



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN KARAKTERISTIK DAN PERSEBARAN AKTIVITAS
KOMERSIAL DI KAWASAN KORIDOR JALAN SETURAN**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

ADRIAN BANI FIRDAUS

21040110110039

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

SEMARANG

2016

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, “**Kajian Karakteristik dan Persebaran Aktivitas Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan**” ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Adrian Bani Firdaus

NIM : 21040110110039

Tanda Tangan : 

Tanggal : April 2016

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : Adrian Bani Firdaus
NIM : 21040110110039
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Judul Tugas Akhir : Kajian Karakteristik dan Persebaran Aktivitas Komersial Di Kawasan Koridor Jalan Seturan

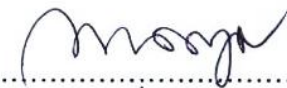
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Sarjana** pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI


Pembimbing : Ir. Ragil Haryanto, MSP


(.....)


Penguji I : Dr.-ing. Ir. Wisnu Pradoto, MT


(.....)

Penguji II : Anang Wahyu Sejati, ST, MT


(.....)

Semarang, 4 April 2016
Mengetahui,
Ketua Program Studi S1
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota


Ir. Agung Sugiri, MPSt
NIP. 196204031993031003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Adrian Bani Firdaus
NIM : 21040110110039
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Kajian Karakteristik dan Persebaran Aktivitas Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*). Merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 04 April 2016

Yang Menyatakan



Adrian Bani Firdaus

ABSTRAK

Aktivitas komersial di kawasan Jalan Seturan sebenarnya sudah ada sejak beberapa tahun terakhir. Aktivitas ini kemudian mengalami perkembangan yang terus menerus hingga menunjukkan beberapa fenomena. Fenomena yang terlihat pada kawasan ini antara adalah bangunan-bangunan komersial yang ada di kawasan Jalan Seturan tidak hanya berada pada tepi jalan utama saja, tetapi juga di tepi jalan-jalan lain dan tersebar di beberapa lokasi. Akan tetapi, walaupun aktivitas komersial yang ada di kawasan Jalan Seturan tersebar di beberapa lokasi, tetapi terdapat keberagaman dalam hal tingkat kepadatan bangunannya. Pada satu lokasi tertentu kepadatan bangunan-bangunan yang berfungsi komersial cukup tinggi, sedangkan pada lokasi yang lain kepadatan bangunan-bangunan ini cukup rendah. Selain keberagaman dalam hal tingkat kepadatan bangunannya, aktivitas komersial yang ada di kawasan Jalan Seturan juga terlihat beragam dalam hal jenis barang atau jasa yang ditawarkan dan juga frekuensi kunjungan konsumen. Aktivitas komersial yang ada tidak hanya menawarkan barang-barang kebutuhan sehari-hari saja, tetapi sudah berkembang pada berbagai kebutuhan lain yang lebih kompleks.

Dengan adanya beberapa fenomena tersebut, maka penting untuk melakukan penelitian mengenai aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan dengan pertanyaan penelitian, yaitu "Bagaimana karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan Koridor Jalan Seturan?". Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif dengan sampel yang digunakan adalah pemilik bangunan komersial atau pelaku/pihak yang menjalankan aktivitas komersial pada bangunan tersebut serta menggunakan teknik proportional stratified random sampling atau teknik sampel berstrata dengan proporsional dalam pengambilan sampelnya.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan terdiri dari berbagai bentuk aktivitas komersial. Bentuk-bentuk tersebut dibedakan atas dasar bentuk, jenis, sifat kegiatan, jenis komoditas yang ditawarkan dan kawasan pelayanannya. Aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan termasuk ke dalam kawasan pusat bisnis satelit dengan bentuk aktivitas komersial yang dominan dari segi bentuk adalah pelayanan jasa, dari segi jenis adalah kost dan dari segi sifat kegiatan adalah Convenience Shop. Aktivitas komersial tersebut tersebar di beberapa lokasi di kawasan ini, seperti di tepi jalan utama dan tepi jalan lain yang berhubungan dengan jalan utama. Aktivitas komersial yang ada di tepi jalan utama cenderung termasuk aktivitas komersial perdagangan barang, sedangkan untuk pelayanan jasa lokasinya berada baik di tepi jalan utama dan jalan lain.

