

**PENGARUH KAWASAN PENDIDIKAN TINGGI UNDIP TERHADAP PERKEMBANGAN AKTIVITAS PERDAGANGAN DAN JASA DI KORIDOR JALAN BANJARSARI SELATAN-MULAWARMAN RAYA KECAMATAN TEMBALANG**

**Ugra Utama Sulistiawan<sup>1</sup> dan Santy Paulla Dewi<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Email: adaugra@gmail.com

**Abstrak:** Kawasan pendidikan tinggi merupakan salah satu faktor pemicu munculnya aktivitas lain di sekitarnya. Aktivitas lain yang sangat berpotensi untuk muncul salah satunya adalah aktivitas perdagangan dan jasa karena aktivitas ini merupakan pendukung bagi kawasan pendidikan tinggi, terutama bagi kebutuhan mahasiswa. Namun, ketersediaan lahan bagi aktivitas perdagangan dan jasa semakin terbatas. Sehingga arah perkembangan aktivitas tersebut semakin meluas dan menyebar. Kondisi ini terjadi pada kawasan pendidikan tinggi Undip dimana aktivitas perdagangan dan jasa meluas hingga koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya. Saat ini banyak bangunan baru yang digunakan untuk perdagangan dan jasa karena masih banyak lahan kosong yang belum dimanfaatkan. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi perkembangan kampus Undip dan aktivitas perdagangan dan jasa serta pengaruh yang timbul akibat keberadaan kawasan pendidikan tinggi Undip terhadap perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya Kecamatan Tembalang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kuantitatif serta metode overlay. Hasil analisis yang telah dilakukan bahwa terdapat pengaruh kawasan pendidikan tinggi Undip terhadap perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa di Koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya yang dilihat pertumbuhan jumlah yang semakin meningkat sebesar 1.025% dan memiliki pengaruh positif atau spread effect karena adanya aktivitas perdagangan dan jasa akan membuat banyaknya investasi yang masuk dari para pemilik usaha untuk mendirikan usaha baru di atas lahan yang belum dimanfaatkan.

**Kata Kunci:** Pengaruh, Kawasan Pendidikan Tinggi Undip, Aktivitas Perdagangan dan Jasa

**Abstract:** The college education area is one of the triggering factor of the appearance of other parts of the surrounding activity. Another activity have a tremendous potential to appear is the activity of commercial and services because this activity are the main proponents of higher education area, especially for the need of the students. However, the availability of land for the activity of commercial and services more limited. So the direction of the development of this activity increasingly widespread and spread. This condition occurs in Undip college education area where commercial and service activities extends to Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya street corridor. Nowadays many new buildings that are used for commercial and service activities because there are still many land that has not been used up. The purpose in this research is to identify the development of Undip college education area and the activity of commercial and services as well as the influence that arise due to the existence of Undip college education area to the development of commercial and services activity in Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya street corridor. The methods that are used in this research is descriptive quantitative and overlay. The results of the analysis that has been done that there is an influence of Undip college education area to the development of commercial and services activity in Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya street corridor that able to seen the growth amount that is increasing by 1.025 % and have a positive influence or spread effect due to the commercial and services activity will made a lot of investment coming from the business owners to establish new business in the land that has not been used up.

