

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

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. 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. Perkembangan kota juga terjadi karena adanya aktivitas kegiatan ekonomi pada daerah yang disebut *Central Business District (CBD)* dimana merupakan pusat dari suatu aktivitas komersial yang menjadi *trademark* dari pusat kota. Hal ini menyebabkan kota berkembang lebih pesat dikarenakan pada kawasan ini memiliki fasilitas paling tinggi dibandingkan dengan kawasan lain.

Kota Semarang merupakan salah satu kota metropolitan dengan kondisi struktur ruang perkotaan yang konsentris sehingga mendorong berkembangnya pusat kegiatan ekonomi atau yang disebut *Central Business District (CBD)*. Salah satu cara pemerintah dalam melakukan pemerataan pembangunan pada wilayah pinggiran perkotaan adalah dengan menempatkan pusat pertumbuhan baru pada suatu wilayah. Cara yang dilakukan salah satunya adalah dengan membuat kebijakan dengan menempatkan fungsi – fungsi tertentu pada bagian kota misalnya fungsi industri, perkantoran, komersial, pendidikan dan lain sebagainya. Salah satu bentuk penempatannya adalah penempatan fungsi komersial di suatu kawasan untuk mendukung perkembangan kota. Perkembangan pusat kegiatan ekonomi sendiri terjadi di daerah pusat – pusat pertumbuhan baru dan berlokasi di sekitar jalan utama. Seiring berjalannya waktu, perkembangan yang terjadi mengakibatkan makin terbatasnya lahan yang tersedia sehingga menyebabkan peningkatan terhadap nilai lahan pada kawasan tersebut. Peningkatan nilai lahan mengakibatkan kawasan di sepanjang koridor jalan utama Kota Semarang hanya mampu dikuasai oleh pelaku komersial besar, sedangkan masyarakat atau pelaku komersial dengan modal kecil hanya mampu menguasai lahan di sekitar kawasan pusat pertumbuhan baru dimana koridor jalan merupakan simpul utama menuju pusat kota. Dalam upaya untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang memiliki pola konsumtif tinggi maka di

beberapa kawasan Kota Semarang tumbuh pusat – pusat aktivitas baru dengan fungsi kawasan sebagai komersial.

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. 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 Muhamadiyah 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. 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.

1.2 Rumusan Masalah

Adanya pusat pertumbuhan baru pada suatu kota menjadi daya tarik tersendiri dalam memicu tumbuhnya suatu kegiatan komersial, dimana dalam perkembangan pusat pertumbuhan baru tersebut mengakibatkan munculnya *demand* dan *supply* akan kebutuhan barang dan jasa. Kelurahan Kedungmundu dan Sambiroto merupakan pusat pertumbuhan dalam Bagian Wilayah Kota (BWK) VI Kota Semarang yang termasuk dalam Kecamatan Tembalang. BWK VI sendiri merupakan kawasan yang difungsikan sebagai kawasan pendidikan dengan tingkat kepadatan permukiman yang cenderung sedang. Kelurahan Kedungmundu dan Sambiroto sebagai pusat pertumbuhan baru di Kota Semarang juga merangsang tumbuhnya berbagai kegiatan komersial di sepanjang koridor jalan

utama. Kegiatan komersial tersebut bersifat mengelompok dan memanjang mengikuti koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Secara umum kegiatan komersial yang berkembang merupakan kegiatan komersial dengan skala kecil – menengah dengan perkembangan yang hanya terbatas pada sepanjang koridor jalan. Perkembangan kegiatan komersial di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya sendiri memiliki perkembangan yang cukup pesat dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir. Hal tersebut mengindikasikan bahwa koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya mempunyai suatu daya tarik bagi pelaku komersial skala kecil – menengah untuk melakukan investasi/kegiatan komersial pada kawasan tersebut.

Hal tersebut menjadikan gagasan utama yang perlu diteliti secara mendalam guna mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi perkembangan kegiatan komersial di kawasan tersebut. Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka muncul suatu pertanyaan penelitian yang akan dijawab nantinya dalam penelitian ini, yaitu **“Apa Saja Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Kegiatan Komersial di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya?”**

1.3 Tujuan dan Sasaran

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan dan sasaran sebagai berikut.

1.3.1 Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisa faktor apa saja yang mempengaruhi perkembangan kegiatan komersial di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya dalam kaitannya secara kewilayahan terhadap kawasan pertumbuhan baru Kedungmundu – Sambiroto.

1.3.2 Sasaran

Untuk mencapai tujuan dari penelitian yang dilakukan, maka dibutuhkan beberapa sasaran yang harus dilakukan antara lain sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi pemanfaatan ruang di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya;
2. Mengidentifikasi jenis dan karakteristik kegiatan komersial yang berkembang di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya;
3. Menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kegiatan komersial di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya;
4. Menganalisis faktor yang berperan dominan terhadap perkembangan kegiatan komersial di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya; dan
5. Terumuskannya saran dan rekomendasi kebijakan dalam mengendalikan perkembangan kegiatan komersial di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya.

