

KAJIAN KARAKTERISTIK AKTIVITAS KOMERSIAL PADA KAWASAN KORIDOR JALAN TLOGOSARI RAYA KOTA SEMARANG

Agus Sarwo Edy Sudrajat

Universitas Semarang; Jl Soekarno Hatta Semarang

Email: agussarwo@usm.ac.id

ABSTRAK

Perkembangan kota tidak terlepas dari berkembangnya kegiatan ekonomi, Kota Semarang termasuk salah satu kota yang kegiatan ekonominya berkembang dengan pesat. Hal tersebut ditandai dengan banyaknya aktivitas komersial yang berkembang mengikuti koridor jalan. Aktivitas komersial yang berkembang di sepanjang koridor jalan Tlogosari Raya merupakan salah satunya. Tidak hanya berkembang di sepanjang koridor jalan akan tetapi pada jalan-jalan penghubung yang menghubungkan jalan utama Tlogosari Raya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan sampel yang digunakan adalah pemilik bangunan komersial atau pelaku usaha/ pihak yang menjalankan aktivitas komersial seperti pedagang kaki lima dan konsumen serta menggunakan teknik purposive sampling atau teknik sampel yang dimana dalam penelitian tersebut menentukan kriteria-kriteria tertentu dalam pengambilan sampelnya. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Tlogosari Raya terdiri dari berbagai bentuk aktivitas komersial. Bentuk-bentuk tersebut dibedakan atas dasar bentuk, jenis, sifat kegiatan, jenis komoditas yang ditawarkan dan lokasi pelayanannya. Aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Tlogosari Raya termasuk ke dalam kawasan aktivitas komersial dengan bentuk aktivitas komersial yang di dominasi oleh makanan, dari segi jenis adalah kost dan dari segi sifat kegiatan adalah Convenience Shop.

Kata Kunci : *Aktivitas Komersial; Karakteristik; Koridor Jalan*

ABSTRACT

The development of the city is inseparable from the development of economic activities, the city of Semarang is one of the cities whose economic activities are growing rapidly. This is indicated by the large number of commercial activities that develop following the road corridor. Commercial activity that develops along the Tlogosari Raya road corridor is one of them. Not only developing along road corridors but also on connecting roads that connect the main Tlogosari Raya road. The method used in this study uses a descriptive qualitative approach with the sample used is the owner of commercial buildings or business actors / parties who run commercial activities such as street vendors and consumers and uses purposive sampling technique or sampling technique which in this study determines the criteria particular in the sampling. Based on the research that has been done, it can be seen that commercial activities in the corridor area of Jalan Tlogosari Raya consist of various forms of commercial activity. These forms are distinguished on the basis of form, type, nature of activities, types of commodities offered and location of services. Commercial activities in the corridor area of Jalan Tlogosari Raya are included in the commercial activity area with the form of commercial activity being dominated by food, in terms of type is boarding and in terms of the nature of the activity is Convenience Shop.

Keyword: *Commercial Activities; Characteristics; Road Corridor*

1. PENDAHULUAN

Perkembangan kegiatan ekonomi yang sangat pesat menuntut para pelaku komersial untuk menyediakan kebutuhan maupun keinginan yang dapat terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat serta menyeimbangkan gaya modern saat ini. Aktivitas komersial yang juga mengalami perkembangan merupakan salah satu bentuk perkembangan ekonomi saat ini. Perkembangan aktivitas komersial yang terjadi ditandai dengan adanya aktivitas perdagangan dan jasa pada kawasan koridor jalan.

Berbagai bentuk pengaruh perkembangan kegiatan ekonomi termasuk pada pengaruh perubahan aktivitas komersial untuk memenuhi kebutuhan masyarakat semakin meningkat. Fenomena tersebut merupakan salah satu penyebab terjadinya perkembangan kawasan komersial pada koridor jalan yang diikuti munculnya pedagang kaki lima dan kegiatan parkir liar di bahu jalan, yang biasanya terjadi di koridor komersial. Widjajanti (2015) menyebutkan bahwa para pedagang berkelompok (aglomerasi) pada simpul-simpul di jalur pejalan yang lebar dan tempat-tempat yang dikunjungi orang dalam jumlah besar yang dekat dengan kawasan komersial, pasar publik, terminal.

Perkembangan kota dari waktu ke waktu akan terus mengalami perubahan, hal tersebut berkaitan dengan adanya populasi dari penduduk kota. Semakin besar pertumbuhan penduduk maka secara tidak langsung semakin tinggi juga pemenuhan kebutuhan penduduk yang harus dipenuhi pada sebuah kota. Suatu perkotaan yang di dalamnya terdapat beberapa macam aktivitas, munculnya aktivitas komersial biasanya didasari oleh adanya aktivitas lain sebagai pendukung aktivitas komersial tersebut, utamanya pada ruas-ruas jalan utama (Winayan, 2020). Seperti aktivitas perumahan, perkantoran, pendidikan, pemerintan dan lainnya. Aktivitas lain di sekitar kawasan komersial bukan satu-satunya faktor yang mempengaruhi eksistensi dan perkembangan aktivitas komersial tersebut, terdapat juga beberapa faktor lain yang mempengaruhinya. Terdapat empat faktor yang dapat mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial yakni lokasi, ketersediaan fasilitas, aksesibilitas serta kesesuaian kawasan (Chappin dan kaiser dalam Firdaus, 2015).

Koridor memiliki peranan penting dan daya tarik bagi berbagai sektor kegiatan (Yunus dkk, 2020; Muttaqien & Basuki, 2020; Puspitasari dkk, 2021). Kota Semarang memiliki beberapa kawasan koridor jalan yang berfungsi sebagai aktivitas komersial, kawasan koridor Jalan Tlogosari Raya merupakan salah satunya (Prasetyo & Sudrajat, 2021; Sahyudi dkk, 2022). Kawasan tersebut berada di dua kelurahan yaitu kelurahan Tlogosari Kulon dan Muktiharjo Kidul Kecamatan Pedurungan. Kawasan koridor Jalan Tlogosari Raya jika dilihat dari segi lokasi, merupakan kawasan strategis karena memiliki kemudahan akses untuk dilalui. Dikarenakan jalan utama Tlogosari tersebut merupakan jalan yang berhubungan dengan jalan perumnas sekitar, Jalan Kolektor Sekunder yaitu Jalan Supriyadi dan Jalan Arteri Soekarno-Hatta, selain itu jalan tersebut juga merupakan jalur alternatif terdekat ke Kecamatan Genuk. Selain tumbuh kembangnya kegiatan komersi dikoridor,

aktivitas PKL menjadi aktivitas yang membutuhkan perhatian karena mampu memberi pengaruh terhadap kegiatan ekonomi, sosial dan kualitas lingkungan pada ruang publik (Rahman, 2020).

Aktivitas lain yang merupakan aktivitas pendukung dari kawasan komersial tersebut yakni aktivitas perumahan dan aktivitas pendidikan. Terdapat 6 blok kompleks perumahan yang ada pada kawasan komersial ini dan tersebar pada dua kelurahan yaitu Kelurahan Tlogosari Kulon dan Muktiharjo Kidul. Kompleks perumahan tersebut merupakan kompleks perumahan dengan skala cukup besar, hal tersebut ditandai dengan adanya jumlah rumah dalam satu kompleks cukup padat dan saling berhimpitan serta mempunyai jalan lingkungan lumayan sempit.