**Keywords:** Influence, Undip college education area, commercial and service activities

## PENDAHULUAN

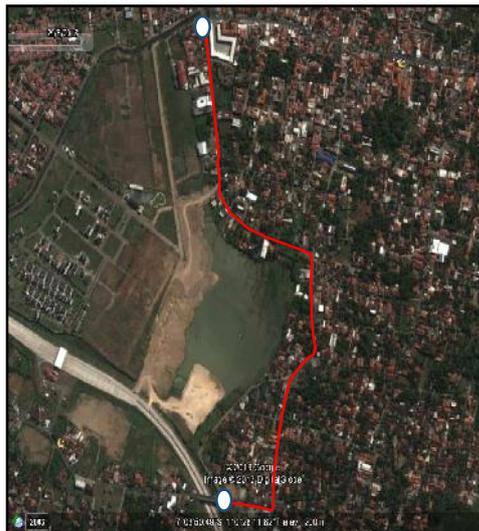
Kota merupakan area yang di dalamnya terdapat banyak aktivitas non pertanian dan bersifat kekotaan. Sifat kekotaan tersebut ditunjukkan oleh adanya aktivitas ekonomi, sosial, budaya, dan sebagainya. Karena sifat kekotaan tersebut, kehidupan kekotaan juga menjadi modern dengan adanya teknologi serta hal lain yang membuat kota tersebut menjadi maju. Karena adanya aktivitas tersebut, tentu saja penduduk yang terdapat di kota sangat banyak jumlahnya dibandingkan dengan penduduk di desa. Selain aktivitas tersebut, di dalam kota juga terdapat aktivitas lain, seperti pendidikan yang memiliki pengaruh bagi pertumbuhan penduduk serta aktivitas yang terkait dengan kawasan pendidikan.

Salah satu jenjang pendidikan di Indonesia adalah pendidikan tinggi. Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional, Pendidikan tinggi merupakan jenjang pendidikan setelah pendidikan menengah yang mencakup program pendidikan diploma, sarjana, magister, spesialis, dan doktor yang diselenggarakan oleh perguruan tinggi.

Kota Semarang memiliki pendidikan tinggi yang cukup banyak jumlahnya, salah satunya adalah Universitas Diponegoro (Undip) yang berada di Kecamatan Tembalang. Selain Undip, pendidikan tinggi di Kecamatan Tembalang adalah Politeknik Negeri Semarang, Universitas Pandanaran, dan Politeknik Kesehatan Kota Semarang. Namun, mahasiswa terbanyak yang kuliah di Kecamatan Tembalang adalah mahasiswa Undip yang memberikan pengaruh terhadap kota baik fisik maupun non fisik. Dampak fisik yang ditimbulkan adalah perubahan alih fungsi bangunan dan dampak secara non fisik adalah perekonomian, sosial, dan budaya. Setiap tahun, jumlah bangunan serta aktivitas perdagangan dan jasa di sekitar Undip semakin meningkat dan makin tersebar di sepanjang jalan menuju ke Undip seperti Jalan Ngesrep Timur, Jalan Sirojuddin, dan Jalan Banjarsari Raya. Akan tetapi, ketersediaan lahan kosong di sepanjang jalan tersebut sudah semakin berkurang yang akibatnya

banyak aktivitas perdagangan dan jasa yang melebar hingga ke Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya. Melihat fenomena tersebut maka koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya dijadikan wilayah penelitian karena perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa sangat signifikan, baik jenis usaha, jumlah usaha, dan pelaku usaha melalui survei serta dengan melihat perkembangan selama 9 tahun terakhir.

Adanya pendidikan tinggi Undip di Kecamatan Tembalang akan memberikan dampak terhadap aktivitas perdagangan dan jasa yang semakin meluas hingga di sepanjang koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya. Aktivitas tersebut membuat bangunan beralih fungsi serta tumbuhnya bangunan-bangunan baru yang awal mulanya merupakan lahan kosong menjadi bangunan yang diperuntukkan bagi perdagangan dan jasa.



Sumber: Google Earth, 2012

**GAMBAR 1**  
**WILAYAH PENELITIAN**

## KAJIAN LITERATUR

### *Definisi Kawasan Pendidikan Tinggi*

Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya, batas, dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu, spesifik atau khusus. (Kamus Penataan Ruang, 2009). Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 Tentang

Pengelolaan Dan Penyelenggaraan Pendidikan, pendidikan tinggi adalah jenjang pendidikan pada jalur pendidikan formal setelah pendidikan menengah yang dapat berupa program pendidikan diploma, sarjana, magister, spesialis, dan doktor, yang diselenggarakan oleh perguruan tinggi.