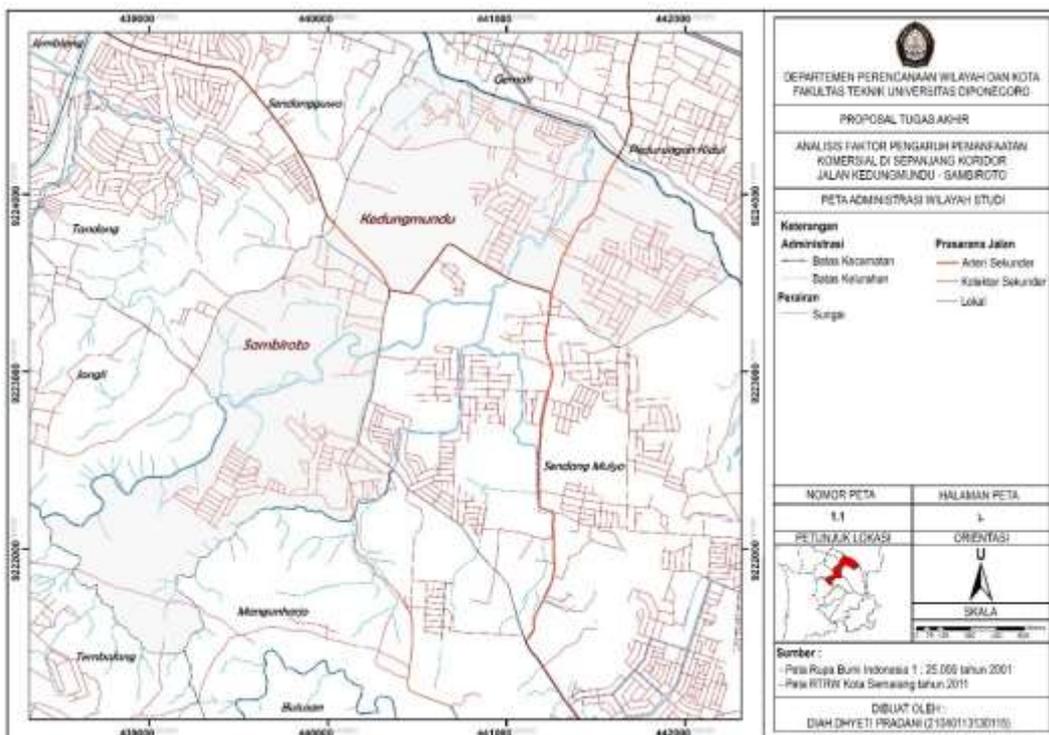
1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penelitian ini ruang lingkup dibagi menjadi dua ruang lingkup, yakni ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi.

Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah yang dijadikan sebagai fokus penelitian meliputi koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Koridor tersebut terletak di Kelurahan Kedungmundu dan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang. Koridor dalam penelitian ini merupakan satu lapis bangunan yang berada pada sisi kiri dan kanan Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Adapun batas administratif ruang lingkup wilayah penelitian meliputi :

- Sebelah Utara : Kelurahan Kedungmundu
 Sebelah Timur : Kelurahan Sendangmulyo
 Sebelah Selatan : Kelurahan Sambiroto dan Kedungmundu
 Sebelah Barat : Kelurahan Sambiroto



Sumber : Peta Rupa Bumi Indonesia dan Peta RTRW Kota Semarang, 2011

Gambar 1. 1
Peta Administrasi Wilayah Studi

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.

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi merupakan batasan dari kajian yang dilakukan dalam penelitian, hal ini untuk menghindari pembahasan yang lebih luas dan dapat lebih terfokus. Ruang lingkup materi yang menjadi fokus dalam penelitian ini antara lain :

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Merumuskan saran dan rekomendasi kebijakan sebagai strategi pengendalian perkembangan kegiatan komersial.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu penggambaran analisis faktor pengaruh dari adanya perkembangan kegiatan komersial di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Deskripsi yang dihasilkan diharapkan dapat memberi manfaat penelitian lainnya antara lain :

1. Secara akademis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan ilmu pengetahuan dalam bidang Perencanaan Wilayah dan Kota mengenai fenomena perkembangan kegiatan komersial.
2. Secara praktis, dapat memberikan sumbangan pikiran dan rekomendasi kepada Pemerintah Kota Semarang yang dapat digunakan sebagai dasar dalam strategi pengendalian perkembangan kegiatan komersial baik secara umum di Kota Semarang maupun secara khusus di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya.

1.6 Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai pemanfaatan ruang aktivitas komersial di koridor jalan telah banyak dibahas dan dijadikan topik penelitian. Beberapa penelitian yang menjadikan pemanfaatan ruang aktivitas komersial sebagai topik utamanya adalah sebagai berikut :

Tabel I. 1
Keaslian Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Dwi Prasetya Wicaksana (2010)	Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kegiatan Komersial di Koridor Jalan Prof. Soedharto, SH – Kawasan Pendidikan Tembalang	Koridor Jalan Prof. Soedharto, SH Kecamatan Tembalang Kota Semarang	Identifikasi faktor penyebab yang mempengaruhi pertumbuhan kegiatan komersial	Deskriptif Kuantitatif	Faktor yang mempengaruhi pertumbuhan kegiatan komersial di Koridor Jalan Prof. Soedharto, SH
2	Danu Dinoto (2011)	Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Sukun – Jati Raya Banyumanik Semarang	Koridor Jalan Sukun – Jati Raya Kecamatan Banyumanik Kota Semarang	Identifikasi faktor yang mempengaruhi perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa	Deskriptif Kuantitatif	Faktor yang mempengaruhi perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa, karakteristik penggunaan lahan dan karakteristik konsumen
3	Sony Akbar Wibowo (2012)	Analisis Karakteristik dan Potensi Perkembangan Kawasan Segitiga Pandanaran di Kota Semarang	Jalan Pandanaran – Gajahmada – Pemuda Kota Semarang	Analisis karakteristik dan potensi perkembangan kawasan komersial dalam rangka intensifikasi pusat perkotaan	Deskriptif Kuantitatif	Karakteristik aktivitas komersial, potensi perkembangan fungsi komersial dan faktor yang mempengaruhi
4	Roosmayri Lovina Hermaputri (2013)	Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Aktivitas	Jalan D.I. Pandjaitan Kota Samarinda	Identifikasi faktor yang mempengaruhi perkembangan aktivitas	Deskriptif Kuantitatif	Faktor yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial di

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
		Komersial di Koridor Jalan D.I. Pandjaitan Kota Samarinda		komersial di koridor jalan		koridor jalan adalah faktor penarik dari dalam kawasan
5	Indra Wisnu Wardhana (2016)	Kajian Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial di Koridor Jalan Taman Siswa, Kelurahan Sekaran, Kota Semarang	Koridor Jalan Taman Siswa, Kecamatan Gunungpati Kota Semarang	Kajian perkembangan pemanfaatan komersial serta pengaruhnya di koridor jalan taman siswa	Deskriptif Kuantitatif	Pola dan bentuk perkembangan komersial pada koridor Jalan Taman Siswa serta faktor yang mempengaruhinya