Keywords : Aktivitas Komersial, Karakteristik Komersial, Persebaran Komersial.

ABSTRAK

Commercial activity in the area of Seturan Street actually been around since the last few years. This activity then being on growth continuously and exhibit some phenomenon. Some appearance that seen in these areas such as the location of commercial buildings at area of Seturan Street which not only on the edge of the main road, but also by other roads and scattered in some locations. However, despite the existing commercial activity in the area of Seturan Street spread across several locations, but there is diversity in terms of the density level of the building. At one particular location, the commercial buildings density is quite high, whereas in other locations the density of buildings is quite low. In addition to diversity in terms of the density of the buildings, commercial activity in the area of Seturan Street also look diverse in terms of types of goods or services offered and also the frequency of customer visits. Commercial activity not only offer goods of daily needs alone, but has developed on a variety of other needs are more complex.

Given some of the phenomenon, it is important to conduct research on commercial activity in the area of Seturan Street Corridor with research questions, "How do the characteristics and distribution of commercial activity in the area of Seturan Street Corridor?". The purpose of this study was to examine the characteristics and distribution of commercial activity in the area of Seturan Street corridor. The method used in this research is descriptive quantitative approach with the sample used is a commercial building owners or actors/parties running commercial activities in the building and using stratified random sampling technique or techniques with proportional stratified sample in the sample collection.

Based on research that has been done, it can be seen that the commercial activity in the area of Seturan Street corridor consists of various forms of commercial activity. The forms are differentiated on the basis of form, type and nature of the activity, the type of commodities offered and regional services. Commercial activity in the area of Seturan Street Corridor included the central business district satellite with the dominant form of commercial activity in terms of form is services, in terms of the types are boarding and in terms of the nature of the activities is a Convenience Shop. The commercial activities are scattered in several locations in the region, such as on the edge of the main road and other road that related to the main road. Commercial activity on the edge of the main road are likely to include commercial activities of trade in goods, while services were good location on the edge of the main road and other roads.

Keywords : Commercial Activity, Commercial Characteristics, Commercial Distribution.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan karunia serta rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir yang berjudul **“Kajian Karakteristik dan Persebaran Aktivitas Komersial Di Kawasan Koridor Jalan Seturan”**. Pada kesempatan ini penulis bermaksud menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang selama ini telah mendukung, mendoakan, memotivasi serta membimbing dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, yaitu:

1. Allah swt. yang senantiasa memberikan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir di tengah segala kesulitan yang dihadapi
2. Ibu dan Bapak yang tiada hentinya untuk senantiasa mendo’akan atas segala kemudahan penyelesaian Tugas Akhir ini
3. Bapak Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA. selaku Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota dan Bapak Ir. Agung Sugiri, MPSt selaku Ketua Prodi S1 Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota yang memberikan segala keperluan penunjang selama penulisan tugas akhir.
4. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP sebagai dosen pembimbing yang terus memberikan bimbingan dan motivasi, serta meluangkan waktunya untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tugas akhir.
5. Bapak Dr. –Ing. Wisnu Pradoto, ST, MT dan Bapak Anang Wahyu Sejati, ST, MT selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan guna penyempurnaan laporan
6. Dyah Ayu Kristanti yang dengan luar biasa sabarnya dalam memberikan motivasi, dorongan, semangatnya dalam proses penyusunan tugas akhir ini.
7. Teman-teman Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Angkatan 2010 Kelas A atas kebersamaan dan semangat yang selalu diberikan.
8. Teman-teman MPP terutama Abah, Mas Bondan, Mas Irwan yang telah memberikan masukan, solusi, waktu dan motivasi kepada penulis agar tetap semangat dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini tidak terlepas dari kekurangan. Oleh karena itu, penulis memohon maaf jika terdapat kesalahan dan kekurangan dalam tugas akhir ini. Harapan penulis adalah semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca khususnya mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.