### **Definisi Perdagangan dan Jasa**

Perdagangan atau pertukaran dapat diartikan sebagai proses tukar menukar yang didasarkan atas kehendak sukarela dari masing-masing pihak. Masing-masing pihak harus mempunyai kebebasan untuk menentukan untung rugi dari pertukaran tersebut, dari sudut kepentingan masing-masing dan kemudian menentukan apakah ia mau melakukan pertukaran atau tidak (Boediono, 2000). Menurut Adrian Payne (2001), jasa adalah aktivitas ekonomi yang mempunyai sejumlah elemen (nilai atau manfaat) intangible yang berkaitan dengannya, yang melibatkan sejumlah interaksi dengan konsumen atau dengan barang-barang milik, tetapi tidak menghasilkan transfer kepemilikan. Kegiatan perdagangan dan jasa merupakan salah satu bagian dari penggunaan lahan komersial perkotaan (Yeates dalam Oktarina 2006:33). Penggunaan istilah aktivitas selalu memiliki keterikatan yang dekat dalam istilah penggunaan lahan pada klasifikasi guna lahan komersial.

### **Definisi Koridor Jalan**

Saragi (2012) mengemukakan bahwa koridor jalan mencakup permukaan jalan, tepi jalan antara trotoar dan garis batas tanah, dan setiap ruang yang merupakan bagian dari kemunduran bangunan dan garis properti. Dapat dikatakan bahwa unsur utama pembentuk koridor adalah jalan yang didukung oleh adanya bangunan-bangunan sehingga koridor tersebut membentuk arsitektur kota.

### **METODE PENELITIAN**

Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah kuantitatif yang berlandaskan pada filsafat positivisme,

digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara random, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan. Jenis analisis yang digunakan adalah deskriptif, yaitu mempelajari masalah-masalah dalam masyarakat, serta tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi tertentu, termasuk tentang hubungan, kegiatan-kegiatan, sikap-sikap, pandangan-pandangan serta proses-proses yang sedang berlangsung dan pengaruh-pengaruh dari suatu fenomena. Jadi, analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif di mana fakta sangat dibutuhkan karena sangat berhubungan dengan suatu fenomena, yaitu pengaruh kawasan pendidikan tinggi Undip terhadap perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa yang pendekatannya adalah kuantitatif yang menggunakan paradigma positivisme karena dalam penelitian ini melihat pengaruh dari hubungan sebab akibat. Selain deskriptif kuantitatif, metode analisis lain yang digunakan adalah metode *overlay*, yaitu analisis spasial esensial yang menggabungkan dua layer/tematik yang menjadi masukannya. Peta atau citra tahun 2003 di-*overlay* dengan peta atau citra terbaru. Metode ini dapat membantu peneliti untuk melihat perubahan guna lahan yang terdapat di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya.

### **GAMBARAN UMUM KORIDOR JALAN BANJARSARI SELATAN-MULAWARMAN RAYA**

Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya merupakan jalan lokal yang melayani angkutan setempat dengan ciri-ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi (UU No. 13 Tahun 1980). Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya memiliki kelerengan yang datar serta terhubung dengan Kawasan Undip, Kecamatan Banyumanik, serta pintu TOL Semarang-Bawen sehingga sangat cepat

pertumbuhan fisik di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya.