Aktivitas pendukung lainnya yaitu aktivitas pendidikan, aktivitas tersebut yang cukup terlihat adalah pendidikan tinggi Universitas Semarang, Universitas PGRI Semarang dan STIE Bank BPD Jateng. Keberadaan tiga pendidikan tinggi tersebut secara tidak langsung mempengaruhi perkembangan kawasan tersebut. Hal itu disebabkan karena aktivitas pendidikan tersebut menimbulkan terjadinya konsentrasi masyarakat untuk tinggal menetap di sekitar aktivitas pendidikan dengan pertimbangan penghematan waktu.

Terdapat keberagaman dalam tingkat kepadatan pada aktivitas komersial di kawasan tersebut yang tersebar di beberapa lokasi. Lokasi tertentu di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya memiliki kepadatan bangunan tidak memiliki jarak, ada pula yang memiliki jarak cukup dekat dan ada pula yang memiliki kepadatan cukup rendah. Selain keberagaman dalam hal tingkat kepadatan bangunan komersial, terdapat keberagaman kepadatan pedagang kaki lima yang menyebar pada kawasan tersebut serta keberagaman komoditas dalam hal jenis barang dan jasa yang ditawarkan.

Dengan adanya beberapa fenomena yang telah dibahas ini, maka peneliti menganggap penting untuk melakukan penelitian mengenai aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Tlogosari Raya dengan tujuan penelitian, yaitu mengkaji karakteristik aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Tlogosari Raya.

2. DATA DAN METODE

Lokasi dalam penelitian ini adalah Kawasan koridor jalan Tlogosari Raya dan termasuk di dalamnya beberapa jalan-jalan lain yang berhubungan secara langsung dengan

jalan utama Tlogosari Raya tersebut, dimana yang menjadi populasi adalah pemilik dari bangunan komersial dan para pedagang kaki lima ataupun pihak yang diberi kepercayaan untuk menjalankan aktivitas komersial tersebut. Teknik Sampling yang digunakan yaitu teknik purposive sampling atau Teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pengambilan sampel dilihat dari jenis aktivitas komersialnya, dimana sampel tersebut terdiri dari sampel yang jenis komersialnya adalah perdagangan dan sampel yang jenis komersialnya adalah jasa.

Dalam penelitian ini terdapat dua jenis data berdasarkan sumbernya, yaitu data primer dan data sekunder. Terdapat dua jenis data dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data juga akan menjadi dua, yaitu pengumpulan data primer yang terdiri dari observasi, wawancara serta pengumpulan data sekunder yang terdiri dari studi literatur.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan ini digunakan karena penelitian ini memiliki masalah yang jelas, yaitu perkembangan aktivitas komersial di Kawasan Jalan Tlogosari Raya yang semakin pesat; menggunakan sampel, yaitu para pelaku kegiatan komersial baik pemilik bangunan komersial dan pedagang kaki lima maupun pihak yang diberikan kepercayaan dan ingin mengetahui pengaruh satu variabel terhadap yang lain (Sugiyono, 2008). Adapun proses analisis dalam penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

2.1. Identifikasi Karakteristik Aktivitas Komersial Pada Kawasan Koridor Jalan Tlogosari Raya

Identifikasi ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik aktivitas komersial yang terdiri dari bentuk dan jenis aktivitas komersial, bentuk dan jenis komersial apa saja yang mendominasi pada kawasan tersebut. Identifikasi tersebut dilakukan berdasarkan data yang diperoleh dari observasi langsung dilapangan ditambah dengan hasil wawancara dari responden dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif.

2.2. Identifikasi Perkembangan Kawasan Komersial Pada Kawasan Koridor Jalan Tlogosari Raya

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan kawasan komersial di kawasan koridor Jalan Tlogosari Raya. Perkembangan yang dianalisis disini adalah perkembangan dalam hal penambahan bangunan yang berfungsi komersial serta persebaran bangunan komersial dan PKL tersebut serta tingkat kepadatan aktivitas komersial. Analisis

ini terutama dalam hal penambahan bangunan menggunakan metode analisis citra satelit. Melalui analisis citra satelit juga dapat mengetahui arah perkembangan dan persebaran aktivitas komersial pada kawasan tersebut. Persebaran PKL dan tingkat kepadatan aktivitas komersial dapat dikaji melalui observasi langsung di lapangan ditambah dengan hasil wawancara dari responden dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif.

2.3. Identifikasi Karakteristik Pelaku Aktivitas Komersial Pada Kawasan Koridor Jalan Tlogosari Raya

Identifikasi ini berguna untuk mengetahui karakteristik pelaku aktivitas yang terdiri dari konsumen dan pelaku usaha. Karakteristik yang diidentifikasi adalah jenis sarana fisik berdagang untuk pelaku usaha, waktu pelayanan berdagang untuk pelaku usaha dan waktu berkunjung untuk konsumen serta status konsumen seperti masyarakat umum atau pegawai swasta, pelajar atau mahasiswa dan lainnya. Karakteristik pelaku aktivitas komersial dapat dikaji melalui kuesioner dari responden dan observasi langsung dilapangan dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif.

2.4. Identifikasi Pergerakan Dan Aksesibilitas Pada Kawasan Koridor Jalan Tlogosari Raya

Identifikasi ini berguna untuk mengetahui kondisi pergerakan dan aksesibilitas berdasarkan dampak dari aktivitas komersial yang ada. Analisis ini menggunakan data hasil observasi lapangan untuk mengetahui pergerakan pelintas maupun konsumen pada jalan Tlogosari Raya tersebut, serta untuk mengetahui aksesibilitas/ jalur penghubung yang menghubungkan jalan sekitar pada jalan utama yang dilalui oleh pelintas maupun konsumen.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Analisis Karakteristik Aktivitas Komersial Berdasarkan bentuk dan jenis

a. Analisis lokasi dan lingkup pelayanan

Sesuai dengan ruang lingkup spasial dari penelitian ini, lokasi yang digunakan pelaku usaha untuk memanfaatkan aktivitas utama kawasan koridor jalan Tlogosari Raya adalah di sepanjang koridor jalan Tlogosari Raya, sebagian di jalan penghubung yaitu jalan Tlogotimun Raya, jalan Parang Kusumo, jalan Parang Kembang, jalan Nogososro dan jalan Gajah Birowo. Jika melihat dari aktivitas utama konsumen tentu saja pilihan utama ada pada koridor jalan Tlogosari Raya namun di koridor jalan tersebut pada bagian segmen 2 yang

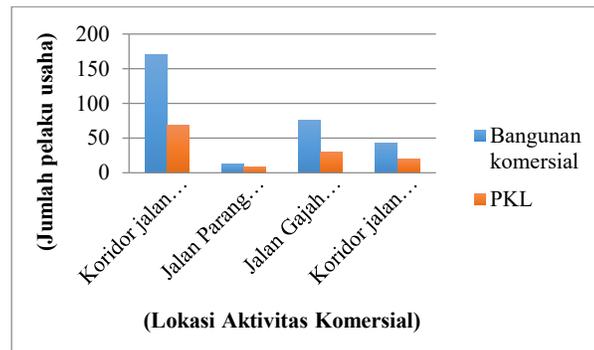
dimulai dari Jembatan 4 Tlogosari sampai Jalan Muktiharjo Dalam hanya terdapat beberapa PKL maupun toko. Begitu pula pada jalan penghubung yaitu Jalan Parang Kusumo dan Parang Kembang, di lokasi tersebut hanya terdapat beberapa pedagang kaki lima yang sifat layanannya berkeliling serta hanya terdapat beberapa toko makanan. Sebaliknya pada sepanjang jalan Gajah Birowo dan jalan Nogososro menjadi pusat aktivitas pedagang kaki lima. Begitu juga pada koridor jalan Tlogosari Raya pada segmen 1 yang menjadi pusat bangunan komersial dan pedagang kaki lima. Wajar saja karena di lokasi tersebut memang diperuntukkan untuk bangunan komersial dan PKL menjajakan dagangannya serta menawarkan jasanya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel berikut ini.

