

Penentuan Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Kawasan Jalan Panglima Sudirman

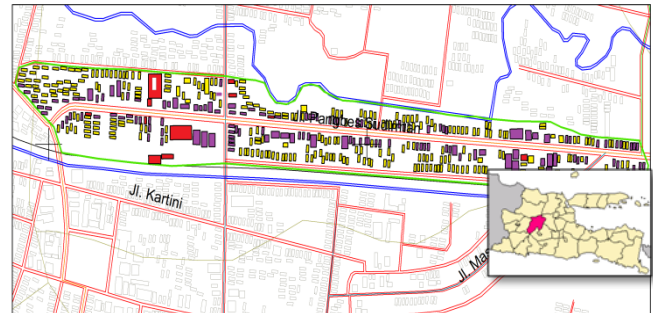
Endang Sulistyowati dan Putu Gde Ariastita
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,
Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)
Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia
e-mail: ariastita@urplan.its.ac.id

Abstrak—Sebagai kawasan perdagangan dan jasa, kawasan Jalan Panglima Sudirman Kabupaten Nganjuk merupakan kawasan yang berpotensi berkembang pesat. Akan tetapi belum ada ketentuan dalam mengatur aktivitas perdagangan dan jasa yang diperbolehkan, terbatas, bersyarat dan dilarang di lokasi tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan aktivitas perdagangan dan jasa di Kawasan Jalan Panglima Sudirman Kabupaten Nganjuk sebagai upaya awal dalam menyusun instrumen pengendalian aktivitas dalam peraturan zonasi. Metode analisa yang digunakan dalam penelitian adalah teknik analisis deskriptif kualitatif dan teknis analisis Delphi. Hasil dari penelitian merupakan sebuah pengaturan aktivitas dengan klasifikasi diijinkan, terbatas, bersyarat dan dilarang. Aktivitas yang diijinkan antara lain adalah aktivitas yang umumnya memiliki kavling <math><400\text{ m}^2</math>, jenis gangguan ringan dan aktivitas yang sesuai dengan skala pelayanan. Untuk aktivitas yang terbatas dan bersyarat hampir memiliki kriteria yang sama yaitu ukuran kavling 400-5.000 m^2 dan merupakan aktivitas yang tidak sesuai dengan skala pelayanan yang telah ditetapkan. Perbedaannya terletak pada jenis gangguan kronis dan akut untuk aktivitas bersyarat dan ketentuan jam operasi 16-24 jam untuk aktivitas terbatas. Sedangkan untuk aktivitas yang dilarang adalah aktivitas yang memiliki luas kavling > 5.000 m^2 .

Kata Kunci—kawasan perdagangan dan jasa, peraturan zonasi, pengendalian pemanfaatan ruang

I. PENDAHULUAN

KAWASAN Jalan Panglima Sudirman Kota Nganjuk merupakan salah satu kawasan yang berkembang. Hal ini dengan tingginya intensitas bangunan dibandingkan dengan kawasan jalan lain. Kawasan ini terletak di Kelurahan Mangundikaran mempunyai jumlah penduduk terbanyak di Perkotaan Nganjuk yaitu 7.134 jiwa dengan luas wilayah 1,85 km^2 [1]. Selain itu, jalan yang berfungsi sebagai jalan arteri primer ini telah ditetapkan pada RTRW Kabupaten Nganjuk sebagai kawasan strategis ekonomi yang mempertahankan fasilitas perdagangan dengan skala perkotaan/kecamatan/kabupaten. Sedangkan pada arahan RDTR Perkotaan Nganjuk tahun 2009-2029, kawasan ini diperuntukkan sebagai kawasan dengan kegiatan utama perdagangan dan jasa. Keberadaan sektor perdagangan dan jasa pada kawasan strategis ini berpotensi untuk berkembang cepat.