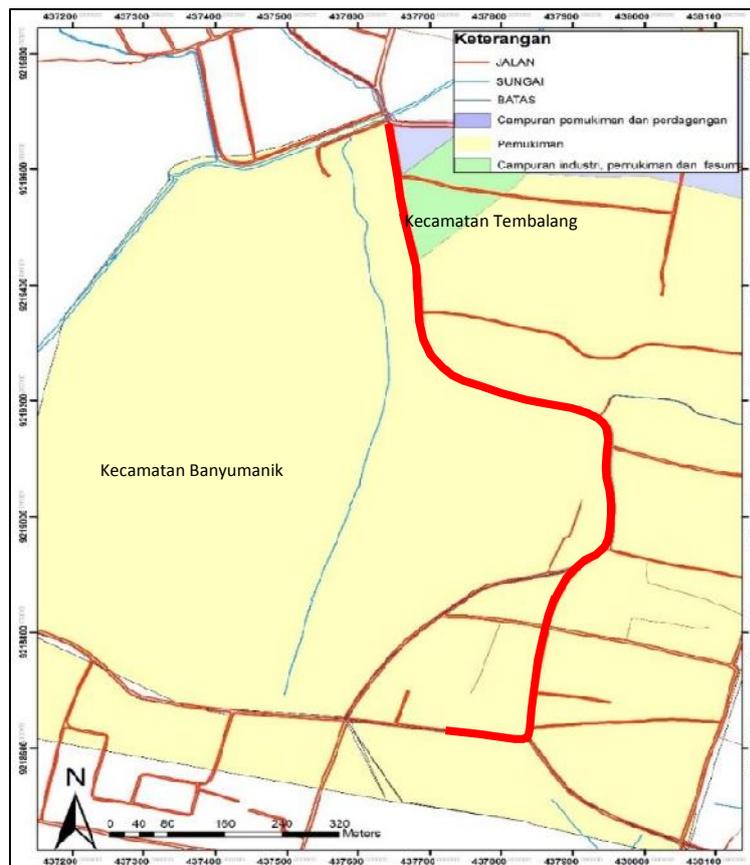
Setiap tahunnya jumlah sarana perdagangan dan jasa di kawasan pendidikan tinggi Undip semakin bertambah seiring dengan bertambahnya jumlah mahasiswa Undip, namun lokasi perdagangan dan jasa yang dekat dengan Undip sudah sangat padat sehingga mulai menjalar ke Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya. Menjalarnya lokasi perdagangan dan jasa ini dikarenakan lahan yang terdapat di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya masih banyak lahan yang belum dimanfaatkan serta kondisi jalan yang mudah dicapai menuju kampus Undip. Hal ini sangat berpotensi bagi pertambahan jumlah sarana perdagangan dan jasa. Berikut adalah peta tata guna lahan koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya.

Penggunaan lahan di Koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya cukup beragam, seperti permukiman warga, kos, rumah makan, laundry, bengkel, toko elektronik, komputer, cuci mobil dan motor, permukiman, lahan kosong, kebun, kafe, dan lain-lain. Berikut adalah gambar penggunaan lahan di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya.



Sumber: Observasi Lapangan, 2013

**GAMBAR 3**  
**PENGUNAAN LAHAN DI KORIDOR JALAN BANJARSARI SELATAN-MULAWARMAN RAYA**



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

**GAMBAR 2**  
**TATA GUNA LAHAN SEKITAR KORIDOR JALAN BANJARSARI SELATAN-MULAWARMAN RAYA**

### **Analisis Kecenderungan Perkembangan Kawasan Pendidikan Tinggi Undip**

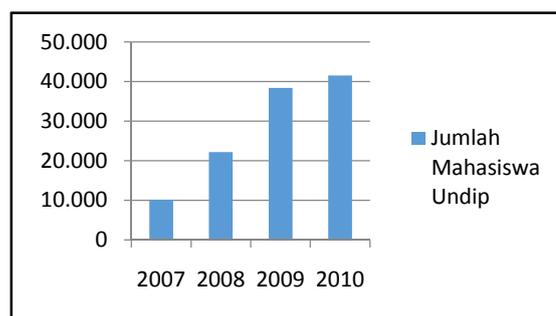
Suatu kawasan akan berkembang secara nyata yang dilihat dari perkembangan fisik, seperti berdirinya bangunan serta sarana dan prasarana. Hal tersebut sama dengan kawasan Undip di mana dalam kurun waktu selama lebih dari 10 tahun selalu mengalami perkembangan, baik perkembangan fisik seperti adanya bertambahnya bangunan perkuliahan, serana dan prasarana, serta jumlah mahasiswa. Detail perkembangan kawasan Undip dapat dilihat melalui tahapan perkembangan di bawah ini.