Sumber : Analisis Penyusun, 2019

1.7 Kerangka Pemikiran

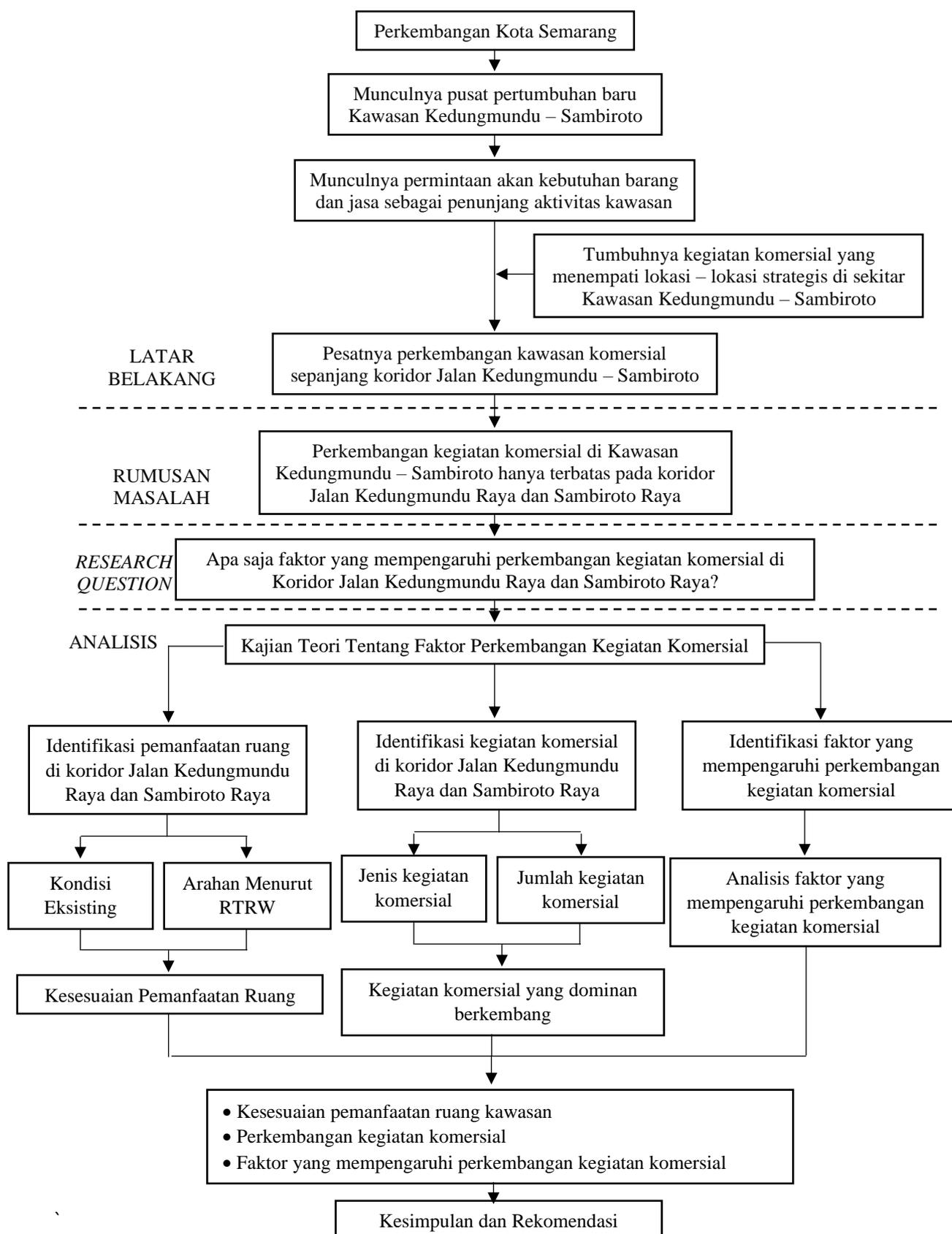
Kerangka pemikiran dalam penelitian digunakan sebagai rumusan bagan konsep yang akan diterapkan dalam pemecahan masalah penelitian. Berikut merupakan kerangka pikir “**Analisa Faktor Pengaruh Perkembangan Kegiatan Komersial di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya**”. Pada penelitian ini, kerangka pikir dimulai dari latar belakang dan permasalahan penelitian, yaitu pesatnya perkembangan kawasan komersial di kawasan Kedungmundu hingga dan Sambiroto yang terjadi akibat perkembangan pusat-pusat pertumbuhan baru di daerah pinggiran (*hinterland*) di kota Semarang. Perkembangan yang terjadi di kawasan Kedungmundu dan Sambiroto menyebabkan perkembangan kawasan komersial hanya sebatas pada koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Koridor jalan ini merupakan jalan kolektor sekunder dimana jalan ini melayani angkutan pengumpulan atau pembagian dengan ciri-ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi, dengan peranan pelayanan jasa distribusi untuk masyarakat di dalam kota. Jalan kolektor sekunder menghubungkan: antar kawasan sekunder kedua, kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga. Koridor Jalan Kedungmundu Sambiroto sebagai penghubung ke kawasan pendidikan Tembalang.