Gambar 1. Peta Kawasan Jalan Panglima Sudirman

Beberapa contoh bidang usaha di kawasan Jalan Panglima Sudirman yang berbentuk PT antara lain: jasa konstruksi, retail, toko peralatan rumah tangga, toko alat pertanian, dealer dan apotek. Bidang usaha yang berbentuk CV antara lain : jasa konstruksi, jasa instalasi listrik, dan toko sembako. Bidang usaha yang berbentuk PP lebih beragam dan banyak dijumpai di kawasan studi antara lain : toko ATK, toko bahan bangunan, bengkel las, toko suku cadang kendaraan, optik, jasa transportasi, toko daging sapi, pracangan, toko alat elektronik dan rumah makan. Untuk badan usaha yang berbentuk koperasi, hanya ada satu bidang usaha yaitu toko yang menjual kebutuhan sehari-hari yang dikelola oleh Kodim 0810 Kabupaten Nganjuk [2].

Selain itu daya tarik investasi Kecamatan Nganjuk ditinjau dari faktor lokasi, potensi ekonomi dan infrastruktur fisik untuk berinvestasi/membangun usaha memperoleh peringkat pertama dibandingkan dengan kecamatan lain di Kabupaten Nganjuk [3]. Salah satu lokasi di Kecamatan Nganjuk tersebut merupakan Kawasan Jalan Panglima Sudirman dengan alasan terdapat kecenderungan penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa dibandingkan dengan lokasi lain seperti yang terlampir dalam RDTR Perkotaan Nganjuk 2009-2029.

Dengan bertambahnya aktivitas di sekitar Kawasan Jalan Panglima Sudirman, tentu akan menimbulkan sejumlah dampak positif dan negatif. Dilihat dari dampak positifnya, penambahan aktivitas yang menguntungkan dari segi pengembangan kota sehingga meningkatkan pendapatan daerah [4]. Dampak negatif yang saat ini telah terasa adalah adanya penurunan penggunaan lahan, arus lalu lintas terganggu akibat bongkar muat toko, dan meningkatnya timbulan sampah domestik. Dampak-dampak tersebut dimungkinkan akan bertambah dengan melihat peningkatan aktivitas dari tahun ke tahun. Dampak yang mungkin terjadi adalah kemacetan dan kebutuhan lahan yang semakin meningkat akibat tuntutan aktivitas, sedangkan jumlah lahan yang tersedia terbatas sehingga menyebabkan *over capacity*.

Berdasarkan kondisi diatas, Kawasan Jalan Panglima Sudirman berpotensi untuk berkembang pesat. Munculnya aktivitas-aktivitas baru seperti meningkatnya jumlah badan usaha setiap tahun pada kawasan kawasan akan membutuhkan ruang/lahan. Namun, belum ada ketentuan dalam mengatur aktivitas perdagangan dan jasa yang diperbolehkan, terbatas, bersyarat dan dilarang di lokasi tersebut. Hasil dari penelitian ini nantinya diharapkan dapat digunakan sebagai upaya awal dalam menyusun instrumen peraturan zonasi untuk aktivitas perdagangan dan jasa di Kabupaten Nganjuk.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan pendekatan rasionalistik yang bersifat deskriptif. Secara garis besar, metode penelitian ini dibagi menjadi tiga tahapan yaitu :

1. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan survei primer dan survey sekunder. Survey primer dilakukan dengan observasi lapangan dan wawancara responden, sedangkan survei sekunder dilakukan pada instansi-instansi yang terkait dengan tema penelitian.

2. Populasi dan Sampel

Dalam pengambilan sampel yang dibutuhkan, digunakan dua teknik pengambilan sampel yaitu sebagai berikut :

• Metode sampel acak sederhana

Pengambilan sampel secara acak adalah suatu metode pemilihan ukuran sampel dimana setiap anggota populasi memiliki peluang yang sama untuk dipilih menjadi anggota sampel, sehingga metode ini sering disebut sebagai prosedur terbaik [5]. Dalam hal ini, populasi yang digunakan adalah para pemillik usaha di Kawasan Jalan Panglima Sudirman yang telah diketahui jumlahnya sehingga digunakan rumus Slovin sebagai berikut :

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

Keterangan :

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

e = persen kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir atau diinginkan (digunakan 0,1).

Sehingga jumlah sampel yang diperoleh adalah $n = \frac{103}{1 + 103(0,1)^2} = 51,2$ dibulatkan menjadi 51 pemilik usaha yang mewakili setiap jenis usaha.