- Awal tahun 1990, jurusan pertama adalah S1 Teknik Sipil yang dibuka di Undip Tembalang yang diikuti oleh dibukanya jurusan lain seperti Teknik Arsitektur, Perencanaan Wilayah dan Kota. Perpindahan serta dibukanya jurusan baru ini membuat perkembangan Kecamatan Tembalang semakin cepat, baik fisik maupun non fisik dan bertambahnya jumlah mahasiswa.
- Tahun 1996, melalui proyek *Six Universities Development and Rechabilitation (SUDR)*, Undip yang semula berlokasi di Pleburan pindah ke Kecamatan Tembalang terutama fakultas eksakta karena ketersediaan lahan kosong di Kecamatan Tembalang masih memungkinkan untuk dibangun beberapa gedung fakultas. Kondisi infrastruktur semakin bertambah seiring bertambahnya jumlah mahasiswa. Kondisi lalu lintas pun juga semakin bertambah karena banyaknya kendaraan bermotor. Pada tahun inilah awal mula pesatnya perkembangan Undip di Kecamatan Tembalang karena jumlah pendatang, semakin baiknya infrastruktur, serta aktivitas penunjang lainnya yang semakin bertambah pula.
- Padarentangtahun 2001-2005 mulai dibuka jurusan-jurusan baru di Fakultas Teknik, yaitu Teknik Perkapalan pada tahun 2002, teknik Geologi dan Geodesi masing-masing

pada tahun 2004, serta beberapa program ekstensi di berbagai jurusan membuat aktivitas di Kecamatan Tembalang semakin ramai mulai pagi hingga malam karena program ekstensi memulai kuliah pada siang atau sore hari.

- Tahun 2006, asrama Undip (Rusunawa Undip) mulai dibangun demi menampung jumlah mahasiswa yang semakin meningkat jumlahnya meskipun mulai diaktifkan penggunaannya pada tahun 2010 dan Gedung Sudarto mulai berdiri pada tahun 2007. Selain itu, kost-kost mulai bermunculan dan semakin ramainya aktivitas perdagangan dan jasa.
- Tahun 2010, beberapa fakultas non eksakta yang semula berada di Pleburan mulai pindah ke Kecamatan Tembalang, yaitu Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Hukum, FISIP, dan FPIK membuat Kecamatan Tembalang semakin ramai dan padat sehingga menjalar ke Kecamatan Banyumanik. Pada tahun inilah Rusunawa mulai diaktifkan penggunaannya terutama untuk mahasiswa yang berasal dari luar Semarang dan Jawa Tengah.

Cepatnya perkembangan kawasan Undip juga didukung oleh pertumbuhan jumlah mahasiswa setiap tahunnya yang selalu mengalami peningkatan seperti yang terlihat pada grafik di bawah ini.



