yang berfungsi sebagai jalan yang melayani angkutan utama dengan ciri-ciri perjalanan jarak jauh kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi, dengan peranan pelayanan jasa distribusi untuk masyarakat dalam kota yang mana pada daerah perkotaan dapat disebut juga sebagai jalan protokol.

Berdasarkan hasil kuesioner, kondisi lalu lintas pada setiap segmen juga memiliki pengaruh pada lokasi usaha. Sebanyak 52% pelaku usaha mengatakan bahwa kondisi lalu lintas pada segmen 2 berpengaruh terhadap lokasi usahanya. Hal ini dikarenakan disepanjang koridor jalan pada segmen 2 yakni dengan batas dari Universitas Muhamadiyah hingga pertigaan Kedungmundu Salak terdapat aktivitas pendidikan berupa Universitas Muhamadiyah sehingga aktivitas setiap hari di ruas jalan tersebut lebih padat jika dibandingkan dengan ruas jalan lainnya. Segmen yang memiliki pengaruh lalu lintas cukup tinggi selanjutnya adalah segmen 4 dimana menunjukkan angka 41% dari pelaku usaha yang mengatakan bahwa kondisi lalu lintas memiliki pengaruh terhadap lokasi usaha. Selanjutnya disusul oleh segmen 1 dengan angka berpengaruh 35% dan segmen 3 dengan angka berpengaruh 34%.

Puncak keramaian lalu lintas berdasarkan hasil kuesioner secara keseluruhan dari semua segmen jalan terdapat pada waktu diatas pukul 17.00 WIB. Pada waktu tersebut merupakan puncak kepadatan lalu lintas sehingga jumlah kendaraan yang melewati ruas jalan tersebut meningkat. Banyaknya bangunan komersial yang ada di lokasi penelitian yang merupakan faktor penarik bagi penduduk untuk berkunjung terutama terjadi pada pukul 14.01-17.00 WIB. Pemilik perdagangan maupun jasa di koridor sepanjang jalan pada segmen 1 hingga segmen 4 mayoritas tidak menyediakan tempat parkir khusus untuk para konsumen sehingga pengunjung yang datang harus parkir di badan-badan jalan. Adanya bangunan komersial ini tentunya menimbulkan aktivitas pergerakan lalu lintas yang signifikan, sehingga akan menimbulkan kemacetan.

Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kegiatan Komersial di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya

Nilai KMO MSA didapatkan 0,659 sehingga proses analisis faktor dapat dilanjutkan. Selain itu, Barlett's test menunjukkan nilai 55,945 dengan tingkat signifikan ($\text{sig}=0,000$). Sehingga dengan metode barlet juga sudah memenuhi persyaratan analisis faktor.

Pada tabel anti image matrix merupakan hasil reduksi setelah indikator-indikator yang tidak memenuhi syarat kelayakan yakni $\text{MSA} < 0,5$ dikeluarkan dari analisis faktor yang diberi tanda "a" yang membentuk garis diagonal. Setelah dilakukan analisis kembali dan masih terdapat nilai MSA kurang dari 0,5 maka nilai terkecil dikeluarkan kembali dan proses ekstraksi ini diulang hingga mendapatkan hasil nilai $\text{MSA} \geq 0,50$.

Berdasarkan nilai initial eigenvalues ≥ 1 maka terbentuk dua faktor saja. Pada kolom extraction sums of squares loading kita bisa mengetahui seberapa besar faktor yang terbentuk tersebut menjadikan varian indikator yang ada. Jika 6 indikator tersebut dijadikan satu faktor maka faktor tersebut mampu menjelaskan varian indikator sebesar 37,750%. Jika dari 6 indikator dijadikan dua faktor maka kedua faktor tersebut mampu menjelaskan varian indikator sebesar 54,920% dimana 37,750% dari faktor yang pertama dan 19,171 dari faktor yang kedua. Karena dari hasil mempunyai dua faktor maka dua faktor tersebut mampu menjelaskan 54,920% total varian dari 6 indikator yang ada. Angka ini cukup besar karena mampu menjelaskan lebih dari 50% varian dalam 6 indikator yang ada.

Pada tampilan hasil analisis faktor dalam tabel component matrix menyediakan informasi indikator mana yang masuk kedalam faktor pertama atau pada faktor kedua. Dengan demikian berdasarkan metode varimax dapat disimpulkan bahwa dari 6 indikator dapat direduksi menjadi dua faktor saja yaitu : Faktor 1 : Konsumen mayoritas, Bentuk keuntungan, Alasan usaha, Puncak lalulintas. Faktor 2 : Alasan utama, Lama usaha.