• Metode *purposive sampling*

Penggunaan metode *purposive sampling* adalah untuk menentukan responden yang dianggap mengetahui pertimbangan-pertimbangan dalam zoning regulation. Oleh karena itu, dilakukan pemilihan sampling pada kelompok stakeholder yang berpengaruh dan dapat memberikan pendapat dari masing-masing sudut pandang. Dalam penelitian ini, dilakukan pemetaan stakeholder dengan analisis stakeholder untuk menentukan prioritas stakeholder yang berkepentingan dan berpengaruh terhadap menentukan pengaturan zona perdagangan dan jasa di Kawasan Jalan Panglima Sudirman Kabupaten Nganjuk. Langkah-langkah yang perlu dilakukan sebagai berikut [6]:

- Identifikasi stakeholder yang terlibat
- Menganalisa wewenang stakeholder terhadap kebijakan
- Menilai dan memetakan tingkat kepentingan dan pengaruh masing-masing stakeholder

3. Teknik Analisis

Dalam penelitian ini terdapat tiga tahapan proses analisis untuk menjawab tujuan penelitian yaitu mengidentifikasi karakteristik aktivitas perdagangan dan jasa yang berpotensi berkembang, menentukan kriteria dan aktivitas perdagangan dan jasa yang di ijin, terbatas, bersyarat.

Untuk mengidentifikasi karakteristik aktivitas perdagangan dan jasa yang berpotensi berkembang di kawasan Jalan Panglima Sudirman Kabupaten Nganjuk digunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Ada tiga langkah dalam pengolahan data kualitatif, yakni reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan [7]. Dalam tahap ini juga dilakukan survei responden untuk mendapatkan pendapat dari para pemilik usaha secara lebih objektif. Langkah yang dilakukan adalah menyebar kuesioner kepada 51 pemilik usaha setelah itu melakukan rekap hasil penyebaran kuesioner.

Selanjutnya menentukan kriteria untuk aktivitas perdagangan dan jasa yang diijinkan, terbatas, bersyarat dan dilarang dengan menggunakan teknik analisis Delphi. Teknik analisis Delphi merupakan teknik analisis yang bertujuan untuk mencari kesepakatan pendapat dari suatu kasus diantara kelompok stakeholder yang homogen. Proses dalam teknik analisis Delphi dalam penelitian ini antara lain:

- Menentukan stakeholder kunci dengan cara pemetaan *stakeholder*
- elakukan survei kuesioner kepada stakeholder kunci dalam hal menentukan kriteria aktivitas yang di ijin, terbatas, bersyarat dan dilarang.
- Melakukan analisis Delphi, yaitu :
 - Mengumpulkan dan memverifikasi hasil pendapat *stakeholders*.
 - Mengintepretasi kecenderungan pendapat para *stakeholder*.
 - Dari tahap tersebut maka akan diperoleh kesepakatan pendapat yang merupakan hasil akhir diantara kelompok *stakeholders* yang homogen.

III. HASIL DAN DISKUSI

A. Identifikasi Karakteristik Aktivitas Perdagangan dan Jasa yang Berpotensi Berkembang di Kawasan Jalan Panglima Sudirman Kabupaten Nganjuk

Melalui wawancara terstruktur dan studi literatur, peneliti mendapatkan beberapa informasi seputar karakteristik aktivitas perdagangan dan jasa yang berpotensi berkembang berdasarkan skala pelayanannya. Pedoman wawancara mengacu pada variabel hasil kajian pustaka yang telah dilakukan sebelumnya. Pada tahap ini, jenis aktivitas mengacu pada Permen PU No. 20 Tahun 2011 dan telah dilakukan prediksi berpotensi berkembang dengan melihat perkembangan aktivitas tersebut. Berikut karakteristik aktivitas perdagangan dan jasa dari wawancara dan studi literatur berdasarkan skala pelayanannya:

Tabel 1.