Semarang, April 2016
Penyusun

Adrian Bani Firdaus

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS..... | i |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI..... | iii |
| ABSTRAK..... | iv |
| KATA PENGANTAR..... | vi |
| DAFTAR ISI..... | viii |
| DAFTAR TABEL..... | x |
| DAFTAR GAMBAR..... | xi |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah..... | 3 |
| 1.3 Tujuan dan Sasaran..... | 5 |
| 1.3.1 Tujuan..... | 5 |
| 1.3.2 Sasaran..... | 5 |
| 1.4 Ruang Lingkup..... | 5 |
| 1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah..... | 5 |
| 1.4.2 Ruang Lingkup Materi..... | 7 |
| 1.5 Posisi Penelitian..... | 7 |
| 1.6 Manfaat Penelitian..... | 8 |
| 1.7 Kerangka Pikir..... | 9 |
| 1.8 Keaslian Penelitian..... | 11 |
| 1.9 Metode Penelitian..... | 12 |
| 1.9.1 Pendekatan Penelitian..... | 12 |
| 1.9.2 Data dan Teknik Pengumpulan Data..... | 12 |
| 1.9.3 Populasi dan Sampel..... | 15 |
| 1.9.3.1 Populasi..... | 15 |
| 1.9.3.2 Sampel..... | 16 |
| 1.9.4 Metode dan Teknik Analisis..... | 17 |
| 1.9.5 Kerangka Analisis..... | 18 |
| 1.10 Sistematika Penulisan..... | 20 |
| | |
| BAB II KAJIAN LITERATUR KARAKTERISTIK DAN PERSEBARAN AKTIVITAS KOMERSIAL..... | 21 |
| 2.1 Teori Fungsi Perkotaan..... | 21 |
| 2.2 Teori Kawasan..... | 23 |
| 2.3 Definisi Koridor..... | 24 |
| 2.4 Definisi Aktivitas Komersial..... | 25 |
| 2.5 Klasifikasi Aktivitas Komersial..... | 26 |
| 2.5.1 Klasifikasi Aktivitas Komersial Berdasarkan Kawasan Pelayanan..... | 26 |
| 2.5.2 Klasifikasi Aktivitas Komersial Berdasarkan Bentuk..... | 27 |
| 2.5.3 Klasifikasi Aktivitas Komersial Berdasarkan Jenis Barang dan | |

| | | |
|---|---|------------|
| | Sifat Kegiatan..... | 28 |
| 2.6 | Perkembangan dan Persebaran Kawasan Komersial | 30 |
| 2.6.1 | Pola Perkembangan dan Persebaran Kawasan Komersial..... | 31 |
| 2.6.2 | Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Komersial | 28 |
| 2.7 | Sintesis Literatur | 33 |
| BAB III GAMBARAN UMUM KONDISI KAWASAN KORIDOR | | |
| | JALAN SETURAN | 36 |
| 3.1 | Tinjauan Administratif Kawasan Koridor Jalan Seturan..... | 36 |
| 3.2 | Gambaran Kawasan Koridor Jalan Seturan..... | 38 |
| 3.2.1 | Jalan-jalan yang Ada di Kawasan Jalan Seturan | 39 |
| 3.2.2 | Kondisi Sarana dan Prasarana Kawasan Koridor Jalan Seturan | 41 |
| 3.2.3 | Penggunaan Lahan Kawasan Koridor Jalan Seturan..... | 42 |
| 3.3 | Perkembangan Aktivitas Komersial Kawasan Koridor Jalan Seturan | 50 |
| BAB IV KAJIAN KARAKTERISTIK DAN PERSEBARAN AKTIVITAS | | |
| | KOMERSIAL DI KAWASAN KORIDOR JALAN SETURAN..... | 53 |
| 4.1 | Analisis Karakteristik Aktivitas Komersial | |
| 4.1.1 | Analisis Karakteristik Aktivitas Komersial Berdasarkan Bentuk dan Jenis | 53 |
| 4.1.2 | Analisis Karakteristik Aktivitas Komersial Berdasarkan Sifat Kegiatan | 56 |
| 4.1.3 | Analisis Karakteristik Aktivitas Komersial Berdasarkan Jenis Komoditi | 68 |
| 4.1.4 | Analisis Karakteristik Aktivitas Komersial Berdasarkan Kawasan Pelayanan | 70 |
| 4.2 | Analisis Perkembangan Aktivitas Komersial..... | 74 |
| 4.2.1 | Analisis Perkembangan Bangunan Komersial | 74 |
| 4.2.2 | Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Aktivitas Komersial | 81 |
| 4.3 | Analisis Persebaran Aktivitas Komersial..... | 82 |
| 4.3.1 | Analisis Lokasi dan Dominasi Aktivitas Komersial | 82 |
| 4.3.2 | Analisis Pola Persebaran Aktivitas Komersial..... | 88 |
| 4.4 | Rumusan Analisis | 91 |
| BAB V PENUTUP..... | | |
| 5.1 | Kesimpulan | 98 |
| 5.2 | Rekomendasi..... | 99 |
| 5.1.1 | Rekomendasi Bagi Pemerintah | 99 |
| 5.1.2 | Rekomendasi Studi Lanjutan | 99 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | | 100 |
| LAMPIRAN..... | | 102 |