Tabel III.1

Lokasi aktivitas komersial pada kawasan koridor jalan Tlogosari Raya

No	Lokasi Aktivitas	Jumlah Pelaku usaha		Segmen
		Bangunan komersial	PKL	
1.	Koridor jalan Tlogosari Raya	170	68	1
2.	Jalan Parang Kusumo dan Jalan Parang Kembang	13	8	1
3.	Jalan Gajah Birowo dan Jalan Nogososro	76	30	2
4.	Koridor jalan Tlogosari Raya	43	20	2

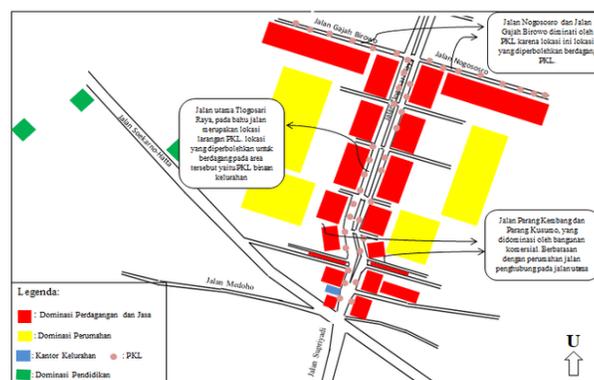
Sumber: Analisis Penyusun, 2021



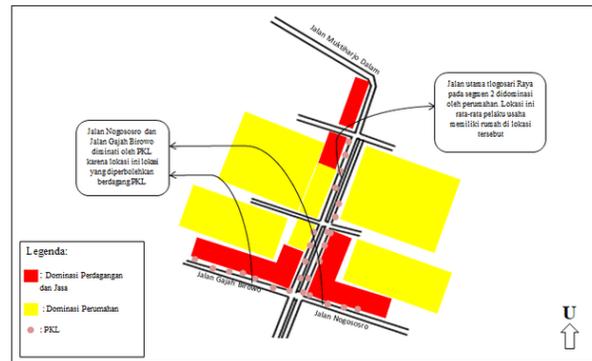
Sumber: Analisis penyusun, 2021

Gambar 3.1 .Grafik Lokasi aktivitas komersial pada kawasan koridor jalan Tlogosari Raya

Tabel III.1 dan gambar grafik 3.1 menunjukkan bahwa hubungan antara jumlah bangunan komersial dan PKL pada lokasi per segmen yang memberikan dampak pada terdapatnya aktivitas komersial pada kawasan koridor jalan Tlogosari Raya. Pada lokasi tersebut, terbagi menjadi spot-spot yang menjadi lokasi aktivitas komersial berdasarkan jalan yang telah disebutkan sebelumnya yaitu jalan utama Tlogosari Raya, jalan Parang Kusumo, jalan Parang Kembang, jalan Gajah Birowo dan jalan Nogososro. Lokasi-lokasi tersebut memiliki karakteristik masing-masing baik dari sisi aktivitas dan ruang usaha maupun dari karakteristik berlokasinya.



Gambar 3.2 Lokasi Aktivitas Komersial Segmen 1 Kawasan Koridor Jalan Tlogosari Raya



Gambar 3.3 Lokasi Aktivitas Komersial Segmen 2 Kawasan Koridor Jalan Tlogosari Raya

b. Analisis jenis barang dan sifat kegiatan

Pada aktivitas komersial berdasarkan jenis barang dan sifat kegiatan ini, terdiri dari:

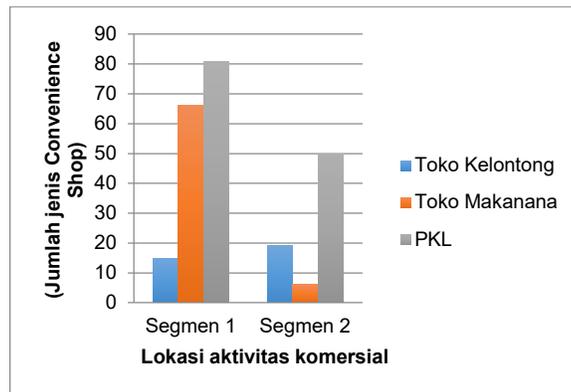
Convenience Shop, meliputi kegiatan perdagangan, barang-barang kebutuhan sehari-hari dengan harga yang relatif murah, frekuensi pembelian tinggi, daerah jangkauan pelayanan rendah atau sempit dan tingkat pengembalian modal kecil. Contohnya warung dan kios.

Pada aktivitas komersial di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya terdapat jenis barang dan sifat kegiatan yang termasuk pada *Convenience Shop* yaitu toko Kelontong, toko makanan, PKL. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel berikut ini.

Tabel III.2
Jenis Barang dan Sifat kegiatan yang termasuk pada *Convenience Shop*

No	Jenis <i>Convenience Shop</i>	Jumlah	Segmen	
			1	2
1	Toko Kelontong	34	15	19
2	Toko Makanan	72	66	6
3	PKL	131	81	50

Sumber: Analisis Penyusun, 2021



Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 3.4 .Grafik Jenis Barang dan Sifat kegiatan yang termasuk pada Convenience Shop

- *Shopping Shop*, meliputi kegiatan perdagangan barang yang memiliki frekuensi pembelian agak jarang, daerah jangkauan pelayanan agak luas dan tingkat pengembalian modal cukup tinggi. Contohnya toko pakaian dan salon.

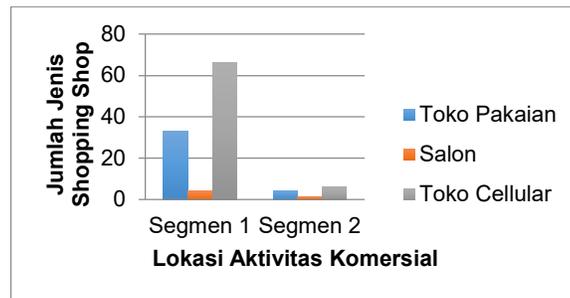
- Pada aktivitas komersial di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya terdapat jenis barang dan sifat kegiatan yang termasuk pada *Shopping Shop* yaitu toko pakaian, salon, Toko Cellular. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel berikut ini.

Tabel III.3

Jenis Barang dan Sifat kegiatan yang termasuk pada *Shopping Shop*

No	Jenis <i>Shopping Shop</i>	Jumlah	Segmen	
			1	2
1	Toko Pakaian	37	33	4
2	Salon	4	4	1
3	Toko Cellular	5	66	6

Sumber: Analisis Penyusun, 2021



Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 3.5 .Grafik Jenis Barang dan Sifat kegiatan yang termasuk pada *Shopping Shop*

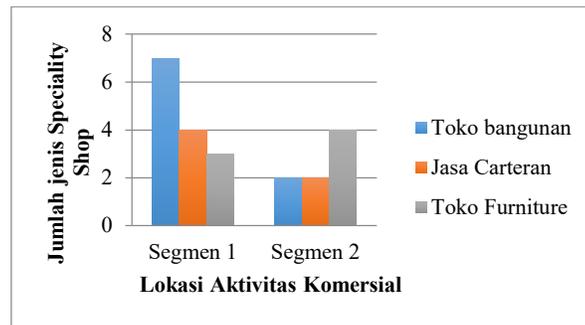
- *Speciality shop*, meliputi kegiatan perdagangan barang yang memiliki frekuensi pembelian jarang, tingkat sewa dan pengembalian modal tinggi dan daerah jangkauan pelayanan luas. Contohnya toko bangunan, jasa carteran, toko furniture.