Permasalahan ini dilatar belakangi oleh berkembangnya kegiatan komersial yang menempati lokasi-lokasi strategis di sekitar Kawasan Kedungmundu hingga Sambiroto mulai dari usaha kecil sampai menengah. Hal ini dipengaruhi oleh munculnya permintaan (demand) terhadap suatu barang atau jasa sebagai penunjang adanya aktivitas yang ada di kawasan tersebut. Fenomena diatas menunjukkan bahwa koridor-koridor jalan Sambiroto dan Kedungmundu memiliki daya tarik bagi investor kecil –menengah untuk berinvestasi pada kawasan tersebut. Banyaknya investor yang

berinvestasi disekitar koridor jalan Kedungmundu-Sambiroto menyebabkan kawasan tersebut berkembang menjadi kawasan komersial.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan tersebut, maka timbulah pertanyaan penelitian yakni, **“Apa saja faktor yang mempengaruhi perkembangan kegiatan komersial di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya?”**.

Untuk menjawab pertanyaan penelitian tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisa faktor apa saja yang mempengaruhi perkembangan kegiatan komersial dan mengkaji perkembangan kegiatan di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya dalam kaitannya secara kewilayahan terhadap kawasan pertumbuhan baru Kedungmundu – Sambiroto. Pada penelitian ini, sebagai langkah awal yang perlu dikaji adalah mengidentifikasi pemanfaatan ruang di koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Langkah selanjutnya adalah menganalisis faktor yang mempengaruhi investor sehingga tertarik untuk berinvestasi pada kawasan tersebut sehingga menjadikan perkembangan kegiatan komersial pada kawasan tersebut. Pada analisis ini melihat perubahan penggunaan lahan yang terjadi dalam kurun waktu 10 tahun. Untuk lebih jelasnya, kerangka pemikiran dapat dilihat pada halaman 9.



Sumber : Analisis Penyusun, 2019

Gambar 1. 2
Kerangka Pemikiran

1.8 Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan dan mengolah data penelitian dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Metode penelitian dapat diartikan sebagai prosedur teknis dari pengidentifikasian data, pengumpulan data, pengolahan data dan analisis data untuk mendeskripsikan pemecahan masalah penelitian ataupun menguji hipotesis dan menjawab pertanyaan penelitian (Sugiyono, 2011). Metode penelitian terbagi menjadi dua, yaitu metode pengumpulan data dan metode analisis data. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode survey primer dan survey sekunder, sedangkan metode analisis data dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kuantitatif. Menurut Arikunto (2006), logika berfikir pendekatan kuantitatif adalah deduktif, dimana untuk menjawab suatu rumusan masalah dalam penelitian adalah dengan menggunakan desain konsep dan teori yang telah di tentukan sejak awal untuk menjadi pegangan dan acuan dalam melangkah pada penelitian. Penelitian kuantitatif bertujuan untuk menjawab pertanyaan penelitian melalui pengukuran cermat terhadap variabel – variabel dan obyek yang diteliti, guna menghasilkan kesimpulan – kesimpulan yang dapat digeneralisasikan, lepas dari waktu dan situasi (Creswell, 2003).

Desain konsep dan teori pada penelitian kuantitatif merupakan salah satu aspek yang paling penting, karena melalui desain konsep dan teori maka akan didapatkan variabel – variabel penelitian. Variabel akan menentukan *input – output* dalam penelitian yang akan sangat mempengaruhi hasil akhir dari sebuah penelitian (Sugiyono, 2011). Penelitian ini memilih menggunakan pendekatan kuantitatif karena pendekatan inilah yang dianggap sesuai untuk dapat mencapai tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui faktor – faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan fungsi komersial di koridor jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Guna melakukan pencarian faktor yang paling berpengaruh di dalam perkembangan kegiatan komersial pada koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya maka digunakan sebuah upaya untuk menguantifikasikan data – data yang akan tersebar di dalam wilayah studi untuk mendukung proses berjalannya penelitian. Selain itu juga dikumpulkan data – data pendukung lainnya yang dapat membantu proses penentuan faktor.

1.9 Teknik Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang langsung diperoleh dari sumber data pertama di lokasi penelitian atau objek penelitian, dimana objek penelitian untuk penelitian ini adalah pelaku komersial, konsumen, dan ruang komersial yang ada di koridor jalan Kedungmundu – Sambiroto.

1.9.1 Teknik Pengumpulan Data Primer

Sugiyono (2013: 137) menjelaskan bahwa ada dua hal utama yang mempengaruhi kualitas data hasil penelitian, yaitu kualitas instrumen penelitian dan kualitas dalam proses pengumpulan data. Kualitas instrumen penelitian berkenaan dengan validitas dan reliabilitas instrumen dan kualitas pengumpulan data berkenaan dengan ketepatan cara – cara yang digunakan untuk pengumpulan data. Pernyataan ini sekaligus menjadi poin penting dimana teknik pengumpulan data merupakan hal yang penting dan harus dilakukan secara tepat, sehingga data yang diinginkan dapat terkumpul.

Teknik pengumpulan dengan sumber data primer menjadi salah satu cara memperoleh data langsung ke lapangan. Tujuannya untuk mengetahui secara langsung karakteristik fisik dan non fisik wilayah penelitian serta mencari informasi yang ada di lapangan sebagai bahan pembanding data sekunder agar diperoleh validasi yang baik. Data primer dalam penelitian ini dilakukan dengan observasi lapangan dan kuesioner pada penduduk setempat berkaitan dengan penghuni di wilayah penelitian dengan menggunakan sampel yang mewakili keseluruhan responden dalam populasi. Survei data primer bertujuan untuk mengumpulkan informasi secara langsung dilapangan. Metode yang digunakan dalam kegiatan survei data primer adalah pengamatan lapangan dan penyebaran angket atau kuesioner. Tujuan pengumpulan data primer sesuai dengan tujuan penelitian untuk mengetahui faktor faktor pengaruh pemanfaatan fungsi komersial di koridor jalan Kedungmundu-Sambiroto. Apabila dilihat dari teknik pengumpulan data, penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara, kuesioner dan observasi (pengamatan). Untuk lebih jelas, dapat dilihat sebagai berikut.