Sumber: BAPSI Undip

**Gambar 4**  
Penggunaan Lahan di Koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya



Sumber: Citra Satelit Google Earth

**GAMBAR 5**  
**KONDISI PERKEMBANGAN KAWASAN UNDIP TAHUN 2003**



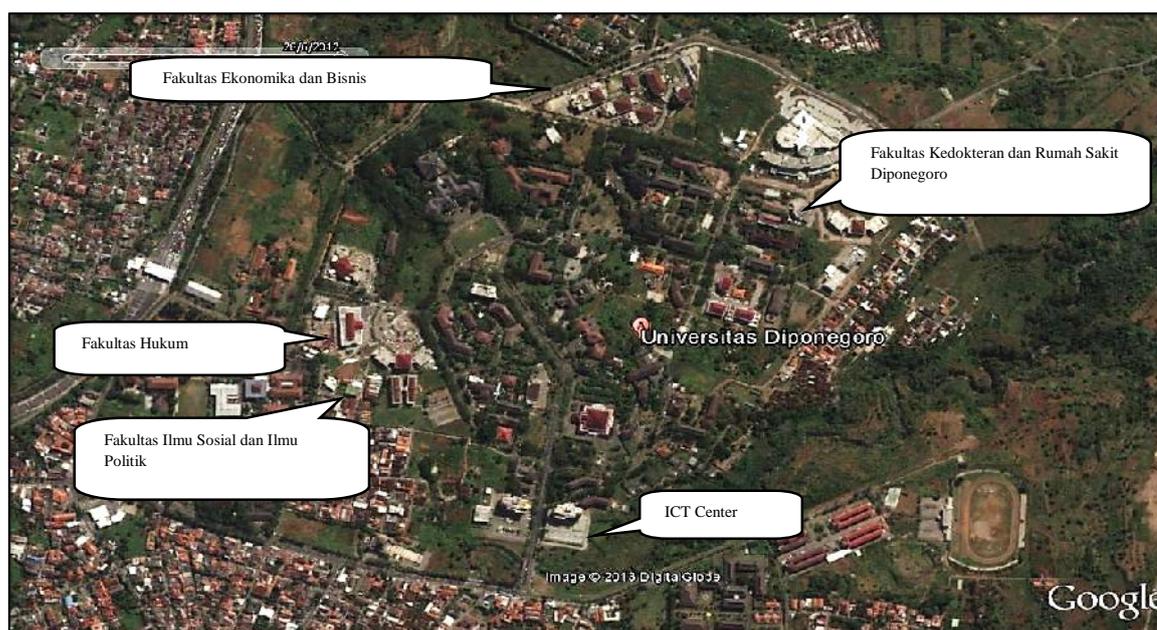
Sumber: Citra Satelit Google Earth

**GAMBAR 6**  
**KONDISI PERKEMBANGAN KAWASAN UNDIP TAHUN 2007**



Sumber: Citra Satelit Google Earth

**GAMBAR 7**  
**KONDISI PERKEMBANGAN KAWASAN UNDIP TAHUN 2010**



Sumber: Citra Satelit Google Earth

**GAMBAR 8**  
**KONDISI EKSTING KAWASAN UNDIP TAHUN 2012**

Melihat tahapan perkembangan di atas, dapat dilihat bahwa perkembangan kawasan Undip sangat cepat, terutama pada tahun 2010 di mana perpindahan beberapa fakultas. Perkembangan jumlah mahasiswa yang mengakibatkan perubahan kawasan permukiman menjadi kawasan pendukung kebutuhan dan kegiatan mahasiswa juga semakin cepat. Tidak hanya perubahan fungsi bangunan pada kawasan permukiman, perubahan penggunaan lahan pun berubah yang awalnya berupa lahan kosong menjadi bangunan yang difungsikan untuk aktivitas pendukung, yaitu perdagangan dan jasa.

#### ***Analisis Kondisi Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya Tahun 2003***

Perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman pada tahun 2003 hanya terfokus oleh adanya permukiman sekitar. Hal ini dikarenakan penduduk masih merupakan penduduk asli. Meskipun sudah berdiri kampus Undip, koridor ini belum terpengaruh. Jumlah usaha perdagangan dan jasa di koridor jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya

memiliki jumlah sarana perdagangan dan jasa hanya lima buah, yaitu kost dua buah dan toko tiga buah. Khusus toko bukan dipengaruhi karena adanya Undip melainkan karena adanya permukiman di sekitar koridor ini. Apabila dilihat dari adanya Undip, pada tahun 2003 masih dibuka jurusan teknik perkapalan dan beberapa jurusan yang dibuka sebelum tahun 2003. Selain itu, perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa pun masih di sekitar Undip, yaitu daerah Jalan Sudarto dan Jalan Sirojuddin sehingga belum mencapai Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya.

Perkembangan kawasan di sekitar Undip pada tahun 2003 sudah terdapat bangunan-bangunan yang difungsikan sebagai perdagangan dan jasa, tetapi masih terdapat beberapa lahan kosong seperti yang ditunjukkan pada kotak berwarna biru. Lahan kosong ini masih belum dimanfaatkan sehingga arah perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya masih belum terlihat seperti yang terlihat pada kotak berwarna biru karena masih terpusat pada

lahan kosong yang terdapat di koridor jalan lain.

Kondisi aktivitas perdagangan dan jasa di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya pada tahun 2003 yang dilihat dari peta citra di atas dengan jelas memperlihatkan bahwa masih terdapat beberapa lahan kosong. Hal ini dikarenakan perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa masih terpusat di koridor jalan yang lain, seperti di koridor Jalan Prof. Sudarto, Sirojuddin, dan Banjarsari Raya. Selain itu, aksesibilitas pun masih terbatas karena kualitas jalan yang masih belum baik dibandingkan dengan koridor jalan yang lain.