Pada aktivitas komersial di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya terdapat jenis barang dan sifat kegiatan yang termasuk pada *Speciality Shop* yaitu toko bangunan, jasa carteran, toko furniture mebel. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel berikut ini.

Tabel III.4
Jenis Barang dan Sifat kegiatan yang termasuk pada *Speciality shop*

No	Jenis <i>Speciality Shop</i>	Jumlah	Segmen	
			1	2
1	Toko Bangunan	9	7	2
2	Toko Furniture	7	3	4

Sumber: Analisis Penyusun, 2021



Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 3.6 .Grafik Jenis Barang dan Sifat kegiatan yang termasuk pada *Speciality shop*

- *Departmen and Multiple Stores*, meliputi beraneka jenis barang yang disajikan dalam bangunan yang nyaman dan khusus. Contohnya adalah Matahari Departmen Store.

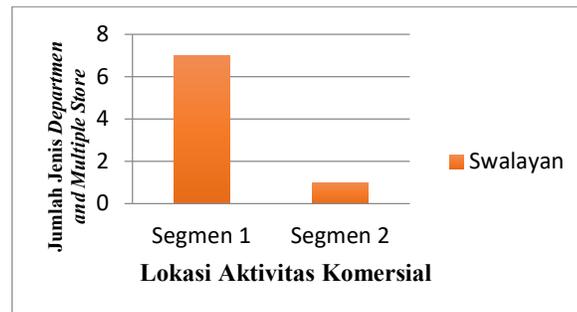
Pada aktivitas komersial di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya terdapat jenis barang dan sifat kegiatan yang termasuk pada *Departemen and Multiple Stores* antara lain Gaya Departmen Stores, Prima Jaya Swalayan, Giant Ekspres, Super Indo Swalayan, Indomaret, Alfamart. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel berikut ini.

Tabel III.5

Jenis Barang dan Sifat kegiatan yang termasuk pada *Departmen and Multiple Store*

No	Jenis <i>Departmen and Multiple Store</i>	Jumlah	Segmen	
			1	2
1	Swalayan	8	7	1

Sumber: Analisis Penyusun, 2021



Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 3.7. Grafik Jenis Barang dan Sifat kegiatan yang termasuk pada Departemen and Multiple Stores

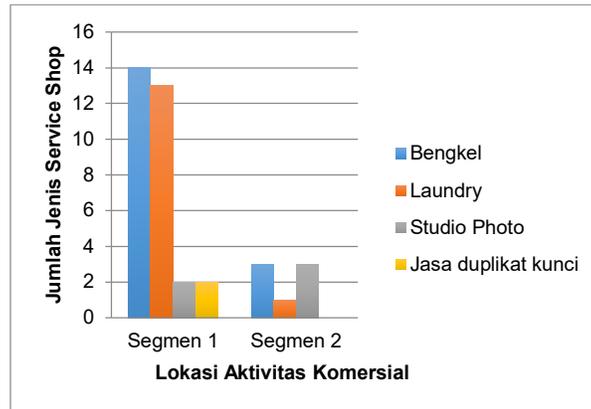
- *Service shop*, biasanya memiliki bentuk ruang kerja/bengkel, memiliki tingkat sewa dan pengembalian modal kecil, frekuensi pembelian jarang dan wilayah jangkauan pelayanan luas.

Pada aktivitas komersial di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya terdapat jenis barang dan sifat kegiatan yang termasuk pada *Service Shop* yaitu bengkel, laundry, studio photo, jasa duplikat kunci. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel berikut ini.

Tabel III.6
Jenis Barang dan Sifat kegiatan yang termasuk pada *Service shop*

No	Jenis <i>Service Shop</i>	Jumlah	Segmen	
			1	2
1	Bengkel	17	14	3
2	Laundry	14	13	1
3	Studio Photo	5	2	3
4	Jasa duplikat kunci	2	2	0

Sumber: Analisis Penyusun, 2021

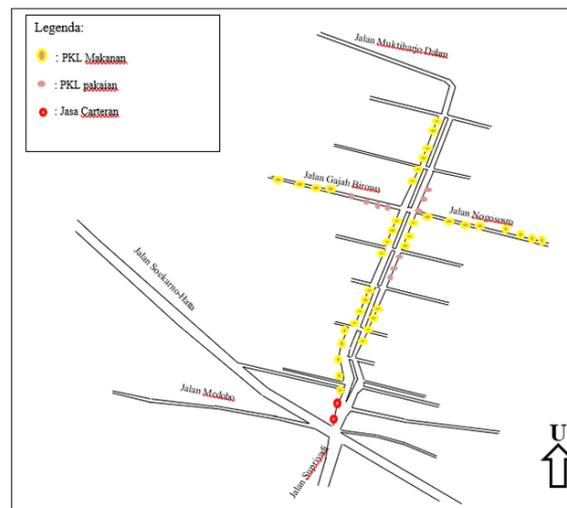


Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 3.8 .Grafik Jenis Barang dan Sifat kegiatan yang termasuk pada *Service shop*

c. Analisis kelompok lapangan usaha

Untuk mendukung aktivitas komersial, beberapa PKL lebih memilih lokasi berdagang dengan PKL lain yang memiliki jenis barang dagangan yang sejenis. Alasan PKL berkelompok ialah agar memudahkan pembeli untuk memperbandingkan dan mempertimbangkan dalam memilih jenis dagangan, serta dapat terjadi kerjasama antar PKL. Berdasarkan pola sebaran PKL bersifat linier berderet, yang terletak di tepi jalan yang aksesibel, karena dapat memudahkan pengunjung untuk melihat dan mencapai PKL.



Gambar 3.9
Peta kelompok usaha PKL

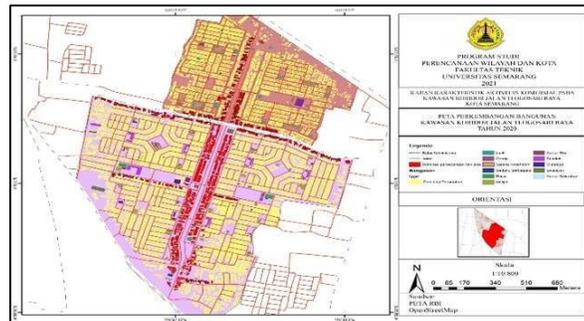
3.2. Analisis Perkembangan Kawasan Komersial

a. Analisis perkembangan bangunan aktivitas komersial

Analisis perkembangan aktivitas komersial dilakukan dengan menggunakan citra satelit. Citra satelit yang digunakan berupa citra satelit dari beberapa tahun terakhir, yaitu tahun 2007, 2010, 2014, 2018, 2020. Dari hasil analisis yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa kawasan ini memang mengalami perkembangan bangunan aktivitas komersial. Perkembangan yang terjadi adalah dalam hal penambahan bangunan-bangunan yang berfungsi sebagai bangunan aktivitas komersial.