DAFTAR TABEL

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabel I.1 | : Keaslian Penelitian | 11 |
| Tabel I.2 | : Data Penelitian..... | 14 |
| Tabel I.3 | : Proporsi Sampel..... | 17 |
| Tabel II.1 | : Bentuk-bentuk Aktivitas Komersial | 27 |
| Tabel II.2 | : Sintesis Literatur..... | 33 |
| Tabel III.1 | : Aktivitas Komersial Kawasan Koridor Jalan Seturan | 43 |
| Tabel III.2 | : Jumlah Mahasiswa UPN Veteran Yogyakarta..... | 49 |
| Tabel IV.1 | : Jumlah Aktivitas Komersial Kawasan Koridor Jalan Seturan Berdasarkan Bentuknya | 53 |
| Tabel IV.2 | : Jumlah Jenis Aktivitas Komersial Perdagangan dan Jasa Kawasan Koridor Jalan Seturan..... | 54 |
| Tabel IV.3 | : Jumlah Pilihan Harga Komoditas Aktivitas Komersial Kawasan Koridor Jalan Seturan | 57 |
| Tabel IV.4 | : Harga Komoditas Dominan pada Setiap Jenis Aktivitas Komersial..... | 59 |
| Tabel IV.5 | : Jumlah Konsumen/hari pada Setiap Jenis Aktivitas Komersial | 60 |
| Tabel IV.6 | : Jumlah Frekuensi Kedatangan Konsumen dalam Satu Minggu | 60 |
| Tabel IV.7 | : Dominasi Jumlah Kedatangan Konsumen..... | 62 |
| Tabel IV.8 | : Frekuensi Kedatangan Konsumen/Minggu | 63 |
| Tabel IV.9 | : Tingkat Pengembalian Modal Jenis Aktivitas Komersial Kawasan Koridor Jalan Seturan..... | 64 |
| Tabel IV.10 | : Lama Pengembalian Modal Jenis Aktivitas Komersial Kawasan Koridor Jalan Seturan..... | 64 |
| Tabel IV.11 | : Dominasi Tingkat dan Lama Pengembalian Modal Jenis Aktivitas Komersial Kawasan Koridor Jalan Seturan | 66 |
| Tabel IV.12 | : Klasifikasi Jenis Komersial Berdasarkan Karakteristik Sifat Kegiatan | 67 |
| Tabel IV.13 | : Dasar Klasifikasi Jenis Komersial Berdasarkan Jenis Komoditi | 68 |
| Tabel IV.14 | : Klasifikasi Jenis Komersial Berdasarkan Jenis Komoditas | 69 |
| Tabel IV.15 | : Sasaran Konsumen Komersial Koridor Jalan Seturan..... | 72 |
| Tabel IV.16 | : Klasifikasi Jenis Komersial Berdasarkan Sasaran Konsumen..... | 73 |
| Tabel IV.17 | : Faktor yang Dianggap Penting dalam Perkembangan Usaha..... | 81 |
| Tabel IV.18 | : Faktor dalam Memilih Lokasi Usaha..... | 82 |