Perkembangan kawasan di sekitar Undip pada tahun 2003 sudah terdapat bangunan-bangunan yang difungsikan sebagai perdagangan dan jasa, tetapi masih terdapat beberapa lahan kosong seperti yang ditunjukkan pada kotak berwarna biru. Lahan kosong ini masih belum dimanfaatkan sehingga arah perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya masih belum terlihat seperti yang terlihat pada kotak berwarna biru karena masih terpusat pada lahan kosong yang terdapat di koridor jalan lain.



Lahan kosong yang belum dimanfaatkan

Sumber : Google Earth, 2003

**GAMBAR 9**

### **KONDISI KORIDOR JALAN BANJARSARI SELATAN-MULAWARMAN RAYA TAHUN 2003** **Analisis Kondisi Eksisting Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya**

Berdasarkan hasil kesioner, alasan mendirikan usaha adalah di atas 57 % bagi perdagangan dan 90% bagi jasa. Aktivitas tersebut didirikan karena adanya Undip dan masih banyak lahan kosong. Mulai tahun 2010 hingga sekarang juga terdapat beberapa kost putra dan putri yang berdiri di sepanjang koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya. Adanya kost inilah yang membuat pemilik usaha mendirikan usaha, seperti toko dan toko makan untuk mencukupi kebutuhan mahasiswa sehari-hari.

Perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa yang memasuki koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya dapat dibidang masih baru sehingga masih banyak bangunan yang berdiri di bawah lima tahun. Bangunan yang usianya masih baru tersebut sebagian besar adalah kost, baik kost putra maupun putri yang lokasinya di sisi utara koridor. Pembangunan usaha ini dapat dikatakan cepat dan dalam waktu yang hampir bersamaan. Dibangunnya usaha ini juga dilatarbelakangi oleh pindahnya mahasiswa dari kampus Peleburan ke Tembalang yang terbukti bahwa penghuni kost yang berlokasi di Koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya merupakan mahasiswa baru.

Adanya kost di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya membuat para pemilik usaha berinisiatif untuk membangun usaha untuk kebutuhan mahasiswa sehari-hari, terutama bagi yang tinggal di sekitar koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya. Aktivitas perdagangan yang ditunjukkan untuk mahasiswa adalah kebutuhan sehari-hari seperti toko atau toko, rumah makan, dan lain-lain yang berlokasi di dekat dengan kost.

Pertumbuhan aktivitas perdagangan dan jasa di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya, baik dampak fisik maupun non fisik. Dampak fisik yang ditimbulkan adalah perubahan guna lahan yang tadinya lahan kosong menjadi terbangun. Koridor

Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya saat ini masih terdapat beberapa lahan kosong dan semakin berkurang karena adanya pembangunan yang diperuntukkan untuk perdagangan dan jasa.

### ***Analisis Pengaruh Kawasan Pendidikan Tinggi Undip Terhadap Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya***

Berdirinya Undip di Tembalang hingga saat ini merupakan bukti perkembangan kebutuhan masyarakat akan pendidikan, mulai tahun 1996 hingga saat ini, Undip selalu mengalami perkembangan, baik perkembangan fisik maupun non fisik, terutama perkembangan fisik seperti bertambahnya bangunan untuk aktivitas akademik. Bertambahnya bangunan ini dikarenakan terus bertambahnya jumlah mahasiswa Undip. Perkembangan Undip, terutama jumlah mahasiswa ini tentu saja mempengaruhi aktivitas pendukung bagi mahasiswa, salah satunya adalah perdagangan dan jasa. Jumlah serta aktivitas perdagangan dan jasa akan terus berkembang seiring dengan semakin bertambahnya jumlah mahasiswa karena mahasiswa merupakan faktor utama bagi perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa. Namun, perkembangan kawasan perdagangan dan jasa terhambat masalah ketersediaan lahan di sekitar Undip karena saat ini ketersediaan lahan kosong di sekitar Undip sangat terbatas sehingga merambat ke koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya mengingat banyaknya lahan yang masih kosong dan belum dimanfaatkan serta harga yang masih lebih murah dibandingkan koridor jalan lain yang menuju Undip. Selain itu, perambatan aktivitas perdagangan dan jasa hingga ke koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya didukung oleh aksesibilitas. Aksesibilitas menuju Undip dari koridor ini setara dengan koridor jalan lain yang menuju Undip, yaitu jarak yang dekat dengan Undip serta mudah diakses melalui berbagai jenis kendaraan.