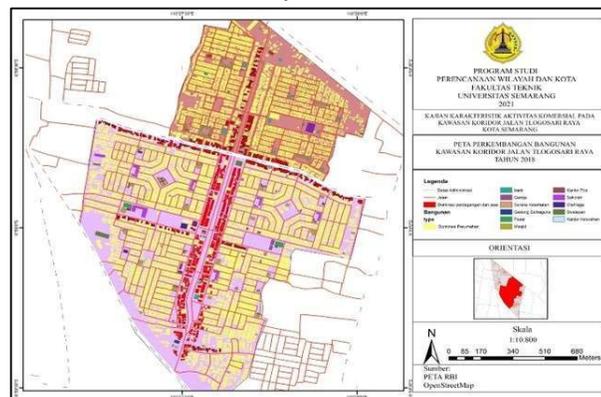
Perkembangan ini terbagi menjadi dua periode, yaitu sebelum tahun 2014 dan setelah tahun 2014. Perbedaan setiap periode terletak pada tingkat kepesatan perkembangan dan arah perkembangan yang terjadi. Pada periode pertama, perkembangan kawasan berjalan dengan cukup pesat jika dibandingkan periode kedua. Pada periode pertama yaitu tahun 2007 terdapat 165 bangunan komersial dan berkembang pada tahun 2010 yaitu 201 bangunan komersial. Selanjutnya pada tahun 2014 sejumlah 226 bangunan komersial. Setelah itu, pada periode kedua yang dimulai dari tahun 2018 sejumlah 234 bangunan komersial dan pada tahun 2020 sejumlah 246 bangunan komersial. Lokasi yang mengalami perkembangan komersial pada kedua periode ini sama-sama berada di tepi jalan utama maupun jalan-jalan penghubung. Akan tetapi, pada periode pertama perkembangan yang terjadi sebagian besar mengisi ruang-ruang yang berada di tepi jalan utama yaitu jalan Tlogosari Raya dan jalan penghubung perumnas, sedangkan pada periode kedua cenderung mengisi ruang-ruang diantara bangunan yang sudah ada yang berada di tepi jalan.

Dalam hal arah perkembangan bangunan komersial yang terjadi, jika dilihat dari tahun 2007 sampai tahun 2020, pada periode pertama arah perkembangan yang terjadi mengikuti jalan utama. Pada jalan Tlogosari Raya, perkembangan kawasan berasal dari bagian selatan yang kemudian mengarah kebagian utara, sedangkan pada jalan penghubung perumnas, arah perkembangan sebaliknya. Pada periode kedua, arah perkembangan cenderung mengikuti jalan-jalan lain. Perkembangan yang terjadi mengisi ruang-ruang yang ada di tepi jalan lain tersebut.



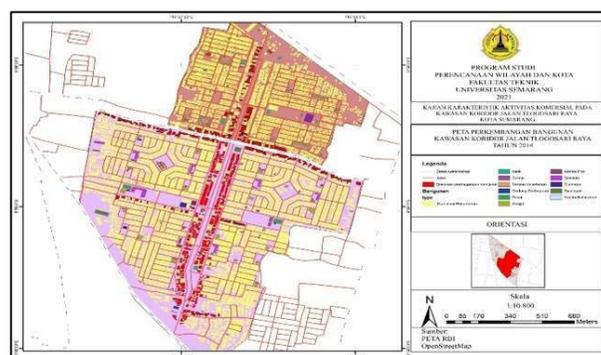
Gambar 3.10

Peta perkembangan bangunan komersial pada kawasan koridor jalan Tlogosari Raya 2020



Gambar 3.11

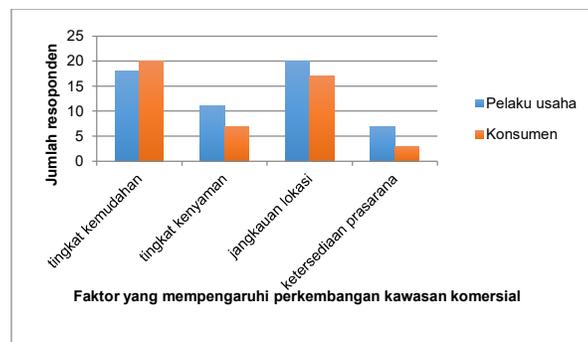
Peta perkembangan bangunan komersial pada kawasan koridor jalan Tlogosari Raya 2018



Gambar 3.12

Peta perkembangan bangunan komersial pada kawasan koridor jalan Tlogosari Raya 2014

Selain melihat faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial, pada pembahasan ini juga berusaha melihat faktor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan utama pelaku usaha untuk melakukan aktivitasnya di kawasan koridor Jalan Tlogosari Raya. Dari hasil survei lapangan yang telah dilakukan, diketahui bahwa faktor yang paling berpengaruh adalah faktor kemudahan akses, faktor ini hampir dipilih oleh setengah dari jumlah responden dan faktor yang paling sedikit di pilih adalah faktor lokasi yang luas karena menurut sebagian para pelaku usaha, lokasi yang ada tidak terlalu luas sehingga banyak yang menempati trotoar dan bahu jalan sehingga mengganggu lancarnya lalu lintas serta saat ini semakin bertambahnya pelaku usaha terutama PKL yang menempati bahu jalan yang menyebabkan lokasi tersebut bertambah padat. Berikut merupakan faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan komersial menurut jawaban dari pelaku aktivitas.



Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 3.12 .Grafik faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan komersial menurut pelaku aktivitas

3.3. Analisis Karakteristik Pelaku Aktivitas

a. Analisis lokasi berdagang pelaku usaha

- Pola pelayanan

Pada pola pelayanan terdapat dua aspek yang dibahas, yaitu mengenai waktu layanan aktivitas komersial dan sifat layanan. Berikut uraian dari analisis pola pelayanan tersebut.

- Waktu layanan

Berdasarkan pengamatan di lapangan, waktu berdagang memiliki hubungan dengan lokasi berdagang. Pelaku usaha yang berlokasi pada bangunan komersial dan pedagang kaki lima yang berlokasi di depan ruko maupun toko biasanya mulai beraktivitas di waktu pagi yakni pada pukul 09.00 wib dan 10.00 wib sedangkan pelaku usaha yang berlokasi pada

bahu jalan biasanya mulai beraktivitas pada siang menuju sore hari yakni pada pukul 15.00 wib. Seperti pedagang jajanan yang berlokasi pada bahu jalan mulai beraktivitas saat menjelang sore karena hal tersebut di rasa pelaku usaha waktu yang paling efisien untuk memulai dikarenakan orang-orang ramai berkunjung di sore hari setelah beraktivitas. Hal tersebut yang mendasari pedagang untuk memulai aktivitasnya menjelang sore.

Serupa dengan pedagang jajanan, pedagang pakaian yang berada pada bahu jalan juga baru beraktivitas saat menjelang sore yaitu pukul 15.00 wib. Hal itu karena pada waktu tersebut selain ramai orang yang berlalu lalang, terdapat peraturan hanya boleh di tempati untuk berjualan pada waktu siang menuju sore.

- Sifat layanan

Mayoritas pelaku usaha pada kawasan koridor jalan Tlogosari Raya memiliki sifat menetap, baik dari segi tempat berdagangnya yang tetap serta waktu berdagangnya yang sama setiap hari. Hal tersebut dapat dilihat pada sarana fisik dagangan para pelaku usaha terlebih lagi pada pedagang kaki lima yang memang mempunyai sarana fisik dagangan berupa gerobak namun menyediakan tempat duduk berupa meja dan kursi sehingga memang sulit untuk berpindah-pindah. Terdapat juga sifat layanan semi menetap, biasanya PKL yang sarana fisik dagangannya berupa motor yaitu pada awal waktu berdagang yakni waktu pagi menjelang sore berdagang secara berkeliling namun saat menjelang sore mereka mulai beraktivitas di sepanjang bahu jalan Tlogosari Raya karena di waktu-waktu tersebut adalah saat berkunjungnya konsumen di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya.

- Pola persebaran

Pola penyebaran pelaku usaha mayoritas mengikuti pola jalan yang ada, yaitu linier. Mereka berjualan dan menawarkan jasa di bahu jalan. Selain itu, pola penyebaran tersebut terbentuk karena lokasi yang diperbolehkan untuk pelaku usaha menempati sepanjang jalan yang secara otomatis membentuk linier. Alasan lainnya yang diungkapkan oleh pedagang agar dagangannya mudah dilihat oleh orang yang lalu lalang. Hanya sebagian kecil saja yang lokasinya berjauhan dengan PKL lainnya atau menyebar untuk mengurangi persaingan dengan PKL lainnya.

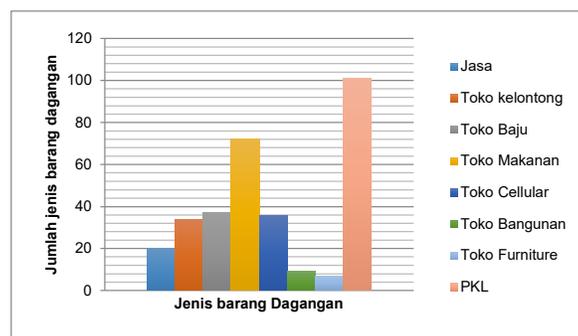
b. Analisis jenis dagangan

Jenis barang dagangan mayoritas yang diperdagangkan oleh Pelaku usaha di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya adalah jenis barang dagangan makanan. Jenis dagangan tersebut diminati karena PKL mencoba menangkap aktivitas kegiatan utama yang banyak membutuhkan jenis barang dagangan makanan.

Jenis barang dagangan yang paling minoritas diperdagangkan adalah Furniture yang dibuktikan dengan sedikitnya jumlah toko furniture. Jenis dagangan tersebut hanya dijumpai di segmen 1 karena pada segmen tersebut merupakan wilayah strategis untuk orang lalu lalang dan keluar masuk wilayah Tlogosari. Namun jenis dagang ini kurang diminati pedagang dikarenakan modalnya mahal dan tingkat frekuensi pembelinya rendah. Kekurangminatan pedagang untuk menjual jenis dagangan ini, dapat dilihat dari sedikitnya jumlah pelaku usaha yang menjual dagangan ini.

Jenis barang dagangan lain yang banyak diperdagangkan adalah toko cellular, karena wilayah tersebut merupakan pusat cellular yang menjangkau ke berbagai daerah. Jenis dagangan yang lain merupakan jenis barang dagangan yang umum diperdagangkan atau jenis barang dagangannya hampir ada setiap ruas jalan-jalan besar lokasi lainnya di kota besar yang kebanyakan termasuk dalam jenis barang dagangan non makanan dan jasa pelayanan seperti laundry, bengkel, voucher pulsa, jasa duplikat kunci, salon. Untuk jasa laundry yang banyak tersebar di kawasan tersebut, terkait dengan adanya kegiatan utama berupa fasilitas pendidikan maupun perumahan di sekitar lokasi tersebut.

Berikut merupakan perbandingan jumlah pelaku usaha menurut jenis barang dagangan di masing-masing penggal jalan.



Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 3.13 Grafik Jenis Barang Dagangan Pelaku Usaha

c. Analisis sarana usaha

Sarana fisik berupa kios banyak diminati pelaku usaha karena dapat menyimpan barang dagangan di dalamnya. Pada umumnya pengguna kios menggunakan jenis barang dagangan yang sulit untuk dipindah-pindah. Seperti jenis barang dagangan jasa pelayanan laundry. Mesin cuci yang digunakan untuk laundry cukup disimpan di kios karena sifatnya yang permanen dan tertutup sehingga aman jika ditinggal ketika tidak sedang beraktivitas. Sarana fisik berdagang berupa gerobak atau kereta dorong menjadi sarana usaha pedagang makanan. Karena peralatan memasak serta bahan baku masakan mudah disimpan di gerobak tersebut, bahkan aktivitas memasak juga di gerobak tersebut. Selain itu, gerobak tersebut juga menjadi sarana transportasi untuk membawa bahan baku dari tempat tinggal menuju lokasi berdagang. Pedagang makanan yang banyak menggunakan sarana fisik gerobak adalah perdagangan makanan seperti nasi goreng, rujak, mie ayam, sate dan lainnya.

Sarana fisik dagangan sangat dipengaruhi jenis dagangan yang dijual pelaku usaha, sehingga sarana fisik dagangan disesuaikan dengan jenis dagangan yang dijual. Hal tersebut dapat dilihat dari hasil wawancara yang membuktikan bahwa terjadi hubungan antara sarana fisik berdagang dan jenis barang dagangan.

d. Analisis pekerjaan konsumen

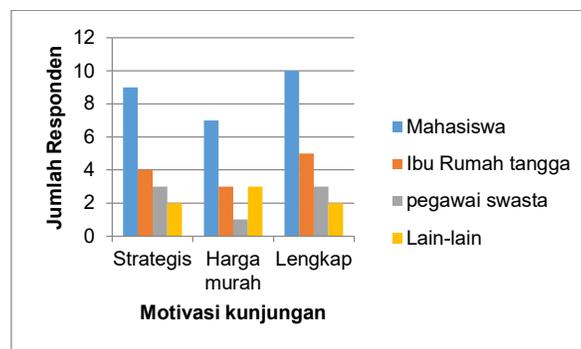
Konsumen yang membeli barang dagangan PKL di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya mayoritas bekerja sebagai mahasiswa. Selain itu, ada juga yang bekerja sebagai pegawai swasta, ibu rumah tangga serta lain-lain seperti buruh, sopir angkutan umum dan lainnya. Dari gambaran di tersebut, dapat disimpulkan bahwa konsumen PKL di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya berasal dari seluruh jenis pekerjaan diantaranya karena dipengaruhi oleh aktivitas kegiatan utama yaitu perumnas Tlogosari serta kegiatan utama lainnya seperti perkantoran, dan sarana pendidikan.

Sebagian besar motivasi pengunjung aktivitas komersial di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya karena harga yang ditawarkan lebih murah dan beragamnya komoditas ditawarkan. Terkait dengan status pekerjaan pengunjung sebagian besar merupakan mahasiswa/pelajar yang secara logika dapat dikatakan belum memiliki penghasilan sendiri.

Tingkat kenyamanan pengunjung berbelanja di kawasan tersebut dilihat melalui kemudahan untuk memperoleh kebutuhan. Hal tersebut terkait dengan jenis pekerjaan mayoritas pengunjung sebagai mahasiswa dengan segala kepadatan aktivitasnya, dan tujuan berkunjung ke kawasan tersebut adalah untuk membeli kebutuhan makanan/minuman dan

sebagian mahasiswa membeli kebutuhan sehari-hari. Mereka memiliki asumsi bahwa untuk dapat memperoleh kebutuhannya tanpa harus kesulitan mencari di tempat yang jauh dan mengganggu aktivitas pendidikan yang mereka lakukan.