Karakteristik Perdagangan dan Jasa Berdasarkan Skala Pelayanan	
Aktivitas Perdagangan dan Jasa Berdasarkan Skala Pelayanan	Karakteristik
Pusat Perbelanjaan Lokal	Umumnya memiliki ukuran kavling yang kecil yaitu <400 m ² meskipun ada beberapa aktivitas yang mempunyai ukuran yang lebih dari 400 m ² seperti jasa bengkel. Umumnya merupakan menjual barang kebutuhan sehari-hari sehingga frekuensi belanja pengunjung sering. Aktivitas yang tidak terlalu menimbulkan gangguan terhadap aktivitas lain Tidak membutuhkan peraturan khusus
Pusat Perbelanjaan Distrik	Sebagian besar luas ukuran kavling 400-5.000 m ² , ada juga yang >5.000 m ² seperti Mall, plaza, dan taman hiburan Memiliki fasilitas penunjang yang cukup memadai Beberapa aktivitas menimbulkan gangguan Membutuhkan peraturan khusus Jam operasi yang bisa mencapai 24 jam
Pusat Perbelanjaan Regional	Ukuran kavling >5.000 m ² , ada juga yang <5.000 m ² Frekuensi pengunjung yang besar Memiliki fasilitas penunjang yang memadai Menimbulkan gangguan terhadap aktivitas lain

Dari hasil diatas, dapat diketahui klasifikasi perdagangan jasa yang terdiri dari pusat perbelanjaan lokal, pusat perbelanjaan distrik dan pusat perbelanjaan regional di kawasan studi memiliki perbedaan karakteristik. Menurut [8], pusat perbelanjaan lokal memiliki jangkauan pelayanan penduduk skala lingkungan. Di kawasan studi, aktivitas dengan skala pelayanan lokal didominasi oleh toko kelontong, warung makanan dan toko-toko lainnya dimana aktivitas ini memiliki kavling <400 m². Konsumennya rata-rata adalah penduduk disekitar kawasan studi. Sementara untuk aktivitas perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan distrik mempunyai jangkauan pelayanan hingga skala wilayah. Di kawasan studi, aktivitas dengan skala pelayanan distrik, sebagian besar luas kavlingnya adalah 400-5.000 m² seperti toko bahan bangunan dan toko kendaraan bermotor. Ada juga yang >5.000 m² seperti mall, plaza dan taman hiburan yang berpotensi berkembang di kawasan studi. Aktivitas dalam skala ini mulai menimbulkan beberap gangguan sehingga membutuhkan fasilitas penunjang untuk mengurangi gangguan tersebut. Sedangkan untuk aktivitas perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional mempunyai jangkauan pelayanan seluas daerah. Dalam hal ini, aktivitas yang termasuk dalam skala pelayanan regional di kawasan studi adalah peralatan dan pasokan pertanian.

B. Analisis Kriteria Untuk Aktivitas yang Diijinkan, Terbatas, Bersyarat dan Dilarang di Kawasan Jalan Panglima Sudirman Kabupaten Nganjuk

Untuk menganalisis kriteria aktivitas yang diijinkan, terbatas, bersyarat dan dilarang digunakan teknik analisis Delphi. Dengan mengacu pada variabel hasil kajian pustaka yang telah dilakukan sebelumnya, didapatkan kriteria berdasarkan pendapat para stakeholder kunci melalui tahap eksplorasi dan tahap iterasi sebagai berikut :

Tabel 2.

Kriteria Aktivitas yang Diijinkan, Terbatas, Bersyarat dan Dilarang		
Aktivitas	Variabel	Parameter
Diijinkan	Ukuran kavling	<400 m ²
	Ketentuan jam operasi	1-16 jam
	Tingkat frekuensi belanja pengunjung	a. Sering dengan ciri-ciri harga barang murah dan menjual kebutuhan sehari-hari b. Tidak terlalu sering dengan ciri-ciri harga bersaing dan menjual barang sekunder c. Jarang dengan ciri-ciri menjual jenis barang yang unik dan hanya 1-2 item
	Kebutuhan fasilitas penunjang	Tidak membutuhkan fasilitas penunjang
	Klasifikasi jenis gangguan	Gangguan ringan : gangguan yang menimbulkan pengaruh ringan terhadap lingkungan. Misalnya bau sampah, asap yang menimbulkan iritasi mata.
	Kebutuhan peraturan khusus	Tidak membutuhkan peraturan khusus
Terbatas	Tingkat kesesuaian skala pelayanan	Aktivitas yang sesuai dengan skala pelayanan yang telah diarahkan pada kawasan
	Ukuran kavling	400-5.000 m ²
	Ketentuan jam operasi	16-24 jam
	Kebutuhan fasilitas penunjang	Membutuhkan fasilitas penunjang
Bersyarat	Kebutuhan peraturan khusus	Membutuhkan peraturan khusus
	Tingkat kesesuaian skala pelayanan	Aktivitas yang tidak sesuai dengan skala pelayanan yang telah diarahkan pada kawasan
	Ukuran kavling	400-5.000 m ²
	Kebutuhan fasilitas penunjang	Membutuhkan fasilitas penunjang
Dilarang	Gangguan	Gangguan kronis : gangguan hingga menyebabkan efek yang cukup serius. Misalnya kebisingan yang terus menerus akan menyebabkan tuli, pencemaran oleh bahan kimia, penyebaran penyakit dari tumpukan sampah. Gangguan akut : gangguan yang dapat menimbulkan sakit atau bahkan kematian. Misalnya limbah darah dari praktek dokter yang mengandung virus berbahaya
	Kebutuhan peraturan khusus	Membutuhkan peraturan khusus
	Tingkat kesesuaian skala pelayanan	Aktivitas yang tidak sesuai dengan skala pelayanan yang telah diarahkan pada kawasan
	Ukuran kavling	> 5.000 m ²

Pada tahap eksplorasi, terdapat lima variabel dengan tujuh parameter yang belum disetujui. Variabel tersebut adalah ukuran kavling dengan parameter 400-5.000 m² dan >5.000 m², ketentuan jam operasi dengan parameter 16-24 jam, kebutuhan fasilitas penunjang dengan parameter membutuhkan fasilitas penunjang, klasifikasi jenis gangguan dengan parameter gangguan kronis dan gangguan akut, serta kebutuhan peraturan khusus dengan parameter

membutuhkan peraturan khusus. Dengan demikian, maka dilakukan tahap iterasi sehingga didapatkan hasil yang konsensus seperti yang terlihat pada tabel 2.

Pada variabel ukuran *kavling*, responden menyetujui bahwa ukuran kavling <400 m² masuk dalam kriteria aktivitas yang diijinkan, 400-5.000 m² termasuk dalam terbatas dan bersyarat dengan beberapa ketentuan, sedangkan untuk >5.000 m² termasuk dalam aktivitas yang dilarang dengan alasan pertimbangan kapasitas jalan. Untuk variabel ketentuan jam operasi, responen menyetujui bahwa jam operasi 1-16 jam termasuk dalam kriteria yang diijinkan, sedangkan jam operasi 16-24 termasuk ke dalam kriteria terbatas dengan memiliki ijin khusus (terutama toko modern) sehingga tidak mematikan usaha toko eceran tradisional disekitarnya. Untuk variabel fasilitas penunjang, responden menyetujui bahwa aktivitas yang tidak membutuhkan fasilitas penunjang termasuk dalam kriteria diijinkan, sedangkan aktivitas yang membutuhkan fasilitas penunjang termasuk dalam kriteria terbatas dan bersyarat. Untuk variabel klasifikasi jenis gangguan, responden setuju bahwa aktivitas yang menimbulkan gangguan ringan termasuk dalam kriteria diijinkan, sedangkan aktivitas yang menimbulkan gangguan kronis dan akut termasuk dalam kriteria bersyarat dengan syarat aktivitas yang enimbulkan gangguan menyediakan pengolahan limbah mandiri dan menyusun RKL, RPL dan AMDAL jika diperlukan. Untuk variabel kebutuhan peraturan khusus, responden setuju bahwa aktivitas yang tidak membutuhkan peraturan khusus termasuk kedalam kriteria diijinkan, sedangkan aktivitas yang membutuhkan peraturan khusus termasuk dalam kriteria terbatas dan bersyarat. Dikatakan terbatas jika aktivitas tersebut memerlukan pengaturan dalam hal pembatasan pengembangan aktivitas dikarenakan daya dukung lokasi yag kurang memadai. Aktivitas dikatakan bersyarat jika pelaksanaannya, aktivitas tersebut menimbulkan gangguan sehingga perlu diberlakukan peraturan khusus untuk mengelola gangguan tersebut.