1. Wawancara

Salah satu metode pengumpulan data adalah wawancara yaitu mendapatkan informasi dengan cara menanyakan langsung kepada responden (Singarimbun, 1989). Pada penelitian kualitatif ini, wawancara dilakukan secara mendalam (*in depth interview*) dengan menggunakan *snowballing sampling method* untuk mendapatkan informasi yang lebih mendalam dan terbuka sehingga dapat diketahui informasi – informasi apa saja yang dapat digunakan untuk penyelesaian penelitian ini. Dalam hal ini, wawancara akan dilakukan pada konsumen yang melakukan aktivitas komersial di kawasan ini. Adapun wawancara yang dilakukan merupakan wawancara terstruktur, dengan menyiapkan pertanyaan – pertanyaan terlebih dahulu, namun tidak menutup kemungkinan adanya pertanyaan tambahan pada saat melakukan wawancara di lapangan. Dalam melakukan wawancara ini, diperlukan form wawancara dan preparat/alat bantu seperti *voice – recorder* dan alat tulis, untuk membantu kelancaran pelaksanaan wawancara agar setiap informasi dapat terekam dengan baik.

2. Kuesioner

Kuesoner adalah daftar pertanyaan yang didistribusikan untuk diisi oleh responden. Responden ditentukan berdasarkan teknik sampling. Kuesoner digunakan untuk mendapatkan keterangan dari sampel atau sumber yang mempunyai kemampuan dan kesediaan untuk menjawab. Kuesoner dibuat dengan bahasa yang sederhana dan mampu dipahami oleh responden. Penelitian ini melakukan kuisoner kepada pelaku komersial. Penyebaran kuisoner kepada pelaku komersial dilakukan untuk mengetahui preferensi pemilihan lokasi komersial.

3. Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan suatu teknik pengumpulan data dimana peneliti langsung terjun ke lapangan untuk melihat langsung kondisi di lokasi penelitian. Observasi dilakukan dengan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena yang terkait dengan perkembangan kegiatan komersial, pemanfaatan ruang dan pergeseran guna lahan di lokasi amatan, dengan cara datang ke kawasan yang akan diamati.

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.

1.9.2 Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui kajian literatur, buku bacaan dan *telaah dokumen*. Sumber data sekunder ini dapat berupa hasil pengolahan lebih lanjut dari data primer yang disajikan dalam bentuk lain atau dari orang lain (Sugiyono, 2012:225). Data ini digunakan untuk mendukung informasi dari data primer yang diperoleh baik dari wawancara, angket

atau kuesioner maupun dari observasi langsung ke lapangan. Metode pengumpulan data sekunder atau survei sekunder juga dapat diperoleh dari instansi pemerintah maupun instansi terkait yang dibutuhkan. Penggunaan data sekunder juga hasil dari studi pustaka terkait dengan literatur yang menunjang penelitian. Hasil yang diharapkan dari data sekunder berupa deskripsi, data angka dan penelitian sebelumnya yang terkait. Data sekunder merupakan data yang diperoleh bukan dari sumbernya langsung melainkan dari buku, surat kabar, internet, televisi, atau sumber lainnya, atau sumber lainnya yang meliputi :

- **Kajian Literatur**
Kajian literatur merupakan teknik pengumpulan data dengan mengkaji literatur yang terkait dengan penelitian yang sedang dilakukan, dengan cara menemukan penelitian – penelitian yang hampir sama dengan tujuan memperkuat penelitian yang sedang dilakukan. Teknik ini juga berfungsi untuk membantu peneliti dalam memperoleh dasar – dasar teoritis dan memperluas wawasan mengenai fenomena yang terjadi di wilayah lain terkait dengan penelitian yang sedang dilakukan. Pemilihan pustaka literatur menyesuaikan substansi dan topik yang mendukung penelitian. Berbagai temuan, teori, buku, jurnal, dan studi kasus terkait komponen pendukung penelitian dipilih untuk memudahkan penyusunan. Substansi berkaitan dengan faktor, koridor komersial, pemanfaatan ruang, dan pertumbuhan baru. Melalui penyusunan kajian literatur, akan diperoleh variabel – variabel penelitian sebagai panduan dalam penelitian yang akan dilakukan.
- **Telaah Dokumen**
Telaah dokumen merupakan suatu kegiatan pengumpulan data secara sekunder yang dilakukan dengan menelaah lebih lanjut suatu data informasi yang ada pada suatu dokumen. Data dapat berupa data kuantitatif maupun kualitatif. Biasanya data ini diperoleh dari dokumen seperti monografi kelurahan, RTRW Kabupaten/Kota, dan lain sebagainya. Data sekunder yang diperoleh dari survei instansional ditujukan untuk memperoleh data substansif sesuai dengan bidang yang mendukung penyusunan penelitian. Penggunaan data instansi digunakan sebagai dasar penelitian agar memiliki tingkat validasi yang dapat dipertanggungjawabkan. Data yang diperoleh dari instansi terkait mampu memberikan informasi aktual yang dapat mendukung penelitian ini nantinya. Hal itu dikarenakan tidak semua implementasi pada lapangan tidak seluruhnya sesuai dengan perencanaan yang disusun sehingga didapatkan hambatan yang akan dihadapi.