Hasil analisis *overlay* peta memperlihatkan bukti bahwa perkembangan perdagangan dan jasa dipengaruhi oleh

adanya Undip dengan prosentase hampir 100%. Sedangkan sisanya sudah berdiri lebih dari lima hingga 10 tahun dikarenakan adanya permukiman di sekitar koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya.

Jadi, kawasan pendidikan tinggi Undip memberikan pengaruh terhadap perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya yang dilihat bahwa jumlah aktivitas perdagangan dan jasa menunjukkan peningkatan yang sangat signifikan, yaitu sebesar 1.025 % yang pada tahun 2003 berjumlah empat buah dan di tahun 2012 berjumlah 45 buah. Berdirinya usaha perdagangan dan jasa pun juga dikarenakan karena ada pengaruh dari Undip sebesar 56% untuk perdagangan dan 90% untuk jasa yang dibangun sekitar tahun 2010. Pengaruh yang diberikan dari kawasan Undip adalah pengaruh baik atau *spread effect* karena adanya aktivitas perdagangan dan jasa akan membuat banyaknya investasi yang masuk dari para pemilik usaha untuk mendirikan usaha baru di atas lahan yang belum dimanfaatkan.

### **KESIMPULAN**

Perkembangan kawasan pendidikan tinggi Undip dari tahun ke tahun selalu meningkat, terutama pada tahun 2010 di mana terdapat fenomena perpindahan beberapa fakultas, yaitu Fakultas Hukum, Ekonomika dan Bisnis, Ilmu Budaya, Kedokteran dan FPIK yang awalnya berada di Pleburan menuju Tembalang sehingga memicu perkembangan kawasan pendukung di sekitar Undip. Pengaruh perkembangan kawasan pendidikan tinggi Undip yang cepat ini mengakibatkan juga cepatnya perkembangan aktivitas pendukung, terutama aktivitas perdagangan dan jasa karena jumlah mahasiswa yang secara signifikan bertambah sehingga menuntut pemilik usaha untuk mengembangkan aktivitas perdagangan dan jasa untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa sehari-hari. Jumlah aktivitas perdagangan dan jasa di koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya yang paling banyak terdapat di sisi utara koridor dan mengalami

perkembangan yang cepat mulai dari tahun 2010. Jenis aktivitas di sisi utara koridor yang paling banyak adalah usaha kost. Sedangkan perkembangan di sisi selatan koridor tidak terlalu dipengaruhi Undip karena jarak yang jauh serta tidak adanya sarana angkutan umum yang melewati koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya. Meskipun tidak terlalu dipengaruhi oleh Undip, perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa di sisi selatan koridor juga cepat karena terdapat permukiman.

### REKOMENDASI

Rekomendasi dari hasil penelitian ini adalah diperlukannya adanya peran pemerintah dalam mengawasi dan memonitoring perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa di Koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya terkait dengan perubahan penggunaan lahan karena gentrifikasi ini cukup signifikan.

### DAFTAR PUSTAKA

- Boediono. 2000. *Ekonomi Makro : Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi*. BPFE: Yogyakarta.
- Kamus Penataan Ruang. 2009.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan Dan Penyelenggaraan Pendidikan.
- Saragi, Videlia. 2012. *Identifikasi Pengaruh Keberadaan Perguruan Tinggi dan Aktivitas Pendukung Terhadap Koridor*. Tugas Akhir tidak diterbitkan, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang.