

STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN JASA DAN PERDAGANGAN DI KECAMATAN PAMULANG, KOTA TANGERANG SELATAN STUDI KASUS : JALAN PAMULANG RAYA, KELURAHAN PAMULANG BARAT

Nasrudin Dewang¹, Aditya Kurnia Irawan¹

¹Jurusan Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510
Aditya.kurnia@gmail.com

Abstrak

Pengembangan kawasan merupakan upaya suatu daerah untuk memacu perkembangan sosial, ekonomi, mengurangi kesenjangan antar kawasan, dan menjaga kelestarian lingkungan hidup pada suatu kawasan. Kebijakan pengembangan kawasan sangat diperlukan karena kondisi fisik geografis, sosial, ekonomi dan budaya masyarakat yang sangat berbeda antara suatu kawasan dengan kawasan lainnya sehingga penerapan kebijakan pengembangan kawasan itu sendiri harus disesuaikan dengan kondisi, potensi, dan isu permasalahan di kawasan bersangkutan. Kota Tangerang Selatan merupakan kota otonom yang terbentuk tahun 2008 silam. Kota Tangerang selatan merupakan wilayah pemekaran dari Kabupaten Tangerang. Dilihat dari aspek perdagangan dan jasa, Kota Tangerang Selatan mempunyai potensi yang cukup baik. contoh saja kawasan komersial BSD, Bintaro, Pamulang, Ciputat yang merupaakn wilayah-wilayah yang sangat potensial sebagai kawasan jasa dan perdagangan selain peruntukan real estate, industri, dll. Kecamatan Pamulang merupakan salah satu kecamatan yang cukup potensial dalam kegiatan jasa dan perdagangan. Tetapi dalam pengembangannya masih dirasa cukup kurang. Peneliti disini mencoba melakukan penelitian di Kecamatan Pamulang dengan studi kasus di Jalan Pamulang Raya untuk mengidentifikasi potret terkini dengan SWOT analisis. Analisis SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara sistematis merumuskan strategi yang harus dilakukan. Analisis ini didasarkan kepada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan dan peluang, namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan dan ancaman. Diharapkan dengan hasil penelitian yang sudah dijalani dapat menjadi rekomendasi bagi pemangku kepentingan (stakeholder) untuk melakukan kajian lanjutan mengenai pengembangan kawasan jasa dan perdagangan di koridor Jalan Pamulang Raya sebagai kawasan jasa dan perdagangan.

Kata Kunci : Kawasan kumuh, Penataan, Pengembangan

Pendahuluan

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kesejahteraan rakyat, oleh karena itu hasil pembangunan harus dapat dinikmati oleh seluruh rakyat sebagai wujud peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Pembangunan ekonomi daerah adalah suatu proses dimana pemerintah daerah dan masyarakat mengelola sumber daya yang ada dan membentuk suatu pola kemitraan antara pemerintah dengan sektor swasta untuk menciptakan suatu lapangan pekerjaan baru dan merangsang perkembangan pertumbuhan ekonomi dalam wilayah/kota tersebut. Setiap upaya pembangunan ekonomi daerah mempunyai tujuan utama untuk meningkatkan jumlah dan jenis peluang kerja untuk masyarakat daerah. Dalam upaya untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah daerah dan masyarakat harus secara bersama-sama mengambil inisiatif pembangunan daerah. Oleh karena itu, pemerintah daerah beserta partisipasi masyarakat dan dengan menggunakan sumber-sumber daya yang ada harus

mampu menaksir potensi sumber daya yang diperlukan untuk merancang dan membangun perekonomian daerah (Arsyad. 1998).

Pengembangan kawasan merupakan upaya suatu daerah untuk memacu perkembangan sosial ekonomi, mengurangi kesenjangan antar kawasan, dan menjaga kelestarian lingkungan hidup pada suatu kawasan. Kebijakan pengembangan kawasan sangat diperlukan karena kondisi fisik geografis, sosial, ekonomi dan budaya masyarakat yang sangat berbeda antara suatu kawasan dengan kawasan lainnya sehingga penerapan kebijakan pengembangan kawasan itu sendiri harus disesuaikan dengan kondisi, potensi, dan isu permasalahan di kawasan bersangkutan.

Namun kadangkala dalam suatu pembangunan perkotaan banyak terdapat kritik bahwa pembangunan di Indonesia kurang berhasil dikarenakan rencana kota di Indonesia tidak dapat diimplementasikan dengan baik. salah satu kemungkinan alasannya karena pengembangan wilayah yang kurang berimbang. Untuk itulah perlu

adanya suatu kajian dalam pengembangan kawasan yang dapat menjadi suatu usulan ke depan dalam mewujudkan rencana kota yang ideal.

Banyak kota di Indonesia yang telah mempunyai rencana tata ruang yang baik namun belum mampu mewujudkannya tak terkecuali Kota Tangerang Selatan. Kota yang berdiri 4 tahun silam (November 2008) merupakan wilayah hasil pemekaran dari Kabupaten Tangerang, dan merupakan kota baru yang sedang berkembang. Kota Tangerang Selatan yang memiliki luas wilayah 147,19 Km² atau 14.719 Ha merupakan daerah yang sedang bergeliat terutama potensi bisnis bidang jasa dan perdagangan. Hal ini terlihat dari kawasan-kawasan bisnis yang tumbuh terutama di BSD, Bintaro, Ciputat, Pamulang dan Pondok Aren.

Metode Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah Terselenggaranya kegiatan kajian pengembangan kawasan Jasa & Perdagangan di Kecamatan Pamulang agar dapat menjadi usulan ke depan dalam mewujudkan rencana Kota Tangerang Selatan yang ideal. Tujuan tersebut dapat dicapai melalui survey (analisis dokumentasi) lalu mengidentifikasi kawasan dengan matriks kekuatan-kelemahan-peluang-ancaman (SWOT). Artinya bahwa pendekatan matriks kekuatan-kelemahan-peluang-ancaman (SWOT) pada kawasan studi akan melahirkan strategi-strategi pengembangan kawasan di Kecamatan Pamulang khususnya pada koridor Jalan Pamulang Raya sebagai kawasan Jasa dan Perdagangan.

Variabel Penelitian

Untuk menentukan variabel yang berperan penting dalam menentukan strategi pengembangan kawasan jasa dan perdagangan sebagai bahan penyusunan rancangan model, digunakan penggalan dari materi dan literatur yang terkait dengan penelitian. Adapun hasil yang diperoleh yaitu terbagi atas aspek internal dan eksternal (*SWOT analysis*), diantaranya :

1. Variabel Internal : Kekuatan dan Kelemahan Kawasan (*Strength/Weakness Area*)

Merupakan sebuah aktifitas manajemen strategi untuk mengidentifikasi serta mengevaluasi kekuatan dan kelemahan yang ada pada kawasan jasa dan perdagangan, yang implikasinya adalah berjuang untuk menggandakan kekuatan internal serta meniadakan kelemahan internal. Adapun sub variabel yang digunakan adalah :

- a. Meneliti lokasi (*positioning*) serta aksesibilitas pada kawasan studi.

- b. Identifikasi Infrastruktur dasar perkotaan sebagai bahan rekomendasi strategi pengembangan kawasan.
- c. Identifikasi sarana dan prasarana umum yang ada di wilayah studi.

2. Variabel Eksternal : Peluang dan Ancaman Kawasan (*Opportunity/Threat Area*)

Menunjuk pada berbagai trend dan kejadian pada aspek ekonomi, sosial, budaya, demografis, lingkungan hidup, politik, hukum, pemerintahan, teknologi, dan kompetitif yang dapat secara signifikan menguntungkan atau merugikan suatu kawasan di masa yang akan datang (David Fred. R 2006). Adapun sub variabel yang digunakan adalah:

- a. Identifikasi peluang pengembangan kawasan jasa dan perdagangan
- b. Pengembangan teknologi
- c. Faktor migrasi penduduk

SWOT

Analisa data dilakukan dengan pendekatan SWOT (*strengths, weakness, opportunities, threats*). Menurut Rangkuti (2003:18) Analisis SWOT adalah identifikasi berbagai factor secara sistematis untuk merumuskan strategi yang harus dilakukan. Analisis ini didasarkan kepada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan dan peluang, namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan dan ancaman. Menurut Rangkuti (2003:19) penelitian menunjukkan bahwa kinerja suatu instansi dapat ditentukan oleh kombinasi factor eksternal dan internal yang harus dipertimbangkan dalam sebuah analisis SWOT. Hasil penelitian nantinya akan digolongkan menjadi 4 kwadran yang memiliki strategi berbeda, diantaranya:

1. Kwadran I : merupakan situasi yang sangat menguntungkan, memiliki peluang dan kesempatan sehingga dapat memaksimalkan peluang yang ada. Strategi yang harus diterapkan dalam kwadran ini adalah mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif.
2. Kwadran II : walaupun menghadapi berbagai ancaman, masih memiliki kekuatan dari segi internal. Strategi yang harus digunakan adalah menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang jangka panjang.
3. Kwadran III : memiliki peluang yang sangat besar, namun juga memiliki kelemahan secara internal. Strategi yang harus dilakukan adalah dengan cara meminimalkan kelemahan yang ada atau melakukan perubahan untuk dapat merebut peluang di pasar.

4. Kwadran IV : ini merupakan kondisi yang tidak menguntungkan. Dimana menghadapi ancaman eksternal serta banyak kelemahan internal.

SWOT adalah singkatan yang diambil dari huruf depan kata Strength, Weakness, Opportunity dan Threat, yang dalam bahasa Indonesia dapat diartikan sebagai Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman. Analisis SWOT ini digunakan pada penulisan tugas akhir ini dengan pertimbangan bahwa metode analisa SWOT bias dianggap sebagai metode analisa yang paling dasar, yang berguna untuk melihat suatu topic permasalahan dari 4 (empat) sisi yang berbeda. Hasil analisisnya adalah arahan/rekomendasi untuk mempertahankan kekuatan dan menambah keuntungan dari peluang yang ada, sambil mengurangi kekurangan dan menghindari ancaman.

Penentuan *rating* berdasarkan atas penilaian subjektif dari seluruh hasil kuesioner maka untuk menentukan titik kwadran tiap variabel yang dihitung diberi bobot atau nilai dengan skala 1 – 5. Adapun nilai 1-5 mewakili nilai masing-masing variabel dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Nilai 5 : Sangat Baik
- b. Nilai 4 : Baik
- c. Nilai 3 : Ragu – ragu
- d. Nilai 2 : Tidak Baik
- e. Nilai 1 : Sangat Tidak Baik

Analisis SWOT & Three Level of Product Faktor Kekuatan (*Strengthness*)

S1 Lokasi yang sangat strategis untuk sebuah kawasan jasa dan perdagangan

Berdasarkan hasil observasi lapangan di Jalan Pamulang Raya Kelurahan Pamulang Barat, peneliti berpendapat bahwa kawasan ini merupakan kawasan yang cukup strategis untuk sebuah kawasan komersial bila dilihat dari geografis wilayahnya. Apabila ditinjau dari RTRW Kota Tangerang Selatan (2011-2031), Jalan Pamulang Raya ini merupakan bagian dalam pengembangan jaringan jalan strategis nasional. Sejak Kota Tangerang Selatan mengukuhkan diri sebagai kota otonom pada tahun 2008 silam, perkembangan di kawasan ini cukup signifikan. Kantor Walikota Tangerang Selatan dan beberapa kantor pemerintahan yang berada di Jalan Pamulang Raya ini menjadi salah satu indikator bahwa Jalan Pamulang Raya ini merupakan lokasi yang cukup strategis.

Kegiatan jasa dan perdagangan di koridor Jalan Pamulang Raya ini cukup lengkap. peneliti dalam melakukan observasi sempat menyebarkan kuesioner dan melakukan wawancara dengan para

pelaku usaha komersial, para pedagang kaki lima (PKL), masyarakat setempat (konsumen), dan pengguna jalan. Peneliti sempat berdiskusi membicarakan masalah lokasi koridor Jalan Pamulang Raya yang strategis, dalam hal ini mereka rata-rata setuju bahwa kawasan ini merupakan kawasan strategis, karena di koridor Jalan Pamulang Raya ini terdapat pusat pemerintahan, pusat perbelanjaan (Superindo dan Giant), Jasa Professional (Bengkel, Gerai Dokter Kecantikan, dll), Fasilitas Kesehatan (Pamulang Medical centre, Apotik Tiara, Apotik Kawi, Praktek Dokter Umum, dll), Pusat Pemerintahan (Kantor Walikota dan Kantor Kecamatan), Fasilitas Peribadatan (Masjid Walikota, Gereja).

S2 Aksesibilitas Yang Baik

Koridor Jalan Pamulang Raya mempunyai aksesibilitas yang cukup baik dan terintegrasi. akses ke Jakarta melalui jalan Pajajaran (arah Ciputat-Lb. Bulus), akses ke Bogor melalui jalan Surya Kencana (arah gaplek), akses ke BSD City melalui jalan Siliwangi (arah Viktor). Dengan akses yang baik dan mudah dicapai membuat nilai jual kawasan jasa dan perdagangan di koridor Jalan Pamulang Raya ini cukup tinggi, belum lagi dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang cukup lengkap seperti Rumah Sakit Bersalin Permata Sarana Husada, Klinik Apotek Kimia Farma, Praktek Dokter Spesialis, Pamulang Medical Center (24 jam), Masjid Walikota, Gereja Pamulang, dan Alun-alun Walikota. pada saat peneliti melakukan diskusi dengan para pedagang, mereka menuturkan bahwa di kawasan ini lah mereka mengais rezeki karena kebanyakan masyarakat menjadikan kawasan ini sebagai persinggahan sebelum mereka pulang ke rumah masing-masing. Dari sini peneliti mendapatkan hipotesa bahwa terdapat fenomena serbuan para pedagang kaki lima (PKL) liar dari wilayah lain yang menjadikan kawasan ini cukup kumuh dan kurang terawat. Tetapi artinya bahwa kawasan ini merupakan kawasan dengan aksesibilitas yang baik tinggal bagaimana para *stake holder* dan masyarakat setempat dapat menggunakan faktor kekuatan pada kawasan ini sebagai landasan untuk melakukan pengembangan wilayah khususnya pada kawasan jasa dan perdagangan ini.

S3 Lahan Investasi

Dalam cakupan skala regional Kota Tangerang Selatan, koridor Jalan Pamulang Raya ini merupakan bagian dalam SPK IV (Sub-Pelayanan Kota) dan peruntukkan wilayah yang dominan sebagai kawasan jasa dan perdagangan.

Melihat dari kondisi eksisting yang ada di Jalan Pamulang Raya, ternyata kawasan jasa dan perdagangan di wilayah studi peneliti ini merupakan lahan investasi bagi warga masyarakat sekitar. Ini terbukti pada saat peneliti melakukan wawancara dan menyebar kuesioner yang menyebutkan bahwa lahan ruko – ruko atau lapak PKL yang ada di Jalan Pamulang Raya ini selain milik pengembang juga ternyata milik perseorangan. Hasil wawancara peneliti mendapatkan informasi bahwa ruko-ruko dan lapak PKL yang ada di sewakan dari perseorangan kepada pelaku usaha yang ada di wilayah studi, artinya kawasan perdagangan di Jalan Pamulang Raya merupakan lahan investasi dan bagian dari kekuatan yang ada di kawasan ini.

Faktor Kelemahan (*Weakness*)

W1 Pengelolaan Sampah Yang Buruk

Di koridor Jalan Pamulang Raya terdapat tempat pembuangan sampah sementara (TPSS) yang ada di pinggir jalan dan ada yang di dalam jalan lokal. Setelah peneliti melakukan observasi dan menggali informasi dari masyarakat ternyata TPSS itu bukan seharusnya ada di wilayah koridor Jalan Pamulang Raya, menurut peruntukannya seharusnya ada di Jalan Siliwangi. TPSS tersebut cukup membuat kawasan terlihat kumuh, Pengelolaan sampah yang buruk ditandai dengan tidak rutinnya petugas kebersihan mengambil sampah dan mengangkutnya ke TPS. Peneliti juga berpendapat bahwa lokasi TPSS yang ada di koridor Jalan Pamulang Raya ini kurang tepat dan dapat mengurangi estetika kawasan sehingga pengelolaan sampah yang buruk menjadikan salah satu faktor kelemahan kawasan jasa dan perdagangan di Jalan Pamulang Raya.

W2 Minimnya Lahan Perparkiran

Ternyata ada salah satu masalah yang mendasar yang ada di koridor Jalan Pamulang Raya sebagai kawasan jasa dan perdagangan, yaitu minimnya lahan parkir untuk kendaraan bermotor. Kawasan ini banyak terdapat ruko-ruko tempat usaha komersial seperti jasa, perdagangan, perbankan, dll dalam satu kawasan. ditambah dengan menjamurnya kendaraan pribadi menambah kepadatan lalu lintas baik di koridor Jalan Pamulang Raya maupun di jalan lokalnya.

Dengan padatnya lalu lintas di dalam jalan – jalan lokal ini tentunya akan membuat masyarakat menjadi kurang nyaman. Sistem parkir yang dikelola oleh para *pak ogah* ini ternyata di satu sisi memberikan lapangan pekerjaan yang cukup baik, tetapi tentunya berdampak buruk bagi kawasan tersebut. Contoh saja, dengan lahan yang cukup

minim ini kendaraan bermotor ini dipaksakan untuk parkir di badan jalan yang tentu saja membuat pengendara yang ingin melewati kawasan tersebut menjadi tersendat karena badan jalan semakin menyempit, ada juga beberapa insiden hilangnya kendaraan bermotor yang parkir di kawasan ini. Tentunya hal seperti ini harus menjadi catatan kepada *stake holder* untuk kembali melakukan kajian teknis mengenai penataan sistem parkir.

W3 Prasarana Jalan Yang Minim Perbaikan

Prasarana jalan yang ada khususnya pada jalan lokal – lokal di kawasan jasa dan perdagangan ini cukup memprihatinkan. artinya bahwa perbaikan yang minim membuat kawasan ini cukup kumuh karena banyak akibat yang ditimbulkan dengan minimnya perbaikan prasarana jalan ini, seperti timbulnya genangan air waktu hujan yang pastinya berimbas pada keselamatan para pengguna jalan, dan mengurangi estetika kawasan. perbaikan prasarana jalan ini tentu sangat dinantikan oleh para masyarakat agar memberikan rasa nyaman kepada para masyarakat sebagai konsumen.

Faktor Peluang (*Opportunities*)

O1 Kawasan Potensial di Kota Tangerang Selatan

Kawasan jasa dan perdagangan di koridor Jalan Pamulang Raya merupakan kawasan yang potensial, karena kawasan komersial ini berada dalam 3 akses besar masing-masing menuju BSD City (melalui Viktor), Jakarta (Melalui Ciputat), Bogor (melalui Gapek). selain mempunyai akses yang baik, kawasan komersial ini juga terintegrasi dengan perumahan – perumahan yang tersebar di sekitar koridor Jalan Pamulang Raya. berdasarkan data kependudukan yang ada, Kelurahan Pamulang Barat merupakan kelurahan dengan kepadatan penduduk yang cukup tinggi, sehingga memberikan sebuah peluang dan tantangan besar pada masa yang akan datang untuk melakukan penataan kawasan yang lebih baik. Perumahan yang ada di sekeliling wilayah studi diantaranya sbb :

- a. Perumahan Pamulang Permai Barat
- b. Perumahan Pamulang Permai Timur
- c. Perumahan Gria Jakarta
- d. Perumahan Pamulang Permai Baru
- e. Perumahan lain diluar wilayah studi (perumahan Reni Jaya, Vila Dago, Kedaung, Sarua, dll)

O2 Pembinaan Sistem Perparkiran dan Lokasi PKL

Pembinaan sistem perparkiran dan pembinaan lokasi PKL merupakan tantangan dan peluang ke depan yang dimiliki oleh kawasan komersial di

Jalan Pamulang Raya ini. Melihat pada kondisi eksisting, dimana pengelolaan lahan parkir dan lapak PKL ini kurang terkoordinasi dengan baik sehingga timbullah beberapa permasalahan diantaranya para pedagang yang menjajaki dagangannya di badan jalan, konsumen (warga) yang memarkir kendaraan seenaknya memberikan implikasi negatif bagi kawasan ini. Dengan sistem perparkiran yang lebih baik dan modern dapat meningkatkan keamanan serta kenyamanan para masyarakat sebagai konsumen. Dengan melihat kondisi eksisting di Jalan Pamulang Raya ini, pengelolaan sistem perparkiran yang lebih baik dan modern sangat mungkin direalisasi. dengan melakukan relokasi lahan untuk parkir dan bekerja sama dengan pihak swasta tentunya akan menjadi langkah prospektif dalam mengembangkan kawasan komersial di koridor Jalan Pamulang Raya sebagai kawasan jasa dan perdagangan khususnya pada pengelolaan lahan PKL dan parkir kendaraan.

O3 Pengadaan Fasilitas Umum

Fasilitas umum merupakan barang yang dikuasai Negara, dibiayai sebagian atau seluruhnya dan diperuntukkan bagi kepentingan umum. Dari hasil observasi lapangan yang peneliti lakukan, fasilitas-fasilitas umum yang ada kurang memadai, seperti tidak adanya taman (bermain), pos keamanan, dan toilet umum. Artinya kondisi ini menjadi tantangan serta peluang ke depan bagi wilayah studi untuk mengembangkan atau melakukan kajian mengenai pengadaan serta optimalisasi fasilitas umum.

Faktor Ancaman (Threats)

T1 Menjamurnya Pedagang Kaki Lima

Salah satu indikator dari ancaman yang ada di koridor Jalan Pamulang Raya adalah menjamurnya pedagang kaki lima (PKL). Serbuan para pedagang kaki lima ini sudah berlangsung sejak lama, mereka menempati lokasi-lokasi yang tidak seharusnya mereka tempati untuk berjualan seperti : pada badan jalan-jalan lokal, di depan ruko-ruko komersial yang mengakibatkan kemacetan lalu lintas. sampai saat ini, upaya untuk merelokasi para pedagang kaki lima ini masih belum dilakukan, padahal dengan melakukan penataan pedagang kaki lima diharapkan dapat meningkatkan citra (*image*) kawasan. Masalah sosial tentang pedagang kaki lima ini menjadi satu fenomena yang memang sering terjadi terutama di lokasi-lokasi komersial yang strategis, ini menjadi tantangan para *stake holder* dan peran serta masyarakat untuk berpartisipasi dalam mencari solusi penataan dari

serbuan pedagang kaki lima (PKL) liar khususnya pada koridor Jalan Pamulang Raya.