Tabel I. 2
Kebutuhan Data Sekunder

No.	Instansi	Data	Tujuan
1.	Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang	<ul style="list-style-type: none"> • RTRW / RDTR Kota Semarang • Peta Administrasi • Peta Pola Ruang • Peta Struktur Ruang • Indikasi Program 	<ul style="list-style-type: none"> • Deliniasi wilayah penelitian Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya • Tinjauan arahan rencana pengembangan Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya dalam skala Kota Semarang
2.	Badan Pusat Statistik Kota Semarang	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah Lapangan Usaha • Klasifikasi Jenis Lapangan Usaha 	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah lapangan usaha di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya • Klasifikasi lapangan usaha yang terdapat di Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya
3.	Dinas Perhubungan Kota Semarang	<ul style="list-style-type: none"> • Kebijakan Sektor Perhubungan Kota Semarang • Rute Transportasi Umum Kota Semarang 	<ul style="list-style-type: none"> • Rencana pengembangan jaringan angkutan umum di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya • Jaringan angkutan umum yang melalui Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya
4.	Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang	Program pembangunan dan perawatan Infrastruktur di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya	Kondisi dan arahan rencana pengembangan infrastruktur di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya
5.	Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang	Kepemilikan lahan di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya	Status kepemilikan lahan di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya
6.	Kelurahan Kedungmundu	Monografi Kelurahan Kedungmundu Kota Semarang	Mengetahui kondisi statistik lapangan di sekitar Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya
7.	Kelurahan Sambiroto	Monografi Kelurahan Sambiroto Kota Semarang	Mengetahui kondisi statistik lapangan di sekitar Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya

Sumber : Analisis Penyusun, 2019

1.10 Teknik Sampling Penelitian

Pada penelitian kuantitatif, populasi dan sampel penelitian sangat diperlukan. Menurut Sugiyono (2012) populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sedangkan sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik populasi yang akan ditetapkan (Sugiono,2012). Jumlah ukuran sampel didasarkan pada tingkat yang ingin dicapai, anggaran alokasi survei dan ketersediaan waktu untuk menyelesaikan survey dan melakukan analisis terhadap hasil yang diperoleh. Terdapat dua teknik pengambilan sample pada penelitian ini mengingat terdapat lebih dari satu unit data yang akan dilakukan analisis.

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. Menurut Margono (2004:128), pemilihan sekelompok subjek dalam *purposive sampling* didasarkan atas ciri – ciri tertentu yang dipandang mempunyai hubungan yang erat dengan ciri – ciri populasi yang sudah diketahui sebelumnya dengan kata lain unit sampel yang dihubungkan disesuaikan dengan kriteria – kriteria tertentu yang diterapkan berdasarkan tujuan penelitian. Sesuai dengan metode pengambilan sampel yang digunakan, penentuan jumlah responden didasarkan pada jumlah pelaku komersial. Jumlah pelaku komersial yang ada di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya adalah 324 toko/bangunan. Sehingga banyaknya pengambilan unit sampel berdasarkan rumus Slovin, adalah :

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

Dimana :

n : jumlah responden/ukuran sampel

N : jumlah sampel/ukuran populasi

d : derajat kecermatan

Dengan jumlah 324 unit kegiatan komersial di dalam wilayah studi, nilai derajat kecermatan 90%, ini menunjukkan tingkat kepercayaan studi adalah 90% dan tingkat kesalahan sebesar 10%. Dengan demikian jumlah sampel adalah :

$$n = \frac{324}{324 (0,1)^2 + 1}$$

$$n = 76$$

Berdasarkan hasil perhitungan didapatkan jumlah sampel total sebanyak 76 unit kegiatan komersial yang menjadi satuan sebaran *sample* kuesioner. Kriteria yang digunakan untuk memilih responden penelitian adalah distribusi responden berdasarkan jumlah pertokoan di wilayah dengan kawasan yang berdampak dari perkembangan kawasan komersial, maka semakin besar populasi pada

suatu wilayah semakin besar pula kuesioner yang harus dibagikan. Berikut adalah jumlah sebaran kuesioner yang akan digunakan untuk mengumpulkan data primer.

Tabel I. 3
Distribusi Unit Data Kuesioner

Jenis Perdagangan	Jml Unit	Jumlah Sampling	Jenis Jasa	Jml Unit	Jumlah Sampling
Swalayan	3	1	Perkantoran	10	2
Dealer	4	1	Keuangan	7	2
Retail	13	3	Salon	13	3
Toko Klontong	14	3	Kesehatan (klinik)	4	1
Toko Pakaian	27	6	Jasa Perbaikan/Bengkel	16	4
Toko Bangunan	4	1	Perkantoran dan Pemerintahan	4	1
Kesehatan (Apotek)	8	1	Pendidikan	6	1
Warung Makan	92	21	Jasa Laundry	8	2
Restoran/ Caffe	7	1	Percetakan	11	3
Hobi	7	1	Pendidikan	9	2
Toko Furniture	6	1	Fotografi	2	1
Toko Makanan	17	4	Rental	4	1
Toko Meubel	3	1	Olahraga	1	1
SPBU	1	1	Ekspedisi	3	1
Toko elektronik	15	3	Transportasi	1	1
			Hiburan	4	1

Sumber: Analisis Penyusun, 2019

Berdasarkan data sampel yang diperoleh di atas maka dapat diketahui sebaran pembagian kuesioner berdasarkan jenis komersial yang ada di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Pembagian unit sampel dilakukan dengan cara membandingkan 76 unit sampel dengan 324 unit kegiatan komersial eksisting kemudian dibagi berdasarkan besaran jumlah jenis komersial. Jumlah sampel tiap jenis komersial didapatkan dari jumlah jenis komersial dibagi dengan keseluruhan komersial dan dikalikan dengan jumlah sampel, maka akan menghasilkan jumlah sampe tiap jenis komersial.

Untuk unit data analisis konsumen akan dilakukan penarikan sampel dengan cara Insidental Sampling. Menurut Sugiyono (2009:96) bahwa “ Sampling Insidental adalah teknik penentuan sampel, berdasarkan kebetulan, yaitu siapa saja yang secara kebetulan/insidental bertemu dengan peneliti dapat digunakan sebagai sampel, bila dipandang orang yang kebetulan ditemui itu cocok sebagai sumber data.” Dalam penentuan jumlah responden, jumlah sampling dari konsumen akan disamakan dengan jumlah sampel dari pelaku komersial sehingga didapatkan sampel konsumen sebanyak 76 sampel. Dari jumlah sampel yang ada akan dibagi lagi berdasarkan pemotongan segmen kawasan yakni terpotong menjadi 6 bagian.

