

STUDI PENENTUAN LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN PUSAT PERBELANJAAN DI KOTA TANGERANG

Woro Indriyati Rachmani¹, Muhammad Hidayat¹

¹Jurusan Teknik Planologi – Universitas Esa Unggul, Jakarta

Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510

wpind@yahoo.com

Abstrak

Sejak berdiri pada tanggal 27 Februari 1993 berdasarkan Undang-undang Nomor 02 Tahun 1993 Kota Tangerang kini telah tumbuh dan berkembang karena wilayahnya sebagai wilayah penunjang dan daerah limpahan berbagai kegiatan perkotaan dari Ibu Kota Negara DKI Jakarta, yang tandai pula oleh pertumbuhan penduduk rata-rata per tahun di atas 2% serta perkembangan di sektor-sektor lainnya seperti industri, perumahan dan perdagangan, dengan kondisi tersebut Pemerintah Kota Tangerang memprioritaskan tiga pengembangan sektor kegiatan salah satunya pengembangan sektor perdagangan berupa konsep pengembangan shopping center (pusat perbelanjaan), melihat kondisi tersebut penulis mengkaji tentang "Studi Penentuan Lokasi Potensial Pengembangan Pusat Perbelanjaan Sebagai Penyediaan Fasilitas Sektor Perdagangan Di Kota Tangerang", dengan merumuskan kajian "Bagaimana potensi pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang, dan dimana lokasi potensialnya yang tepat untuk pengembangannya". Penyusunan Tugas Akhir Studi Penentuan Lokasi Potensial Pengembangan Pusat Perbelanjaan Di Kota Tangerang dimaksudkan untuk penyediaan fasilitas perdagangan dan mengantisipasi kebutuhan penduduk Kota Tangerang, dengan sasaran studi adalah mengidentifikasi potensi pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang, mengidentifikasi arahan kebijakan pengembangan kesatuan fungsional wilayah kecamatan di Kota Tangerang, menyeleksi kecamatan yang berpotensi untuk pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang, dan setelah diketemukan kecamatan yang berpotensi, penulis mengidentifikasi lokasi potensial untuk pengembangannya. Empat analisis yang dilakukan dalam penyusunan Studi Penentuan Lokasi Potensial Pengembangan di Kota Tangerang, yaitu pertama Analisis Potensi Pengembangan Pusat Perbelanjaan, kedua arahan Analisis Arah Kebijakan Pengembangan Kesatuan Fungsional Wilayah Kecamatan di Kota Tangerang Analisis Penyeleksian Kecamatan Potensial, dan yang terakhir adalah Analisis Lokasi Potensial Di Kecamatan Terpilih. Hasil dari keempat analisis tersebut, bahwa di peroleh potensi dalam pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang, dan Kecamatan Larangan yang merupakan kecamatan potensial di antara tiga kecamatan terpilih sebagai pengembangan pusat perbelanjaan dalam penyediaan fasilitas sektor perdagangan di Kota Tangerang dengan Sub BWK Tengah yang merupakan bagian dari Kecamatan Larangan sebagai lokasi potensial untuk pengembangan pusat perbelanjaan tersebut.

Kata kunci : Lokasi Potensial, Pusat Perbelanjaan, Perdagangan

Pendahuluan

Sejak berdiri pada tanggal 27 februari 1993 berdasarkan Undang-undang Nomor 02 Tahun 1993 Kota Tangerang kini telah tumbuh dan berkembang. Pertumbuhan Kota Tangerang di pengaruhi karena wilayahnya berbatasan langsung dengan DKI Jakarta, senantiasa terkait langsung dengan dinamika pembangunan nasional.

Kota Tangerang memiliki luas wilayah 183,78 km² (termasuk luas Bandara Soekarno-Hatta sebesar 19,69 km²) dan dalam perkembangannya tumbuh menjadi kota industri, yang merupakan ciri kehidupan ekonomi masyarakat Kota Tangerang yang utama. Di samping sektor industri, pemerintah

Kota Tangerang telah berhasil menggali dan mengolah potensi wilayah lainnya di bidang perdagangan/jasa, dan transportasi. Perkembangan Kota Tangerang tersebut, diikuti pula dengan peningkatan jumlah penduduk, di mana pada tahun 2002 penduduk berjumlah 1.416.842 jiwa dan pada tahun 2006 meningkat menjadi 1.574.879 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk rata-rata 3,048% per tahun.

Letak Kota Tangerang yang strategis, karena berbatasan langsung dengan DKI Jakarta, mendorong lahirnya Instruksi Presiden Nomor 13 tahun 1976, yang menetapkan daerah ini sebagai bagian dari wilayah pengembangan Jabotabek (Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi) yang diper-

siapkan untuk menjadi tempat alternatif baru sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha, karena kota induknya sendiri (Kota Jakarta) semakin berat untuk menampung arus penduduk yang terus bertambah banyak.

Posisi Kota Tangerang yang secara spasial berbatasan langsung dengan DKI Jakarta, banyak memberi keuntungan. Keuntungannya itu antara lain adalah, kota itu bisa ikut terbawa nama besar ibu kota negara. Para warganya bisa memanfaatkan fasilitas publik sebuah metropolitan, baik itu berupa jalan-jalan yang mulus, tempat-tempat rekreasi dan pusat komersil yang modern, atau berbagai kemudahan komunikasi canggih, selain itu juga Kota Tangerang menjadi pintu gerbang bagi masuknya pergerakan orang, barang dan jasa ke Propinsi Banten, pada satu sisi wilayah kota Tangerang menjadi daerah limpahan berbagai kegiatan di Ibukota Negara DKI Jakarta, dan di sisi lain

Kota Tangerang berada dalam sistem perkotaan propinsi Banten yang berfungsi untuk kegiatan industri, permukiman, pelabuhan (udara), perdagangan regional dan pendidikan.

Kondisi ini yang menjadikan kota Tangerang memiliki letak strategis yang memberikan keuntungan tersendiri bagi perkembangan pembangunan Kota Tangerang.

Dukungan aksesibilitas yang baik dengan kota Jakarta dan kota-kota penting di Propinsi Banten dan Jawa Barat melalui ruas jalan tol (Cikampek-Merak) memberikan kemudahan untuk saling berinteraksi antar kota, ditambah dengan tersedianya Bandara Internasional Soekarno-Hatta, maka aksesibilitas kota semakin terbuka dengan kota-kota di seluruh Indonesia bahkan mancanegara, selain itu juga dengan ketersediaan sarana dan prasarana, kemudahan berinvestasi, menjadikan Kota Tangerang memiliki prospek yang menjanjikan sebagai lokasi pengembangan sektor kegiatan perkotaan.

Pertumbuhan dan perkembangan Kota Tangerang serta mempunyai letak strategis, mendorong pengembangan sektor kegiatan perkotaan salah satunya adalah pengembangan sektor perdagangan dan jasa dalam mengantisipasi limpahan dan mengimbangi kegiatan sektor perdagangan di DKI Jakarta, sebagai catatan pemanfaatan lahan bagi sektor perdagangan dan jasa di Kota Tangerang sampai akhir tahun 2006 baru mencapai 909,83 Ha, sedangkan kebutuhan lahan bagi fasilitas perdagangan dan niaga berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang sampai akhir 2010 mencapai 1.654,02 Ha atau 9% dari total luas Kota Tangerang, sementara itu di lihat dari ketersediaan lahan masih cukup besar dengan belum terbangunnya wilayah Kota sebesar 5.320,44 Ha atau

28,95 % dari total luas Kota Tangerang.

Mengacu juga pada RTRW Kota Tangerang 2000-2010 bahwa salah satu prioritas fungsi utama Kota Tangerang adalah menjadikan Kota Tangerang sebagai pusat perdagangan regional yang melayani bagian barat wilayah Jabotabek dengan strategi pengembangannya adalah pengembangan kawasan perdagangan, dengan salah satu arahan pengembangannya adalah pengembangan *shopping center* (pusat perbelanjaan) sebagai penyediaan fasilitas perdagangan/jasa serta mengantisipasi kebutuhan penduduk Kota Tangerang yang memiliki jenis dan skala pelayanan kegiatannya dapat mengimbangi perkembangan kegiatan sektor perdagangan di DKI Jakarta, sehingga tarikan penduduk tidak lagi menuju DKI Jakarta yang terjadi pada kondisi saat ini.

Kondisi inilah yang menjadikan penulis mencoba melihat bagaimana potensi pengembangan pusat perbelanjaan di kota Tangerang dan dimana lokasi yang tepat untuk pengembangannya.

Pusat perbelanjaan menurut Community Builders of ULI ialah *"A group of architecturally unfired commercial built on a site that is planned, developed, owned and managed as an operating unit related in its location, size and type of shops to the trade area that is serves the unit provides on site parking in definite relationship to the types and total size of stories."*

Atau dalam kata lain ialah : sekelompok bangunan komersial dalam satu kesatuan yang dibangun di atas suatu tapak yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki dan dikelola sebagai satuan unit operasi, yang saling berhubungan dalam lokasi, ukuran dan tipe-tipe toko pada areal perdagangan yang dilayani. Unit tersebut menyediakan tempat parkir yang berhubungan dengan tipe dan ukuran toko. Sedangkan menurut kamus tata ruang, pusat perbelanjaan adalah sejumlah gedung pertokoan yang merupakan pusat penjualan berbagai jenis barang dagangan atau sekelompok perusahaan perdagangan yang direncanakan, dibangun, dimiliki dan dikelola sebagai suatu unit atau kesatuan bagi daerah perdagangan yang dilayaninya.

Dari buku *Prospek Perkembangan Retail Business dan Peluang Investasi Pusat Perbelanjaan* (1995) didapat tujuan, fungsi dan jenis-jenis pusat perbelanjaan yaitu

Tujuan Pusat Perbelanjaan

Adapun tujuan pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut:

- Melayani masyarakat sebagai konsumen dengan baik dan menyediakan barang dan jasa

yang sebanding dengan kebutuhan konsumen.

- Dari segi yang lebih luas pusat perbelanjaan bertujuan untuk menghidupkan kota dan lingkungan.

Fungsi Pusat Perbelanjaan

Fungsi pusat perbelanjaan yaitu:

- Sebagai tempat transaksi penjualan barang dan jasa serta penyebarannya, dan lebih dari itu adalah sebagai tempat rekreasi
- Sebagai titik fokus kehidupan sosial masyarakat sekitarnya
- Sebagai tempat potensial untuk dikunjungi wisatawan domestik dan mancanegara.

Jenis-jenis Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan dapat dibedakan berdasarkan aspek kuantitas, aspek dari jenis barang yang dijual, dari variasi barang yang dijual dan dilihat dari sarana fisik⁵, serta menurut daerah jangkauan pelayanannya berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas Tata Kota Tangerang.

- a. Penggolongan pusat perbelanjaan ditinjau dari aspek kuantitas, yaitu:
 - Grosir adalah pusat perbelanjaan yang melayani perdagangan besar.
 - Eceran adalah pusat perbelanjaan yang melayani perdagangan kecil.
- b. Penggolongan pusat perbelanjaan berdasarkan jenis barang yang dijual, yaitu:
 - Convenience goods (barang kebutuhan sehari-hari) adalah barang yang frekuensi pemakaiannya tinggi atau tiap hari, frekuensi pembelian tinggi, relatif murah, dapat dibeli di sembarang tempat dan setiap waktu. Contoh: beras, gula, minyak, susu dan sebagainya.
 - Shopping goods (barang belanja) adalah barang yang frekuensi pembelian lebih rendah dan harganya relatif lebih mahal dari convenience goods, pembelian dan perbandingan dari segi mutu, harga, kemasan dan sebagainya. Contoh: pakaian, tas, buku tulis, perabot, dan sebagainya.
 - Speciality Goods (barang khusus) adalah barang yang memiliki ciri khas tertentu dan hanya dapat dibeli di tempat tertentu, pembelian barang dilakukan dengan pertimbangan dan usaha khusus. Contoh: perhiasan, komputer, barang antik dan sebagainya.
- c. Penggolongan pusat perbelanjaan dilihat dari sarana fisiknya, yaitu:
 - Shopping Precint adalah toko-toko yang

membentuk sebuah lingkungan yang bebas dari kendaraan (untuk pejalan kaki).

- Department Store adalah kumpulan toko-toko yang berada di bawah satu atap bangunan
 - Supermarket adalah toko dengan ruangan yang luas yang menjual bermacam-macam barang.
- d. Berdasarkan data yang di dapat dari Dinas Tata Kota Tangerang bahwa klasifikasi pusat perbelanjaan dapat dikelompokkan berdasarkan skala pelayanan, untuk lebih jelasnya adalah sebagai berikut:
 - 1) Pusat Perbelanjaan regional (*Regional Centre*) dengan kriteria sebagai berikut:
 - Jangkauan pelayanan meliputi lebih dari 150.000 penduduk
 - Luas lantai rata-rata di atas 40.000 m²
 - Di lengkapi dengan fasilitas-fasilitas seperti pasar, toko-toko dan sebagainya.
 - Terletak pada tempat yang strategis, yang artinya:
 - Mudah dicapai dan dekat dengan jalan tol atau arteri utama
 - Dekat cepat dan aman dari rumah
 - Catchment area yang baik
 - Sesuai dengan penggunaan tanah,
 - Terletak dengan wilayah yang memiliki Jumlah penduduk yang besar dan memiliki Kepadatan penduduk tinggi
 - Pencapaian dengan kendaraan maksimum 25 menit.
 - 2) Pusat Perbelanjaan Wilayah (*Community Centre*) dengan kriteria sebagai berikut:
 - Jangkauan pelayanan meliputi lebih 40.000 sampai dengan 150.000 penduduk
 - Luas lantai rata-rata 15.000 m² sampai dengan 40.000 m²
 - Barang yang di perdagangkan pada umumnya untuk kebutuhan berkala (sekunder).
 - Lokasi mendekati pusat kota atau wilayah
 - Radius pelayanan meliputi kecamatan dengan pencapaian 10 sampai dengan 20 menit berkendara.
 - 3) Pusat perbelanjaan lokal (*Neighbourhood* sebagai berikut:
 - Jangkauan pelayanan meliputi lebih 300 penduduk sampai dengan 30.000 penduduk
 - Luas lantai rata-rata di bawah 15.000 m²

- . Barang yang di perdagangkan pada umumnya untuk kebutuhan sehari-hari
- Radius pelayanan meliputi disekitar perumahan dengan jarak dengan pencapaian 5 sampai 20 menit perjalanan dengan kendaraan.

Tabel 1
Kalsifikasi Pusat Perbelanjaan Menurut skala Pelayanannya

Skala Pelayanan	Luas Lantai Rata-rata (m ²)	Populasi (jiwa)
Regional	Di atas 40.000	> 150.000
Wilayah	15.000 s.d 40.000	40.000-150.000
Lokal	Di bawah 15.000	300-30.000

Sumber: Dinas Tata Kota Tangerang

Metode Penelitian

Metode Pengumpulan Data

Awal penulisan yang akan dilakukan ialah dengan menyusun teori-teori yang berhubungan dengan judul, kemudian penulis mulai mengumpulkan data dengan melakukan survey lapangan maupun survey ke instansi-instansi terkait yang berada di pemerintahan Kota Tangerang untuk memperoleh data yang diperlukan guna diolah dan analisis.

Teknik Pengumpulan Data

Data yang dibutuhkan dalam studi ini meliputi data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan melalui survey visual (pengamatan di lapangan terhadap kondisi obyek studi), adapun pengumpulan data sekunder dilakukan dengan mengunjungi instansi-instansi terkait untuk memperoleh data demografi, peta dan kondisi wilayah, kebijakan pemerintah dan sebagainya.

Penelitian yang dilakukan guna mengumpulkan data dan keterangan untuk mengetahui secara langsung mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pokok bahasan tugas akhir, memerlukan suatu metode tertentu, adapun metode penelitian yang penulis gunakan untuk mendapatkan data yang relevan adalah sebagai berikut:

- Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) Penelitian kepustakaan yaitu pengumpulan data melalui studi kepustakaan, dengan membaca dan mempelajari buku-buku, diktat-diktat, artikel dimedia masa serta sumber-sumber lainnya yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas. Data yang di dapat adalah bersifat teori yang selanjutnya akan digunakan untuk menyusun suatu kerangka bahasan sesuai dengan judul tugas akhir ini.
- Penelitian Lapangan (*Field Research*) Penelitian

ini dilakukan dengan cara mengadakan peninjauan dan pengamatan langsung terhadap obyek yang diteliti, baik ke instansi-instansi pemerintahan terkait maupun ke lokasi penelitian untuk memperoleh data yang diperlukan.

Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data yang penulis lakukan adalah analisis data kualitatif dan analisis data kuantitatif yang akan di jelaskan di bawah ini:

- Analisis Data Kualitatif Yaitu analisa berdasarkan pendapat, pemikiran, pertimbangan-pertimbangan yang akan menguraikan dan menerangkan masalah yang tidak digambarkan dalam bentuk angka.
- Analisis Data kuantitatif Yaitu berdasarkan perhitungan-perhitungan dengan menggunakan angka-angka dalam mengambil keputusan, sehingga dapat menjelaskan tentang hubungan antar faktor-faktor analisis.

Metode Analisis

Analisis yang di gunakan dalam studi ini terbagi kedalam 4 (empat) bagian analisis, dengan menggunakan metode dan teknik analisis berikut ini:

- Analisis Potensi Pengembangan Pusat Perbelanjaan di Kota Tangerang
- Analisis Arah Kebijakan Pengembangan Kesatuan Fungsional Wilayah Kecamatan di Kota Tangerang
- Analisis Penyeleksian Kecamatan Potensial
 - Analisis Kependudukan
 - Analisis Alokasi Lahan Sektor perdagangan
 - Analisis Pengeluaran Penduduk Bekerja di Konsumsi untuk Pusat Perbelanjaan
 - Analisis Supply dan Tingkat Penyebaran Pusat Perbelanjaan
 - Analisis Lingkungan Sekitar di Lihat dari Jumlah Kawasan Perumahan
- Analisis Penentuan Lokasi Potensial Pengembangan Pusat Perbelanjaan di Kecamatan Terpilih
 - Analisis Penetapan Fungsi Wilayah (*Zoning*) di Lihat dari Struktur Pusat Pelayanan di Kecamatan Terpilih
 - Analisis Kependudukan dilihat dari Jumlah dan Kepadatan Penduduk
 - Analisis Alokasi Lahan Perdagangan dan Jasa
 - Analisis Lingkungan Sekitar di Lihat dari Jumlah Kawasan Perumahan
 - Analisis Aksesibilitas
 - Analisis Area Perdagangan

Analisis dan Hasil Kajian

Berdasarkan hasil analisis potensi pengembangan pusat perbelanjaan, analisis arah kebijakan kesatuan wilayah fungsional kecamatan, dan analisis penyeleksian kecamatan potensial untuk pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang, bahwa potensi pengembangan pusat perbelanjaan adalah masih cukup besar potensinya untuk pengembangan pusat perbelanjaan dalam penyediaan fasilitas perdagangan dengan melihat strategi pengembangan sektor kegiatan perkotaan, posisinya sebagai Kota penunjang Ibu Kota Negara DKI Jakarta, potensi pengembangan wilayah kecamatan, dan ketersediaan lahan untuk sektor perdagangan di Kota Tangerang.

Sedangkan berdasarkan Analisis Arah Kebijakan Pengembangan Kesatuan Fungsional Wilayah Kecamatan di Kota Tangerang, bahwa Kecamatan Tangerang, Kecamatan Ciledug, dan Kecamatan Larangan merupakan Kecamatan terpilih untuk pengembangan pusat perbelanjaan dalam rangka penyediaan fasilitas sektor perdagangan di Kota Tangerang. sementara itu hasil penyeleksian Kecamatan potensial menurut faktor-faktor yang menentukannya, dapat dilihat dibawah ini:

1. Hasil Analisis Kependuduk sebagai berikut:

- a. Jumlah penduduk Kecamatan Larangan merupakan yang terbanyak pada tahun 2006 diantara tiga kecamatan terpilih, yaitu sebesar 137.605 jiwa dan di ikuti berturut-turut oleh Kecamatan Tangerang dan Kecamatan Ciledug dengan masing-masing jumlah penduduk tahun 2006 sebesar 127.734 jiwa dan 106.724 jiwa.
- b. Proyeksi penduduk Kecamatan Larangan merupakan yang terbanyak pada tahun 2010 diantara tiga kecamatan terpilih, yaitu sebesar 149.173 jiwa dan di ikuti berturut-turut oleh Kecamatan Tangerang dan Kecamatan Ciledug dengan masing-masing jumlah penduduk tahun 2010 sebesar 137.510 jiwa dan 114.440 jiwa.
- c. Kepadatan penduduk Kecamatan Larangan merupakan yang terpadat diantara tiga kecamatan terpilih, yaitu sebesar 14.639 jiwa/km² dan di ikuti berturut-turut oleh Kecamatan Ciledug dan Kecamatan Tangerang dengan masing-masing kepadatan penduduk sebesar 12.169 jiwa/km² dan 8.090 jiwa/km².
- d. Pertumbuhan penduduk Kecamatan larangan merupakan yang tertinggi diantara tiga kecamatan terpilih, yaitu sebesar 2,16% per tahun dan di ikuti berturut-turut oleh Kecamatan Tangerang dan Kecamatan Ciledug dengan masing-masing pertumbuhan penduduk sebesar 1,97% per tahun dan 1,86% per

tahun.

- e. Jumlah penduduk bekerja di Kecamatan Larangan merupakan yang terbanyak pada tahun 2006 diantara tiga kecamatan terpilih, yaitu sebesar 35.420 jiwa dan di ikuti berturut-turut oleh Kecamatan Tangerang dan Kecamatan Ciledug dengan masing-masing jumlah penduduk tahun 2006 sebesar 28.678 jiwa dan 27.033 jiwa.
2. Hasil analisis pengeluaran penduduk bekerja di konsumsikan untuk pusat perbelanjaan, bahwa jumlah uang yang dikonsumsi penduduk bekerja untuk pusat perbelanjaan di Kecamatan Larangan yang terbesar diantara tiga Kecamatan terpilih, yaitu sebesar Rp 3.043.601.689,- dan di ikuti berturut-turut oleh Kecamatan Tangerang dan Kecamatan Ciledug dengan masing-masing uang yang dikonsumsi penduduk bekerja untuk pusat perbelanjaan sebesar Rp 2.381.505.394,- dan Rp 2.333.178.527,-.
3. Hasil Analisis Supply dan Tingkat Penyebaran Pusat Perbelanjaan
 - a. Supply pusat perbelanjaan di Kecamatan Larangan yang terendah di antara tiga Kecamatan terpilih dengan supply 15.000 m² dari satu pusat perbelanjaan.
 - b. Tingkat penyebaran dan ratio pusat perbelanjaan dengan jumlah penduduk pusat perbelanjaan di Kecamatan Larangan yang terendah diantara tiga Kecamatan terpilih dengan tingkat penyebaran pusat perbelanjaan 1,60%, dengan ratio pusat perbelanjaan dengan jumlah penduduk 0,116, artinya satu orang penduduk Kecamatan Larangan hanya terlayani 0,116 m² pusat perbelanjaan.
4. Hasil analisis lingkungan sekitar di lihat dari jumlah perumahan di sekitar tiga Kecamatan terpilih bahwa Kecamatan Ciledug memiliki jumlah perumahan diantara tiga Kecamatan terpilih dengan 10 kawasan perumahan, dan di ikuti berturut-turut oleh Kecamatan Tangerang dan Kecamatan larangan dengan masing-masing 8 dan 6 lokasi perumahan kawasan perumahan.
5. Hasil analisis alokasi lahan sektor perdagangan di sekitar tiga Kecamatan terpilih bahwa Kecamatan Tangerang memiliki alokasi lahan untuk sektor perdagangan terbesar diantara tiga Kecamatan terpilih dengan 310,91 Ha, dan di ikuti berturut-turut oleh Kecamatan Larangan dan Kecamatan Ciledug dengan masing-masing alokasi lahan 25,87 Ha dan 23,21 Ha.

Hasil Analisis Penyeleksian Kecamatan Potensial dari ketiga kecamatan yang dilakukan normalisasi data untuk mengetahui perbandingan tiga kecamatan terpilih dan menentynkan peringkatnya hasil pen-

jumlahan normalisasi data pada tiap variabel di dalam analisis penyeleksian kecamatan potensial, untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada tabel berikut ini;

Tabel 2
Normalisasi Data di Tiga Kecamatan Terpilih Sebagai Penentuan Kecamatan Potensial

Analisis Penyeleksian Kecamatan Potensial	Normalisasi			
	Tangerang	Ciledug	Larangan	
Analisis Kependudukan	Jumlah Penduduk 2006 (Jiwa)	0,410	-1,910	1,5
	Proyeksi Penduduk 2010 (jiwa)	0,369	-1,869	1,5
	Kepadatan penduduk (jiwa/Km ²)	-1,767	0,267	1,499
	Pertumbuhan penduduk (%)	-0,256	-1,197	1,368
	Jumlah pekerja (jiwa)	-0,505	-0,995	1,5
Analisis Pengeluaran Penduduk Bekerja dikonsumsi dengan Pusat Perbelanjaan	-0,671	-0,829	1,5	
Analisis Supply dan Tingkat Penyebaran Pusat Perbelanjaan	Total Supply P.PB (m2)	-2,630	1,130	1,5
	Tingkat Penyebaran	-2,318	0,818	1,5
	Ratio Perbandingan P.PB dengan jumlah Penduduk	-2,504	1,002	1,501
Analisis Lingkungan Sekitar dilihat dari jumlah Kawasan Perumahan di sekitar Tiga Kecamatan Terpilih	-0,853	2,353	-1,494	
Analisis Alokasi Lahan Sektor Perdagangan Hingga Tahun 2010 di Tiga Kecamatan Terpilih	3,042	-1,542	-1,5	
Jumlah Bobot Nilai Pada Analisis Kecamatan Potensial	-7,683	-2,772	10,374	

Sumber; Hasil Analisis *P.PB = Pusat Perbelanjaan

Normalisasi data Hasil Analisis Penyeleksian Kecamatan Potensial di Tiga Kecamatan terlih menunjukkan bahwa:

- Kecamatan Larangan memiliki normalisasi data tertinggi pertama dengan 10,374
- Kecamatan Ciledug memiliki normalisasi data tertinggi kedua dengan -2,772
- Kecamatan Tangerang memiliki normalisasi data tertinggi ketiga dengan -7,683

Hasil normalisasi data di atas selanjutnya di tentukan peringkat/rangking pada masing-masing kecamatan terpilih berdasarkan nilai normalisasi data, di mana kecamatan yang memiliki peringkat/rangking pertama merupakan Kecamatan potensial, untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada tabel 2.

Hasil penentuan peringkat/rangking berdasarkan normalisasi data dari Analisis Penyeleksian Kecamatan Potensial bahwa Kecamatan Larangan berada pada peringkat/rangking pertama (1), dan di ikuti berturut-turut oleh Kecamatan Ciledug dan Kecamatan Tangerang dengan masing-masing peringkat/rangking kedua (2) dan ketiga (3). Jadi dapat dikatakan bahwa Kecamatan Larangan merupakan kecamatan potensial diantara tiga

kecamatan terpilih sebagai pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang dari tiga kecamatan terpilih yang sesuai dengan RTRW 2000-2010 dalam kebijakan pengembangan kesatuan fungsional wilayah kecamatan sebagai pengembangan sektor perdagangan dengan salah satu arahan pengembangannya adalah pengembangan *shopping centre* (pusat Perbelanjaan).

Tabel 2
Peringkat/rangking Hasil Perbandingan Melalui Normalisasi Data di Tiga Kecamatan Terpilih

Kecamatan	Normalisasi Data	Peringkat
Larangan	10,374	I
Ciledug	-2,772	II
Tangerang	-7,683	III

Sumber; Hasil Analisis

Hasil Analisis Penentuan Lokasi Potensial Pengembangan Pusat Pebelanjaan di Kecamatan Terlipih dari ketiga lokasi alternatif pengembangan pusat perbelanjaan di

kecamatan terpilih dilakukan normalisasi data alternatif, yang dapat dilihat pada tabel berikut untuk mengetahui perbandingan tiga lokasi ini:

Tabel 3
Normalisasi Data Hasil Analisis Penentuan Lokasi Potensial di Kecamatan Larangan Kota Tangerang

Analisis Penyeleksian Kecamatan Potensial		Bobot Nilai		
		Sub BWK Utara	Sub BWK Tengah	Sub BWK Utara
Analisis Kependudukan	Jumlah Penduduk	-2,828	4,328	-1,5
	Kepadatan Penduduk	-0,142	-1,358	1,5
Analisis Alokasi Lahan Perdagangan dan Jasa	Jumlah Penduduk	-0,184	1,684	-1,5
	Analisis Lingkungan Sekitar dilihat dari Jumlah Kawasan Perumahan di sekitar Tiga Kecamatan Terpilih	-0,429	0,857	-0,429
Analisis Aksesibilitas	Jaringan Jalan	3,00	3,00	1,00
	Jumlah Rute Angkutan	3,00	3,00	1,00
Analisis Area Perdagangan	Jumlah Daerah Tangkapan	-0,114	1,612	-1,495
	Kecenderungan Penduduk Terserap	1,924	-3,423	1,5
Jumlah Bobot Nilai		4,227	9,7	0,076