C. Penentuan Aktivitas Perdagangan dan Jasa yang Diiijinkan, Terbatas, Bersyarat dan Dilarang Di Kawasan Jalan Panglima Sudirman Kabupaten Nganjuk

Dalam proses penentuan aktivitas perdagangan dan jasa yang diijinkan, terbatas, bersyarat dan dilarang ini dilakukan dengan mematrikskan karakteristik aktivitas perdagangan dan jasa dengan kriteria aktivitas yang diijinkan, terbatas, bersarat dan dilarang. Untuk memperjelas penentuan aktivitas perdagangan dan jasa apa saja yang termasuk dalam empat kriteria tersebut, maka akan disebutkan jenis-jenis aktivitas berdasarkan Permen PU No. 20 than 2011 yang telah dikelompokkan pada jenis skala pelayanannya. Dengan menggunakan teknik analisis deskriptif, maka didapatkan hasil sebagai berikut :

Tabel 3.
Matriks Analisis Penentuan Aktivitas

Jenis Aktivitas	Kriteria			
	I	T	B	X
<i>Pusat perbelanjaan lokal</i>				
Ruko	√			
Warung	√			
Toko				
- Toko buku		√		
- Toko kelontong	√			
- Minimarket		√		

Jenis Aktivitas	Kriteria			
	I	T	B	X
- Toko sepatu	√			
- Toko HP/pulsa	√			
- Toko peralatan listrik	√			
- Depot daging	√			
<i>Jasa perkantoran/ bisnis lainnya</i>				
- Kantor notaris	√			
- Praktek dokter	√			
- Jahit pakaian	√			
- Foto studio	√			
- Poliklinik	√			
- Laboratorium			√	
- Ceragem	√			
- Pembuatan stempel	√			
- Percetakan	√			
- Persewaan mobil	√			
- Kerajinan batu			√	
- Gudang			√	
- Tempat kursus	√			
- Tempat les	√			
<i>Peralatan rumah tangga</i>				
- Toko meubel	√			
<i>Jasa penyediaan makanan dan minuman</i>	√			
<i>Alat-alat dan bahan farmasi</i>	√			
<i>Jasa bengkel</i>				
- Bengkel mobil			√	
- Bengkel las			√	
- Bengkel motor			√	
<i>Jasa travel dan pengiriman barang</i>				
- Agen tiket	√			
- Jasa paket kilat	√			
Restoran		√	√	
<i>Makanan dan minuman</i>				
- Warung		√		
- Kedai minuman/café	√			
Panti pijat	√			
<i>Pakaian dan aksesoris</i>				
- Toko pakaian	√			
Salon	√			
Laundry	√			
Penitipan hewan	√			
Penitipan anak	√			
<i>Hewan peliharaan</i>				
- Toko pakan ternak	√			
<i>Jasa perawatan/perbaikan/renovasi barang</i>				
- Servis alat elektronik	√			
- Servis hp	√			
<i>Pusat perbelanjaan distrik</i>				
Supermarket		√	√	
Mal				√
Plaza				√
<i>Bahan bangunan dan perkakas</i>				
- Toko bahan bangunan		√		
- Toko semen		√		
- Toko besi		√		
<i>Kendaraan bermotor dan perlengkapannya</i>				
- Dealer		√		
- Showroom		√		
- Toko perlengkapan kendaraan bermotor	√			
Jasa bangunan	√			
Jasa lembaga keuangan	√			
Jasa penyedia ruang pertemuan	√			
<i>Hiburan dewasa lain</i>				
- Karaoke			√	
Teater	√			
Bioskop			√	
Jasa pemasaran property	√			
Studio ketrampilan	√			
Penginapan hotel		√		

UCAPAN TERIMA KASIH

“Penulis, Endang Sulistyowati, mengucapkan terima kasih kepada dosen pembimbing, dosen-dosen penguji atas bimbingan dan saran yang telah diberikan selama proses penelitian. Kemudian seluruh jajaran BPPT Kabupaten Nganjuk, Dinas Industri, Perdagangan, Koperasi dan Pertambangan Kabupaten Nganjuk, Dinas PU Cipta Karya Kabupaten Nganjuk, Bappeda Kabupaten Nganjuk, serta para pemilik usaha di kawasan Jalan Panglima Sudirman atas bantuan dan keterbukaan mereka dalam pengumpulan data.”