1.11 Metode dan Teknik Analisis

Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis data kuantitatif deskriptif. Metode ini merupakan penelitian yang bertujuan menjelaskan fenomena yang ada dengan menggunakan angka – angka untuk mencandarkan karakteristik individu atau kelompok (Syamsudin & Damiyanti: 2011). Penelitian ini menilai sifat dari kondisi – kondisi yang tampak. Tujuan dalam penelitian ini dibatasi untuk menggambarkan karakteristik sesuatu. Atau secara sederhana metode analisis ini mencoba untuk menyederhanakan faktor perkembangan komersial dengan batasan tertentu. Pada penelitian ini akan menggunakan dua teknik analisis yaitu analisis pemanfaatan ruang di koridor Jalan Kedungmundu dan Sambiroto serta analisis faktor – faktor pengaruh perkembangan kegiatan komersial. Tiap analisis memiliki fungsi, peran, dan tujuan masing-masing di dalam penelitian ini.

1. Analisis Pemanfaatan Ruang di Koridor Jalan Kedungmundu dan Sambiroto

Analisis pemanfaatan ruang pada penelitian ini dilakukan dengan mengolah data yang telah dikumpulkan melalui observasi dan kuesioner. Pengolahan data dilakukan secara deskriptif untuk mengidentifikasi pemanfaatan ruang yang ada di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya. Proses identifikasi tersebut terbagi menjadi segmentasi ruas jalan dan per kavling lahan/bangunan yang ada di sepanjang koridor wilayah studi. Pembagian segmentasi ruas jalan akan ditentukan berdasarkan persimpangan Jalan Kedungmundu dan Sambiroto Raya dengan jalan – jalan di sekitarnya. Hasil dari analisis ini adalah peta ruang segmentasi koridor dengan keterangan pemanfaatan di tiap kavling lahan/bangunan yang terdapat pada sisi-sisi jalan. Tujuan dari analisis ini adalah untuk memetakan variasi pemanfaatan ruang yang ada di sepanjang Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya.

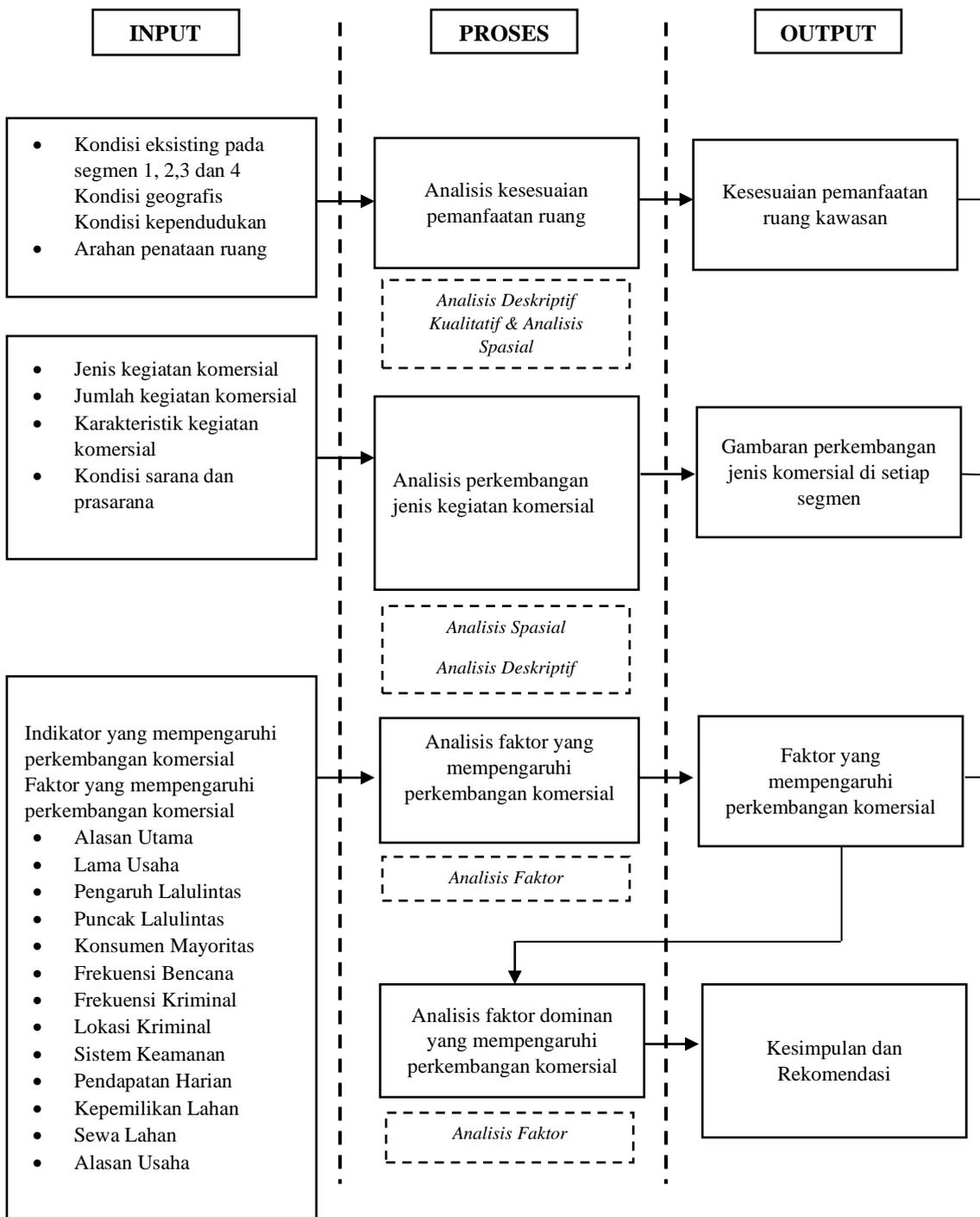
2. Analisis Faktor – Faktor Pengaruh Perkembangan Kegiatan Komersial

Secara umum teknik analisis yang paling utama digunakan dalam penelitian ini adalah analisis faktor. Analisis ini pertama kali diperkenalkan oleh Francis Galtom dan Charles