Faktor yang terbentuk memiliki pengaruh dalam perkembangan kegiatan komersial di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Jalan Sambiroto Raya. Berikut ini penjelasan variabel faktor yang terbentuk: Faktor 1 : Faktor ini terbentuk dari beberapa parameter yang meliputi Konsumen mayoritas, Bentuk Keuntungan, Alasan Usaha dan Puncak Lalulintas. Konsumen Mayoritas. Berdasarkan hasil analisis faktor, indikator konsumen mayoritas memiliki nilai pembentuk sebesar 0,54 dimana nilai pembentuk ini menunjukkan bahwa konsumen mayoritas memberikan pengaruh terhadap faktor perkembangan komersial. Hal ini didukung dengan adanya hasil kuesioner yang telah dilakukan kepada pelaku usaha terkait karakteristik mayoritas yang mengunjungi lokasi usaha. Jumlah konsumen mayoritas yang mengunjungi kawasan komersial pada koridor jalan ini didominasi oleh konsumen mahasiswa. Mayoritas konsumen dari mahasiswa ini yang dimaksud adalah pelajar. Jumlah mahasiswa menjadi konsumen mayoritas disebabkan karena didukung adanya fasilitas pendidikan yang mendominasi seperti Universitas Muhammadiyah, Stikes Karya Husada, SMA N 15 dan SD N Sambiroto 02. Kemudian konsumen terbesar kedua adalah warga sekitar koridor dan warga luar koridor dimana jumlah ini berkaitan dengan banyak dan semakin berkembangnya aktivitas permukiman di sekitar koridor jalan tersebut seperti permukiman yang dikembangkan oleh beberapa developer yakni Graha wahid, Cemawis, Sambiroto, dan Citra Grand. Dan terakhir adalah konsumen dari

pekerja yang berada di koridor jalan tersebut. Sehingga perkembangan kegiatan komersial dapat dipengaruhi oleh siapa konsumen terbanyak di kawasan tersebut untuk dapat menentukan berdirinya suatu aktivitas komersial.

Bentuk Keuntungan. Nilai pembentuk nya adalah 0,655 dimana pada faktor 1 ini merupakan nilai tertinggi pembentuk variabel faktor 1. Hal ini karena salah satu tumbuhnya komersial yang ada dipengaruhi oleh kemudahan pelaku usaha dan hal yang menunjang keberlangsungan yang paling menguntungkan untuk kegiatan komersial yang ada. Salah satu bentuk keuntungan dengan skor tertinggi dalam hasil kuesioner adalah keuntungan jangkauan lokasi/kemudahan konsumen menjangkau lokasi tersebut. Semakin mudah lokasi komersial di jangkau oleh konsumen maka para pelaku komersial semakin tertarik untuk mendirikan/berinvestasi pada lokasi tersebut.

Alasan Usaha, Nilai pembentuk variabel alasan usaha yakni 0,661. Dari nilai pembentuk variabel yang ada di analisis faktor nilai dari indikator alasan usaha merupakan nilai terbesar kedua setelah bentuk keuntungan. Indikator alasan usaha berpengaruh dalam faktor/ alasan yang mempengaruhi pelaku komersial untuk melakukan kegiatan komersial di koridor jalan Kedungmundu dan Sambiroto. Hasil dari kuesioner yg telah dilakukan mayoritas dari pelaku usaha membuka usaha adalah karena jenis usaha yang mereka buka merupakan jenis usaha terus menerus seperti warung makan, dan kemudian disusul dengan alasan karena jenis usaha tersebut persaingannya masih kurang / sedikit, jenis usaha yang mudah dikelola dan terakhir adalah jenis usaha yang dapat dibangun dengan modal yang terbatas.