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Nganjuk Tahun 2009-2029
- [2] Badan Perijinan Pelayanan Terpadu, 2012. Daftar SIUP. BPPT Kabupaten Nganjuk, Nganjuk
- [3] Widhayanti, Neny. *Persepsi Pelaku Usaha Terhadap Daya Tarik Investasi Di Kabupaten Nganjuk Jawa Timur*. Universitas Gadjah Mada : Jurnal Bumi Indonesia 2012 Vol. 1 No. 1
- [4] Harjanti, Astriana. *Identifikasi Faktor-Faktor Penyebab Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman Menjadi Komersial di Kawasan Kemang Jakarta Selatan*. [Tugas Akhir] Semarang : Universitas Diponegoro: 2002
- [5] Umar, Husein. 2008. *Metode Riset Bisnis*. PT Gramedia Pustaka Utama : Jakarta
- [6] McCracken and Rietbergen, 1998. *Participation and Social Assessment –Tools and Techniques*. The World Bank, U.S.A.
- [7] Miles B, Matthew dan Huberman. 2007. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Metode-metode Baru*. Universitas Indonesia Press, Jakarta
- [8] Marlin, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta : Andi

IV. KESIMPULAN

Hasil dari penelitian dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Aktivitas yang diijinkan dengan kriteria ukuran kaving <400 m², ketentuan jam operasi 1-16 jam, tingkat frekuensi belanja pengunjung mulai dari sering, tidak terlalu sering dan jarang, aktivitas yang tidak membutuhkan fasilitas penunjang, jenis gangguan ringan, aktivitas yang tidak membutuhkan peraturan khusus dan aktivitas yang sesuai dengan skala pelayanan yang telah diarahkan pada kawasan adalah sebagai berikut : Ruko, warung, toko kelontong, toko sepatu, toko HP/pulsa, toko peralatan listrik, depot daging, kantor notaries, praktek dokter, jahit pakaian, foto studio, poliklinik, ceragem (terapi kesehatan), pembuatan stempel, percetakan, persewaan mobil, tempat kursus, tempat les, toko meubel, jasa penyediaan makanan dan minuman, alat dan bahan farmasi, agen tiket, jasa paket kilat, warung (makanan dan minuman), panti pijat, toko pakaian, salon, laundry, penitipan hewan, penitipan anak, toko pakan ternak, servis alat elektronik, servis HP, toko perlengkapan kendaraan bermotor, jasa bangunan, jasa lembaga keuangan, jasa penyediaan ruang pertemuan, teater, jasa pemasaran property, studio ketrampilan, bisnis lapangan olahraga, dan jasa riset dan pengembangan IPTEK.
- b. Aktivitas yang terbatas dengan kriteria ukuran kavling 400-5.000 m², ketentuan jam operasi 16-24 jam, aktivitas yang membutuhkan fasilitas penunjang, aktivitas yang membutuhkan peraturan khusus, dan aktivitas yang tidak sesuai dengan skala pelayanan yang telah diarahkan pada kawasan adalah sebagai berikut: Toko buku, minimarket, restoran, kedai minuman/cafe, supermarket, toko bahan bangunan, toko semen, toko besi, dealer, showroom, penginapan hotel, penginapan losmen, pusat perbelanjaan, peralatan dan pasokan pertanian.
- c. Aktivitas yang bersyarat dengan kriteria ukuran kavling 400-5.00 m², aktivitas yang membutuhkan fasilitas penunjang, jenis gangguan kronis dan akut, aktivitas yang membutuhkan peraturan khusus dan aktivitas yang tidak sesuai dengan skala pelayanan yang telah diarahkan pada kawasan adalah sebagai berikut: Laboratorium, kerajinan batu, gudang, bengkel mobil, bengkel las, bengkel motor, restoran, supermarket, karaoke, bioskop, dan pusat perbelanjaan.
- d. Aktivitas yang dilarang dengan kriteria ukuran kavling >5.000 m² adalah sebagai berikut : mall, plaza, penyaluran grosir dan taman hiburan.

Jenis Aktivitas	Kriteria			
	I	T	B	X
Penginapan losmen		√		
Taman hiburan				√
Bisnis lapangan olahraga	√			
<i>Pusat perbelanjaan regional</i>				
Penyaluran grosir				√
Pusat perbelanjaan		√	√	
Peralatan dan pasokan pertanian		√		
Jasa riset dan pengembangan IPTEK	√			