Spearman (1927 -1930). Analisis Faktor merupakan teknik reduksi data yang dapat digunakan untuk mengubah (menyederhanakan) sejumlah variabel yang saling berkorelasi menjadi kelompok – kelompok variabel yang lebih kecil (faktor). Melalui analisis faktor maka penggandaan informasi dapat dihilangkan tanpa membuang informasi lama, sehingga memudahkan didalam menginterpretasikannya. Tujuannya adalah untuk menganalisis hubungan yang terjadi di dalam sekumpulan variabel, dimana korelasi antar variabel tersebut digunakan untuk membentuk faktor. Dalam penelitian ini teknik analisis faktor yang digunakan adalah analisis faktor eksploratori. Analisis faktor eksploratori adalah mencari sejumlah indikator untuk membentuk faktor umum (*common factor*) tanpa ada landasan teori sebelumnya. Dengan kata lain analisis faktor eksploratori merupakan sebuah metode untuk membangun sebuah teori (*theory building*). Analisis faktor ekploratori dilakukan dengan beberapa tahapan. Tahap pertama adalah menghitung korelasi indikator. Nilai korelasi yang dicari adalah nilai KMO (Kaiser-Meyer Olkin) dengan standart KMO >0,5 dan Bartlett's test of sphericity dimana menguji hipotesis nol bahwa data yang diobservasi merupakan sampel dari distribusi populasi normal multivariat. Semua koefisien korelasi besarnya nol. dimana biasanya bisa diproksi dengan menggunakan uji distribusi Chi Squares.

1.12 Kerangka Proses Analisis

Berikut adalah kerangka proses analisis yang merepresentasikan proses metode penelitian untuk menemukan faktor – faktor pengaruh perkembangan komersial di wilayah studi. Untuk lebih jelasnya mengenai kerangka proses analisis dapat dilihat pada gambar di halaman 19.



Sumber : Analisis Penyusun, 2019

Gambar 1. 3
Kerangka Analisis

1.13 Kebutuhan Data

Berikut adalah kebutuhan data di dalam penelitian yang dapat dilihat pada Tabel I.5 berikut.

Tabel I. 4
Kebutuhan Data

No.	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Bentuk Data	Tujuan
1.	Primer	Observasi Lapangan	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi Pemanfaatan Ruang • Kondisi Karakteristik dan Jenis Komersial 	Mengidentifikasi aktivitas/kegiatan di sekitar koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya
		Kuesioner	Faktor Pengaruh Perkembangan Komersial	Mengumpulkan data sebaran faktor pengaruh pada unit sampel yang telah ditentukan
2.	Sekunder	Kajian Literatur	<ul style="list-style-type: none"> • Pemanfaatan Ruang (UU No.26 Tahun 2007) • Karakteristik dan Jenis Komersial (De Chiara, 1957) • Faktor Pengaruh Perkembangan Komersial • (Kaiser dan Chapin, 1995) 	Menyusun variabel data amatan di dalam mengidentifikasi serta merumuskan faktor yang berpengaruh di dalam perkembangan kegiatan komersial di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya
		Telaah Dokumen	<ul style="list-style-type: none"> • RTRW / RDTR Kota Semarang • Peta Administrasi • Peta Pola Ruang • Peta Struktur Ruang • Indikasi Program 	Penentuan deliniasi dan identifikasi arahan rencana pembangunan di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya
			<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah Lapangan Usaha • Klasifikasi Jenis Lapangan Usaha 	Mengetahui jumlah dan klasifikasi lapangan usaha di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya
			<ul style="list-style-type: none"> • Kebijakan Sektor Perhubungan Kota Semarang • Rute Transportasi Umum Kota Semarang 	Mengetahui kondisi dan rencana jaringan angkutan umum yang melalui Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya
3.	Sekunder	Telaah Dokumen	<ul style="list-style-type: none"> • Kepemilikan lahan di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya 	Mengetahui status kepemilikan lahan di Koridor Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya
			<ul style="list-style-type: none"> • Monografi Kelurahan Kedungmundu Kota Semarang 	Mengetahui kondisi statistik lapangan di sekitar Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya

No.	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Bentuk Data	Tujuan
			<ul style="list-style-type: none"> • Monografi Kelurahan Sambiroto Kota Semarang 	Mengetahui kondisi statistik lapangan di sekitar Jalan Kedungmundu Raya dan Sambiroto Raya

Sumber: Analisis Penyusun, 2019

1.14 Sistematika Penulisan

Penyusunan proposal tugas akhir ini akan dibagi menjadi 5 (lima) bagian. Sistematika penulisan proposal tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian baik ruang lingkup wilayah maupun substansi, posisi penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika penulisan tugas akhir.

BAB II KAJIAN TEORI TENTANG PEMANFAATAN RUANG DAN FAKTOR PENGARUH KEGIATAN KOMERSIAL

Bab ini menjelaskan tentang kajian teori mengenai pemanfaatan ruang, pengertian tentang koridor jalan, pengertian tentang aktivitas komersial, bentuk dan jenis serta perkembangannya.

BAB III GAMBARAN UMUM KORIDOR JALAN KEDUNGUMUNDU RAYA DAN SAMBIROTO RAYA

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum wilayah studi makro yaitu Kelurahan Sambiroto dan Kedungmundu serta gambaran umum wilayah studi mikro yaitu letak koridor Jalan Sambiroto – Kedungmundu di Kota Semarang.

BAB IV ANALISA FAKTOR PPENGARUH PERKEMBANGAN KEGIATAN KOMERSIAL DI KORIDOR JALAN KEDUNGUMUNDU RAYA DAN SAMBIROTO RAYA

Bab ini berisi

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini berisi tentang rencana pelaksanaan penelitian, peralatan yang akan digunakan, kerangka penulisan tugas akhir, serta rencana jadwal penelitian.

DAFTAR PUSTAKA