Puncak Lalulintas. Puncak lalulintas memiliki nilai pembentuk variabel 0,544 dimana hal ini berpengaruh terhadap faktor yang mempengaruhi perkembangan komersia. Pada koridor jalan Kedungmundu dan Sambiroto Raya terdapat beberapa aktivitas penarik kawasan seperti pusat pendidikan dan pusat perdagangan. Dimana hal ini mengakibatkan terjadinya puncak kepadatan jalan pada jam jam tertentu yang mana hal ni juga sering mengakibatkan Kemacetan pada beberapa titik lokasi. Puncak tertinggi aktivitas jalan terjadi pada pukul >17.00 dimana pada jam tersebut merupakan jam padat arus balik dari orang bekerja pada umumnya dan disusul pada pukul 14.01-17.00 dimana pada jam ini merupakan jam pulang sekolah dan kantor dan sisanya pada pukul 08.00-11.00 yang merupakan waktu berangkat beraktivitas sehari hari dimana kondisi jalan cenderung ramai dan pukul 11.00-14.00 adalah waktu tersepi dari kondisi lalulintas di koridor jalan. Semakin ramai puncak lalulintasnya maka kesempatan pelaku usaha untuk mendapatkan konsumen semakin tinggi.

Faktor 2 : Alasan utama, Lama usaha Variabel ini terbentuk dari beberapa parameter yang meliputi alasan utama, lama usaha dan puncak lalulintas. Alasan Utama. Pada indikator alasan utama memiliki nilai variabel 0,731 Dimana nilai ini paling tinggi di dalam kedua faktor pembentuk perkembangan komersial di koridor Jalan Kedungmundu dan Sambiroto Raya. Dari nilai pembentuk variabel yg termasuk tinggi maka faktor ini dianggap berpengaruh dalam pembentukan analisis faktor. Alasan utama ini merupakan dasar alasan dari pelaku usaha memilih kawasan tersebut sebagai lokasi komersial. Pada hasil kuesioer mayoritas pelaku usaha memilih koridor jalan tersebut sebagai lokasi komersial adalah karena jangkauan lokasi terhadap pembeli dianggap mudah dijangkau oleh target konsumen yang telah di dipikirkan oleh pelaku usaha. Kemudian alasan kedua adalah karena akses yang ditawarkan seperti kondisi jalan yang baik dan mudah dijangkau, dan adanya alat transportasi yang dapat menjangkau kawasan tersebut yang memudahkan konsumen untuk datang ke lokasi komersial. Alasan lainnya adalah Adanya perasaan nyaman aman untuk dapat melakukan kegiatan komersial dan tersedianya utilitas yang memadai seperti ketersediaan listrik, air, persampahan serta pelayanan sarana prasarana lainnya yang menunjang kegiatan komersial.

Lama Usaha. Indikator ini memiliki nilai pembentuk variabel yakni 0,546 . Lama usaha berpengaruh karena dapat menunjukkan perkembangan kegiatan komersial di kawasan tersebut dimana terdapat 50% dari seluruh kegiatan komersial yang ada baru beroperasi selama 1-3th. Sedangkan 15% dengan lama usaha 4-6 tahun. Kemudian 10% berdiri selama 7-10 th dan sisanya 6% sudah berdiri lebih dari 10th yang masih bertahan hingga saat ini yang menunjukkan bahwa lokasi usaha tersebut menguntungkan bagi usahanya dan sesuai dengan kebutuhan konsumen. Sedangkan lama usaha yang kurang dari 10th merupakan beberapa usaha yang mengganti jenis usahanya karena menyesuaikan dengan perkembangan kawasan dan permintaan dari konsumen kawasan komersial tersebut. Jadi lama usaha berpengaruh dimana semakin baru tahun waktu usaha menunjukkan makin berkembangnya jenis komersial yg ada. Sebaliknya semakin lama waktu usaha maka jumlah dan jenis komersialnya semakin terbatas. Faktor Dominan yang Mempengaruhi Perkembangan Kegiatan Komersial di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya, berdasarkan hasil analisa faktor yang paling dominan mempengaruhi perkembangan komersial disepanjang jalan wilayah studi adalah faktor dua yakni indikator Alasan Utama dan Lama usaha dimana nilai rata rata pembentuk variabelnya yang tertinggi.

Rumusan Analisis

Secara umum disimpulkan rumusan akhir yang sekaligus menjadi temuan penelitian yakni koridor jalan Kedungmundu dan Sambiroto Raya masih terdapat ketidaksesuaian dengan RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2030 dimana dalam RTRW termasuk dalam BWK VI yang direncanakan sebagai lokasi pengembangan kawasan perumahan dengan kepadatan sedang hingga tinggi dan sebagai sub pusat pelayanan kota yang dilengkapi dengan sarana perdagangan dan jasa, sarana pendidikan, perkantoran, campuran perdagangan dan jasa, permukiman, dan konservasi. Pada koridor jalan tersebut dalam pola ruang RTRW Kota Semarang pemanfaatan fungsi ruang adalah sebagai kawasan perdagangan jasa, permukiman, dan pendidikan. Namun pada hasil analisis dari overlay peta citra blok 2018 dengan peta pola ruang masih terdapat ketidaksesuaian fungsi kawasan dengan rencana pola ruang.