Selain mahasiswa, penduduk perumnas ataupun penduduk kecamatan sekitar mayoritas juga mengatakan hal yang sama selain harganya lebih murah dan dekat dengan tempat tinggal serta beragamnya komoditas barang ataupun jasa yang ditawarkan. Biasanya motivasi pengunjung yang jarak tempat tinggal lumayan jauh dari kawasan ini adalah berbelanja grosir yang kemudian di jual lagi ditempat tinggalnya.



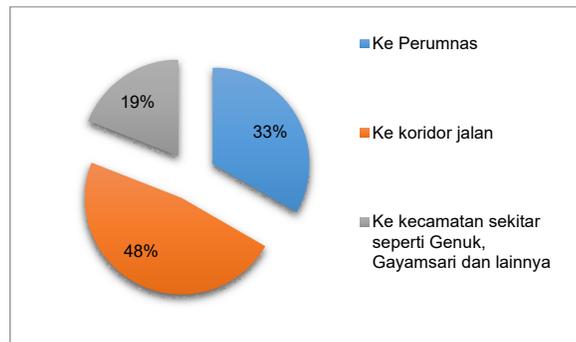
Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 3.14 Grafik Motivasi Kunjungan Berdasarkan Pekerjaan Konsumen

3.4. Analisis kondisi Pergerakan dan Aksesibilitas

a. Pergerakan

Pergerakan merupakan suatu tindakan yang tidak hanya terpaku pada keadaan/ posisi semula, yang dalam konteks penelitian ini yaitu pergerakan manusia dan barang yang menggunakan kendaraan menghasilkan lalu lintas kendaraan atau transportasi (Verbyla, 2002). Keberadaan kegiatan komersial di sepanjang koridor jalan tlogosari Raya sangat terkait dengan keberadaan aktivitas perumahan di kawasan perumnas Tlogosari dan aktivitas pendidikan di sekitar kawasan tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari karakteristik pengunjung maupun pelaku usaha di masing-masing kegiatan komersial yang sebagian besar adalah penduduk perumnas dan mahasiswa dari keseluruhan responden. Berdasarkan karakteristik pergerakannya, kebanyakan pengunjung bertempat tinggal di kecamatan Pedurungan. Hal tersebut berarti kawasan komersial yang berada di kawasan Tlogosari Raya sebagian besar memiliki pelayanan lokal. Berikut merupakan jumlah pelaku aktivitas berdasarkan tempat tinggal.



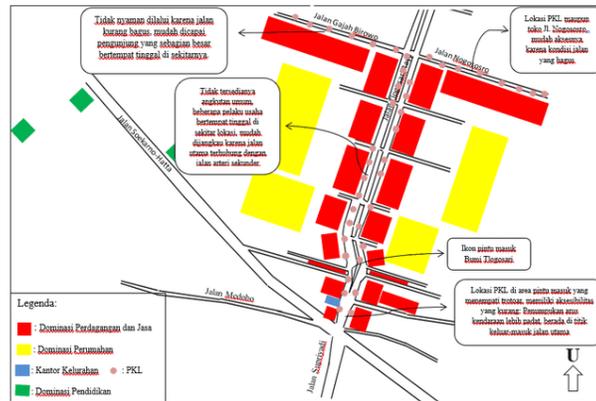
Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 3.17 Diagram Jumlah Tujuan Pergerakan Konsumen

b. Aksesibilitas

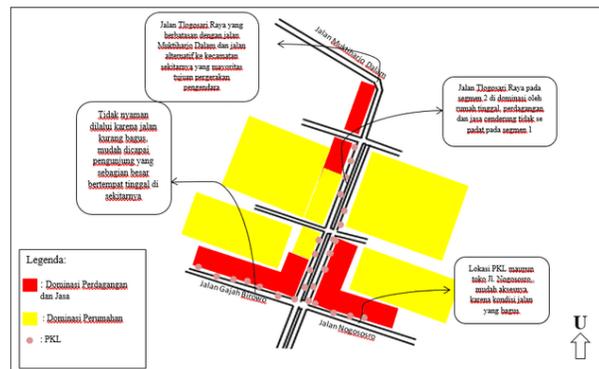
Aksesibilitas merupakan tingkat kenyamanan dan kemudahan lokasi untuk kegiatan berinteraksi satu sama lain, tingkatan mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi (Black, 1981). Lokasi aktivitas komersial pada kawasan koridor jalan Tlogosari Raya lebih banyak memilih lokasi-lokasi yang terletak di Jl. Gajah Birowo, Jalan Nogososro dan Jalan Tlogosari Raya di segmen 1 karena ruas-ruas jalan tersebut merupakan tempat para pedagang kaki lima berkumpul. Ketersediaan moda transportasi pada kawasan tersebut yaitu transportasi pribadi ataupun transportasi umum sejenis ojek online karena transportasi umum seperti angkot jarang atau bahkan tidak ada sama sekali yang melintasi kawasan tersebut. Secara umum pengunjung memilih lokasi karena kedekatan dengan tempat tinggal. Namun, disisi lain belum adanya jalur khusus untuk pejalan kaki yang menuju ke lokasi-lokasi PKL di kawasan tersebut karena sebagian beralih fungsi menjadi tempat usaha PKL ataupun parkir menjadi salah satu pertimbangan persepsi pengunjung terhadap kemudahan aksesibilitas ke lokasi kawasan tersebut.

Saat ini spot lokasi aktivitas komersial terutama PKL yang aksesibilitasnya kurang mendukung berada di bahu jalan. Untuk mencapai lokasi PKL tersebut, pengunjung cukup sulit karena arus kendaraan lebih padat dan bahu jalan yang biasanya digunakan untuk ruang parkir juga lebih sempit daripada di spot lokasi yang lain seperti bangunan komersial.



Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 3.18 Karakteristik Aksesibilitas Aktivitas Komersial Pada Segmen 1



Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 3.19 Karakteristik Aksesibilitas Aktivitas Komersial Pada Segmen 2

4. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan mengenai karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Tlogosari Raya sebagai berikut:

- a. Aktivitas komersial pada umumnya dipengaruhi oleh aktivitas kegiatan utama yang menjadi alasan berlokasi dikawasan tersebut, yaitu Perumnas Tlogosari dan kegiatan utama lainnya seperti pendidikan.
- b. Konsumen aktivitas komersial berasal dari segala jenis pekerjaan dan motivasi kunjungan. Sehingga barang dagangan diminati masyarakat golongan kelas menengah ke bawah hingga menengah ke atas