T2 Terminal Bayangan

Koridor Jalan Pamulang Raya ini merupakan wilayah yang sering dijadikan terminal bayangan bagi moda transportasi angkutan umum yang berlokasi di sekitar bunderan Universitas Pamulang (seberang kantor Walikota), dan di dekat warung Parahyangan Pamulang. Dalam mengatasi masalah ini, tentunya harus dilakukan pendekatan perencanaan untuk mencari solusi mengenai terminal bayangan ini, sehingga untuk masa yang akan datang tidak menjadi ancaman bagi kawasan tersebut.

T3 Kepadatan Penduduk

Berdasarkan data kependudukan Kecamatan Pamulang, terlihat bahwa koridor Jalan Pamulang Raya adalah bagian dalam Kelurahan Pamulang Barat merupakan kawasan yang paling padat dibanding dengan kelurahan lain. Ini merupakan sebuah ancaman bagi kawasan komersial, dengan penduduk wilayah yang cukup padat dapat meningkatkan volume bangkitan lalu lintas khususnya di koridor Jalan Pamulang Raya.



Gambar 1. Three Level of Product (Eksisting)



Gambar 2. Three Level of Product (Konsep)

Kesimpulan

Penelitian yang dilakukan ini bertujuan untuk merumuskan strategi pengembangan kawasan jasa dan perdagangan di Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan dengan studi kasus : Jalan Pamulang Raya. observasi yang dilakukan berasal dari serangkaian analisa berdasarkan faktor kekuatan (Strength), kelemahan (Weakness), peluang (Opportunity), dan ancaman (Threat) yang dimilikinya. Tahapan dalam penelitian ini mencakup pada observasi lapangan dan penyebaran kuesioner untuk mendapatkan landasan awal untuk mengidentifikasi potret terkini mengenai kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang ada di kawasan tersebut. sedangkan strategi pengembangan didapat dari hasil analisis keterkaitan faktor dalam kwadran SWOT yang outputnya adalah serangkaian indikasi program rencana kerja

Berdasarkan hasil analisis di dalam penelitian ini, didapatkan beberapa temuan studi antara lain :

1. Faktor kekuatan (Strength), kelemahan (Weakness), peluang (Opportunity), dan ancaman (Threat)

A. Kekuatan (Strength)

- S1 Lokasi sangat strategis untuk sebuah kawasan jasa dan perdagangan
- S2 Aksesibilitas yang baik
- S3 Lahan Investasi

B. Kelemahan (Weakness)

- W1 Pengelolaan sampah yang buruk
- W2 Minimnya lahan parkir
- W3 Prasarana jalan yang minim perbaikan

C. Peluang (Opportunity)

- O1 Kawasan Potensial
- O2 Pembenahan Sistem Perparkiran dan Lokasi PKL
- O3 Pengadaan Fasilitas Umum

D. Ancaman (Threat)

- T1 Menjamurnya pedagang kaki lima (PKL) liar
- T2 Terminal Bayangan
- T3 Kepadatan penduduk

2. Strategi Pengembangan Kawasan Jasa dan Perdagangan di Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan. Studi Kasus : Jalan Pamulang Raya

Dalam penelitian tugas akhir ini, peneliti tidak terbatas hanya dalam melakukan identifikasi, tetapi melakukan perumusan strategi pengembangan kawasan jasa dan perdagangan di Jalan Pamulang

Raya. dimulai dari melakukan pencocokan keempat sel strategi, yang diberi nama SO, WO, ST, dan WT, dikembangkan setelah melengkapi keempat sel faktor utama, yang diberi nama S, W, O, dan T. Penjabaran hasil analisis yang dilakukan adalah sbb :

Strategi OS

-) Meningkatkan citra (*image*) kawasan dengan melakukan pembenahan PKL liar, *maintenance* prasarana jalan, serta meningkatkan keamanan lingkungan
-) Masyarakat secara partisipatif meningkatkan kesadaran diri akan lingkungannya
-) Meningkatkan keterpaduan, integrasi antar kawasan sekitar (Aksesibilitas)

Strategi OW

-) Melakukan koordinasi secara aktif kepada dinas kebersihan Kota Tangsel untuk penempatan lokasi TPSS
-) Optimalisasi prasarana Halte
-) Melakukan *maintenance* prasarana jalan secara berkala

Strategi TS

-) Upaya relokasi terhadap para pedagang kaki lima
-) Optimalisasi aset penggunaan lahan untuk komersial
-) Melakukan pendekatan kepada pedagang, secara partisipatif mencari solusi atas menjamurnya para pedagang
-) Penataan lokasi terminal transit bagi moda transportasi angkutan umum

Strategi TW

-) Upaya pengawasan (*Controlling*) terhadap pengelolaan sampah
-) Melakukan relokasi untuk lahan parkir kendaraan
-) Optimalisasi moda transportasi massal
-) Secara partisipatif, masyarakat dengan *stakeholder* berkoordinasi untuk melakukan pembangunan dan penataan serta *maintenance* secara berkala

Dari hasil pencocokan keempat sel strategi, maka didapatkan strategi prioritas/indikasi program utama pengembangan kawasan jasa dan perdagangan di Jalan Pamulang Raya :

1. Peningkatan Citra (Image) Kawasan Jasa dan Perdagangan di Jalan Pamulang Raya, dengan sub-program :

- a. Pembebasan lahan untuk penempatan lokasi pedagang kaki lima (PKL) liar

- b. Pengadaan sistem pengelolaan parkir terpadu
- 2. Peningkatan Kesadaran Masyarakat Tentang Perencanaan Berbasis Partisipatif, dengan sub-program :**
- Musyawarah Perencanaan Pembangunan (MUSRENBANG)
 - Program Pemberdayaan Warga
 - Pengadaan lokasi TPSS (tempat pembuangan sampah sementara)
 - Pengembangan pengelolaan persampahan 4R (*Reduce, Reuse, Recycle, Recovery*) pada TPS
- 3. Peningkatan Fungsi Sarana dan Prasarana di Jalan Pamulang Raya Sebagai Kawasan Jasa dan Perdagangan, dengan sub-program:**
- Optimalisasi Jalur Pedestrian
 - Pengembangan Kawasan Khusus Pejalan Kaki
 - Penyediaan Trotoar
 - Peningkatan fungsi dan pelebaran jalan lokal
 - Pengadaan dan Optimalisasi Sistem Proteksi kebakaran
- 4. Pengadaan dan Optimalisasi Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Jalan Pamulang Raya Sebagai Kawasan Jasa dan Perdagangan**
- Pengadaan Pos Keamanan
 - Pengadaan Toilet Umum di Lapak PKL
 - Pengadaan Lokasi Taman Bermain (RTH)
- BAPPEDA Kota Tangerang Selatan. 2011. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2031
- BAPPEDA Kota Tangerang Selatan. 2011. Profil Kota Tangerang Selatan, Banten, 2011
- David, Fred .R Strategic Management. buku 1 edisi 12. Salemba Empat : Jakarta
- Pontoh, Nia K. Pengantar Perencanaan Kota, Penerbit ITB

Saran

Saran yang bisa peneliti berikan pada penelitian tugas akhir ini adalah Kecamatan Pamulang, terutama pada koridor Jalan Pamulang Raya merupakan satu wilayah dimana mempunyai karakteristik dominan sebagai kawasan jasa dan perdagangan, diharapkan dengan hasil penelitian yang sudah dijalani dapat menjadi rekomendasi bagi para pemangku kepentingan (*stakeholder*) untuk melakukan kajian lanjutan mengenai pengembangan kawasan jasa dan perdagangan di koridor Jalan Pamulang Raya.

Daftar Pustaka

- Badan Pusat Statistik. Kecamatan Pamulang Dalam Angka, Jakarta, 2011
- BAPPEDA Kota Tangerang Selatan. 2011. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Tangerang Selatan 2011-2016