Pada kondisi eksisting Koridor jalan pada saat ini 70% didominasi oleh fungsi komersial yang terdiri dari perdagangan, jasa, perkantoran, pemerintah dan kegiatan campuran lainnya. Kegiatan komersial yang paling mendominasi adalah sektor warung makan dimana keberadaan warung makan tersebut diakomodasikan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi pokok bagi masyarakat di sekitar koridor jalan tersebut. Dilihat dari analisis perkembangan citra tahun 2010 hingga 2018, maka kemunculan aktivitas komersial ada pengaruhnya dengan meningkatnya aktivitas yang disebabkan pembangunan Universitas Muhammadiyah Semarang dalam upaya pemenuhan permintaan yang ada akibat semakin bertambahnya penduduk yang berstatus mahasiswa, maka bertambahnya jumlah aktivitas komersial terutama warung makan menjawab kebutuhan mahasiswa sebagai konsumen utama di sekitar koridor jalan tersebut. Perkembangan lainnya dapat dilihat dari seberapa lama usaha di koridor jalan tersebut. Hal ini dapat mengindikasikan bahwa dalam kurun waktu 2010-2018 terjadi perkembangan yang dapat dibuktikan dari banyaknya usaha yang dibangun dalam jangka waktu dekat 4-6 tahun dibandingkan dengan usaha yang sudah lama berdiri. Hal ini lebih diperjelas dengan adanya fisik bangunan komersial yang terus menerus mengalami perubahan pada setiap time series baik perubahan dari lahan non terbangun menjadi terbangun (perubahan fungsi lahan), atau dari lahan dengan fungsi hunian menjadi fungsi komersial (perubahan fungsi bangunan).

Berdasarkan analisis faktor dengan bantuan program SPSS dapat disimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi perkembangan kegiatan komersial di Koridor Jalan Kedungmundu dan Sambiroto Raya terdiri atas 2 yakni faktor 1 yang meliputi Konsumen mayoritas, Bentuk keuntungan, Alasan usaha, Puncak lalu lintas. Dan faktor 2 meliputi Alasan utama dan Lama usaha. Dari kedua faktor tersebut didapatkan melalui analisis faktor kemudian didapatkan faktor yang paling dominan mempengaruhi perkembangan komersial di sepanjang di koridor Jalan Kedungmundu dan Sambiroto Raya adalah faktor 2 dengan nilai pembentuk variabel tertinggi. Dari keseluruhan analisis dapat disimpulkan bahwa perkembangan komersial yang terjadi sudah cukup sesuai dengan pola ruang Kota Semarang dengan hanya beberapa fungsi bangunan yang masih belum sesuai. Perkembangan yang terjadi ditunjukkan dengan adanya perubahan fungsi bangunan dan fungsi lahan dalam rentang kurun waktu 8 tahun terakhir. Perkembangan kawasan komersial terjadi karena dipengaruhi oleh dua faktor yakni faktor 1 dan faktor 2 dimana faktor yang mendominasi adalah faktor 2 yang terdiri dari Alasan Usaha dan Lama Usaha.

Pada faktor pengaruh yakni lama usaha ini dapat melihat sudah berapa lama sebuah usaha tersebut berdiri. Semakin lama usaha tersebut berdiri maka kegiatan tersebut tidak mengalami perubahan fungsi lahan/ fungsi bangunan. Namun sebaliknya semakin baru waktu usaha menunjukkan jenis usaha/ komersial tersebut baru berdiri dimana ditandai dengan adanya perubahan bentuk fisik lahan non terbangun menjadi terbangun, atau perubahan fungsi bangunan menjadi fungsi komersial. Faktor alasan usaha juga berpengaruh terhadap perkembangan kawasan komersial dimana apabila pelaku komersial dapat menentukan jenis usaha yang tepat sesuai berdasarkan dengan kondisi lingkungan sekitar dan kemampuan pelaku usaha maka perkembangan yang terjadi akan semakin meningkat.