DAFTAR GAMBAR

| | | |
|-------------|---|----|
| Gambar 1.1 | : Ruang Lingkup Wilayah Koridor Jalan Seturan..... | 6 |
| Gambar 1.2 | : Posisi Penelitian dalam Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota | 8 |
| Gambar 1.3 | : Kerangka Pikir Penelitian | 10 |
| Gambar 1.4 | : Kerangka Analisis..... | 19 |
| Gambar 2.1 | : Pola Perkembangan Komersial..... | 31 |
| Gambar 3.1 | : Peta Konstelasi Kawasan Koridor Jalan Seturan | 37 |
| Gambar 3.2 | : Jalan – jalan yang Terdapat pada Kawasan Koridor Jalan Seturan | 40 |
| Gambar 3.3 | : Kondisi Eksisting Jalan Kawasan Koridor Jalan Seturan | 42 |
| Gambar 3.4 | : Lokasi Perumahan yang Ada di Kawasan Koridor Jalan Seturan | 47 |
| Gambar 3.5 | : Aktivitas Perumahan Kawasan Koridor Jalan Seturan | 48 |
| Gambar 3.6 | : Lokasi Pendidikan Tinggi yang Ada di Kawasan Koridor Jalan Seturan | 49 |
| Gambar 3.7 | : Perkembangan Aktivitas Komersial Kawasan Koridor Jalan Seturan.. | 51 |
| Gambar 3.8 | : Perkembangan Fisik Kawasan Jalan Seturan..... | 52 |
| Gambar 4.1 | : Persentase Jumlah Aktivitas Komersial Kawasan Koridor Jalan Seturan Berdasarkan Bentuknya | 54 |
| Gambar 4.2 | : Persentase Jumlah Jenis Aktivitas Perdagangan Jasa | 56 |
| Gambar 4.3 | : Dominasi Harga Komoditas pada Setiap Jenis Komersial | 58 |
| Gambar 4.4 | : Dominasi Jumlah Konsumen/hari Setiap Jenis Komersial | 61 |
| Gambar 4.5 | : Dominasi Jumlah Frekuensi Konsumen Setiap Jenis Komersial..... | 61 |
| Gambar 4.6 | : Tingkat Pengembalian Modal Setiap Jenis Komersial | 64 |
| Gambar 4.7 | : Lama Pengembalian Modal Setiap Jenis Komersial..... | 65 |
| Gambar 4.8 | : Posisi Kawasan Koridor Jalan Seturan Secara Makro..... | 71 |
| Gambar 4.9 | : Sasaran Konsumen Setiap Jenis Komersial | 72 |
| Gambar 4.10 | : Lokasi Bangunan Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan | 75 |
| Gambar 4.11 | : Perkembangan Bangunan Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan | 77 |
| Gambar 4.12 | : Perubahan Lahan Non Terbangun menjadi Lahan Terbangun Kawasan Koridor Jalan Seturan dari Tahun 2003-2014 | 80 |
| Gambar 4.13 | : Pesebaran Aktivitas Komersial Di Kawasan Koridor Jalan Seturan | 83 |
| Gambar 4.14 | : Beberapa Contoh Bangunan Komersial di Jalan Seturan | 84 |
| Gambar 4.15 | : Pesebaran Bentuk-bentuk Aktivitas Komersial Di Kawasan Koridor Jalan Seturan | 85 |
| Gambar 4.16 | : Pesebaran Jenis-jenis Aktivitas Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan | 87 |
| Gambar 4.17 | : Analisis Perkembangan Bangunan Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan | 89 |
| Gambar 4.18 | : Pola Persebaran Aktivitas Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan | 90 |