- c. Keberadaan aktivitas komersial dibutuhkan oleh konsumen sebagai salah satu alternatif penyedia barang kebutuhannya. Hal tersebut dipengaruhi oleh lokasi yang dekat dengan asal aktivitasnya dan harga yang ditawarkan cenderung lebih murah jika dibandingkan lokasi lainnya. Begitu juga sebaliknya, konsumen sangat dibutuhkan oleh pelaku usaha sehingga terjadi keterkaitan.
- d. Perkembangan bangunan komersial, Perbedaan setiap periode terletak pada tingkat kecepatan perkembangan dan arah perkembangan yang terjadi. Pada periode pertama, perkembangan kawasan berjalan dengan cukup pesat jika dibandingkan periode kedua. Pada periode pertama yaitu tahun 2007 terdapat 165 bangunan komersial dan berkembang pada tahun 2010 yaitu 201 bangunan komersial. Selanjutnya pada tahun 2014 sejumlah 226 bangunan komersial. Setelah itu, pada periode kedua yang dimulai dari tahun 2018 sejumlah 234 bangunan komersial dan pada tahun 2020 sejumlah 246 bangunan komersial. Lokasi yang mengalami perkembangan komersial pada kedua periode ini sama-sama berada di tepi jalan utama maupun jalan-jalan penghubung. Akan tetapi, pada periode pertama perkembangan yang terjadi sebagian besar mengisi ruang-ruang yang berada di tepi jalan utama yaitu jalan Tlogosari Raya dan jalan penghubung perumahan, sedangkan pada
- e. periode kedua cenderung mengisi ruang-ruang diantara bangunan yang sudah ada yang berada di tepi jalan.
- f. Faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan komersial, dari beberapa faktor yaitu tingkat kemudahan, tingkat kenyamanan, jangkauan lokasi, dan ketersediaan prasarana. Faktor yang paling mempengaruhi perkembangan adalah faktor kemudahan akses dan jangkauan lokasi yang berarti bisa di akses dari mana saja yang terjangkau kemudian diikuti oleh ketersediaan prasarana serta banyak menjawab tingkat kenyamanannya rendah karena terdapat banyak juru parkir ditiap bangunan komersial serta jika padat pengunjung pk1 maupun bangunan komersial sangat sulit untuk melakukan pergerakan tersebut. Ketidakketergantungan PKL terhadap prasarana penunjang sehingga PKL tidak mempertimbangkan aspek tersebut karena mereka dapat mengusahakan sendiri.
- g. Karakteristik aktivitas komersial pada kawasan koridor jalan Tlogosari Raya dipengaruhi oleh aspek-aspek berikut ini.

- h. Lokasi dan lingkup pelayanan, lokasi yang diminati adalah berada di beberapa jalan penghubung yang menjadi penghubung perumnas dan jalan utama tlogosari yaitu Jalan Tlogosari Raya, sebagian Jalan Gajah Birowo dan sebagian Jalan Nogososro.
- i. Jenis barang dan sifat kegiatan
- j. Kedekatan lokasi pelaku usaha dengan kegiatan utama yaitu perumnas Tlogosari serta aktivitas penunjang lainnya seperti fasilitas pendidikan, perkantoran dan lainnya.
- k. Kestrategisan lokasi yang didukung dengan kedekatan lokasi pelaku usaha dengan kegiatan utama
- l. Alasan berlokasi di kawasan koridor jalan Tlogosari Raya karena dekat dengan kegiatan utama tersebut, dekat dengan tempat tinggal PKL, tingkat kunjungan tinggi, dan strategis.
- m. Ketersediaan moda transportasi, ketersediaan moda transportasi umum bagi pelaku usaha maupun konsumen tidak menjadi pertimbangan yang signifikan karena memiliki kendaraan pribadi
- n. Tingkat faktor kenyamanan dipengaruhi oleh ketersediaan tempat aktivitas bagi pelaku usaha untuk menawarkan dagangan
- o. Jenis dagangan yang dijual banyak disesuaikan dengan kebutuhan kegiatan utama yaitu didominasi oleh makanan.
- p. Pelaku usaha pada bangunan komersial mempertimbangkan faktor ketersediaan prasarana penunjang karena dapat mengusahakan sendiri prasarana yang dibutuhkan dan sebaliknya untuk PKL tidak mempertimbangkan hal tersebut
- q. Lokasi yang paling diminati oleh pelaku usaha berada jalan utama Tlogosari Raya dan tempat aktivitas yang diminati yaitu di trotoar untuk PKL.
- r. Kondisi pergerakan dan aksesibilitas, sebagai akses utama keluar masuk kawasan koridor jalan Tlogosari Raya, arus lalu lintas di sepanjang Jl Soekarno Hatta - Jl Tlogosari Raya sangat tinggi. Volume puncak arus lalu lintas baik dari Jl Soekarno Hatta menuju Jl Tlogosari Raya maupun sebaliknya terjadi pada pagi (08.00-09.00) dan sore hari (16.00-17.00). Hal tersebut waktu pagi dan sore hari merupakan waktu memulai beraktivitas masyarakat dan pulang beraktivitas masyarakat. Mayoritas tujuan pengendara/ konsumen yang melakukan pergerakan sehingga melintasi kawasan tersebut selain untuk melakukan aktivitas di kawasan komersial adalah untuk ke rumah tinggal/ kos di perumnas tersebut.

- s. Kondisi aksesibilitas, Ketersediaan moda transportasi pada kawasan tersebut yaitu transportasi pribadi ataupun transportasi umum sejenis ojek online karena transportasi umum seperti angkot jarang atau bahkan tidak ada sama sekali yang melintasi kawasan tersebut. Secara umum pengunjung memilih lokasi karena kedekatan dengan tempat tinggal. Namun, disisi lain belum adanya jalur khusus untuk pejalan kaki yang menuju ke lokasi-lokasi PKL di kawasan tersebut karena sebagian beralih fungsi menjadi tempat usaha PKL ataupun parkir menjadi salah satu pertimbangan persepsi pengunjung terhadap kemudahan aksesibilitas ke lokasi kawasan tersebut.

5. REFERENSI

- Firdaus, A. B., & Haryanto, R. (2017). Kajian Karakteristik dan Persebaran Aktivitas Komersial Di Kawasan Koridor Jalan Seturan, Sleman. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 5(2), 106-117.
- Muttaqien, A. R. P., & Basuki, Y. (2020). Trip Rate Model of Attraction in Higher Education Zone. *JACEE (Journal of Advanced Civil and Environmental Engineering)*, 3(1), 1-8.
- Sugiyono, D. (1999). *Metode Penelitian Bisnis*. CV Alvabeta, Jakarta.
- Puspitasari, A. Y., Budiarto, E. A., & Mudiyo, R. (2021). Location Analysis of City Public Transport Shelters in Commercial Corridors (Case Study: Jl. Dr. Wahidin, Pekalongan City). *JACEE (Journal of Advanced Civil and Environmental Engineering)*, 4(1), 20-34.
- Prasetyo, A. D., & Sudrajat, A. S. E. (2021). Identifikasi Bencana Banjir Kelurahan Tlogosari Kecamatan Pedurungan Kota Semarang. *Pondasi*, 26(2), 94-100.
- Rahman, B., Noviani, A., & Rosyadea, R. (2020, October). The Effect of Street Vendors' Activities in City Park on the Functions of Park as a Public Space. In *Journal of Physics: Conference Series* (Vol. 1655, No. 1, p. 012114). IOP Publishing.
- Sahyudi, D., Rahman, B., & Ridlo, M. A. (2022). Adaptasi Masyarakat dalam Beraktivitas Saat Pandemi Covid-19 pada Ruang Terbuka Publik Taman Parang Kusumo Di Kelurahan Tlogosari Kulon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Engineering*.
- Widjajanti, R. (2015). Karakteristik Aktivitas Pedagang Kaki Lima Pada Kawasan Komersil di Pusat Kota. *Jurnal Teknik* Vol 30, 6.

- Winaya, A. (2020). On-Street Parking and Traffic Flow Performance at Kapasan Shopping Area Surabaya. *JACEE (Journal of Advanced Civil and Environmental Engineering)*, 3(1), 9-16.
- Yunus, M., Mirajhusnita, I., Mudiyono, R., & Poedjiastoeti, H. (2020). The Analysis of Traffic Delay and Queue due to the Shunting Activities of Pertamina Trains of Tegal City. *JACEE (Journal of Advanced Civil and Environmental Engineering)*, 3(2), 83-93.