4. KESIMPULAN

Kegiatan komersial yang berada di sepanjang koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Jalan Sambiroto Raya mencapai 79,8% dari keseluruhan kegiatan yang berada di sepanjang koridor jalan tersebut. Kegiatan komersial yang paling dominan adalah kuliner, toko makanan, dan pertokoan khususnya toko pakaian. Kegiatan komersial kuliner yang terdapat di koridor jalan tersebut didominasi oleh warung makan seperti warteg, cafe ataupun resto dengan jumlah komersial mencapai 106. Secara keseluruhan yakni pada 4 segmen didominasi oleh kegiatan perdagangan berupa warung makan. Pada segmen 1 kegiatan komersial di dominasi oleh jenis komersial warung makan sedangkan segmen 2 didominasi oleh

perdagangan jasa, segmen 3 didominasi oleh perdagangan jasa segmen 4 didominasi oleh warung makan.

Terdapat kegiatan penunjang aktivitas kawasan pendidikan yang ada di sepanjang koridor jalan Kedungmundu – Sambiroto seperti bimbel, toko alat tulis kantor, laundry, fotocopy, salon, warnet, dan toko peralatan kesehatan yang hanya terdapat di segmen 2. Fasilitas pendidikan tersebar di setiap segmen seperti pada segmen 1 dimana fasilitas pendidikan yakni SMP N 29 dan SMA N 15, segmen 2 yakni Universitas Muhammadiyah, Segmen 3 SDN Sambiroto, dan segmen 4 yakni Sekolah Tinggi Ilmu Kesehatan.

Perkembangan kawasan komersial dilakukan dengan analisis peta citra dengan durasi waktu 8 tahun terakhir. Perkembangan yang terjadi ditandai dengan adanya fisik bangunan komersial yang terus menerus mengalami perubahan pada setiap time series baik perubahan dari lahan non terbangun menjadi terbangun (perubahan fungsi lahan), atau dari lahan dengan fungsi hunian menjadi fungsi komersial (perubahan fungsi bangunan). Segmen yang paling banyak mengalami perubahan adalah segmen 1 dan segmen 4 dimana pada segmen 1 perubahan yang banyak terjadi merupakan perubahan fungsi lahan, dan pada segmen 4 merupakan perubahan fungsi bangunan.

Penggunaan lahan sepanjang koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya masih ada yang tidak sesuai dengan arahan peta pola ruang RTRW Kota Semarang dimana direncanakan sebagai kawasan perdagangan jasa, pendidikan dan pemukiman. Ketidak sesuaian penggunaan tata ruang banyak terjadi pada segmen 1 yang kemudian disusul di segmen 4. Untuk segmen 2 ketidak sesuaian tata ruang cenderung sedikit sama seperti pada segmen 3 yang hanya terdapat beberapa blok bangunan saja yang penggunaan lahannya tidak sesuai dengan pola ruang RTRW Kota Semarang.

Adanya 2 faktor pembentuk yang berpengaruh terhadap perkembangan komersial di kawasan sepanjang Jalan Kedungmundu dan Jalan Sambiroto yakni Faktor 1 yang meliputi Konsumen mayoritas, Bentuk keuntungan, Alasan usaha, Puncak lalu lintas. Dan faktor 2 meliputi Alasan utama dan Lama usaha. Dari kedua faktor pembentuk, faktor yang paling signifikan memberikan pengaruhnya dalam perkembangan komersial adalah faktor 2 karena memiliki nilai variabel pembentuk yang lebih tinggi dibandingkan dengan faktor pengaruh yang lainnya.

5. REFERENSI

- De Chiara, J., & Koppelman, L. (1975). *Urban planning and design criteria*. Van Nostrand Reinhold Company.
- Ehinmowo, A. A., & Eludoyin, O. M. (2010). The university as a nucleus for growth pole: Example from Akungba-Akoko, Southwest, Nigeria. *International Journal of Sociology and Anthropology*, 2(7), 149–154.
- Kaiser, E. J., Godschalk, D. R., & Chapin, F. S. (1995). *Urban land use planning* (Vol. 4). University of Illinois press Urbana.
- Ritohardoyo, S. (2013). *Penggunaan dan Tata Guna Lahan*. Yogyakarta: Penerbit Ombak.
- Truman, H. A., & others. (1992). *Interpreting the city: An urban geography*. John Willey & Sons Inc, New York.
- Umum, D. P. (2007). Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. *Kementerian Hukum Dan HAM RI. Jakarta*.