Sumber: Hasil Analisis

Normalisasi data hasil Analisis Penentuan Lokasi Potensial Pengembangan Pusat Pebelanjaan di tiga lokasi alternatif menunjukkan bahwa:

- Sub BWK Tengah sebagai lokasi alternatif B memiliki normalisasi data tertinggi Pertama dengan nilai 9,7
- Sub BWK Utara sebagai lokasi alternatif A memiliki normalisasi data tertinggi kedua dengan nilai 4,227
- Sub BWK Selatan sebagai lokasi alternatif C memiliki normalisasi data tertinggi ketiga dengan nilai 0,076

Hasil normalisasi data di atas selanjutnya di tentukan peringkat/rangking pada masing-masing lokasi terpilih, dimana lokasi yang memiliki peringkat/rangking pertama merupakan lokasi potensial, untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4
Peringkat/rangking Hasil Normalisasi Data Dari Analisis Penentuan Lokasi Pengembangan Pusat Perbelanjaan di Kecamatan Larangan Kota Tangerang

Sub BWK	Jumlah Bobot Nilai	Peringkat/Rangking
Tengah	9,7	I
Utara	4,227	II
Selatan	0,076	III

Sumber; Hasil Analisis

Hasil normalisasi data dan penentuan peringkat/rangking berdasarkan dari Penentuan Lokasi Potensial Pengembangan Pusat Pebelanjaan di tiga lokasi alternatif pada Kecamatan Larangan menunjukkan Sub BWK Tengah sebagai Lokasi Alternatif B menduduki peringkat/ rangking pertama (1), dan di ikuti berturut-turut oleh Sub BWK Utara sebagai Lokasi Alternatif A dan Sub BWK Selatan sebagai Lokasi Alternatif C dengan masing-masing peringkat/rangking kedua (2) dan ketiga (3). Jadi dapat dikatakan bahwa Sub BWK Tengah sebagai Lokasi Alternatif A merupakan lokasi potensial diantara tiga lokasi alternatif sebagai pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang dengan salah satu arahan pengembangannya adalah pengembangan *shopping centre* (pusat Perbelanjaan).

Sub BWK Tengah sekaligus juga terdapat Pusat Utama Sub di lalui Jl Hos Cokroaminoto yang merupakan jalan arteri sekunder sebagai penghubung Kota Tangerang dengan DKI Jakarta, sehingga berpotensi untuk di kembangkan dengan skala pelayanan yang lebih besar seiring dengan perkembangan Kecamatan Larangan.

Untuk itu dalam pengembangannya di masa mendatang penggunaan lahan di daerah ini di peruntukan kegiatan sektor perdagangan dan jasa, dengan fasilitas-fasilitas perdagangan/jasa dalam pengembangannya diarahkan pada Sub BWK Tengah, yaitu:

- Pusat Perbelanjaan/niaga dengan tipe pusat perbelanjaan regional dan dengan skala pelayanan

regional

- Pertokoan dan jasa-jasa perbankan

Kesimpulan

Kesimpulan ini diperoleh setelah dilakukan tahapan analisis sehingga dapat diketahui potensi pengembangan dan lokasi potensialnya dalam pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang. Penulisan tugas akhir ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dalam menentukan lokasi potensial pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang, penulis melihat tiga (4) aspek, yaitu potensi pengembangannya, arah kebijakan pengembangan kesatuan fungsional wilayah kecamatan di Kota Tangerang, menyeleksi kecamatan potensial dan penentuan lokasi potensial di kecamatan terpilih sehingga tingkat keberhasilan dapat diharapkan dari penentuan lokasi pusat perbelanjaan tersebut.
2. Saat melakukan analisis potensi pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang ini tidak terlepas arahan kebijakan kota tentang fungsi-fungsi dan kegiatan kota yang diprioritaskan, kondisi sektor perdagangan, ketersediaan lahan bagi peruntukan sektor perdagangan, dan pertumbuhan penduduk.
3. Dalam analisis penyeleksi kecamatan potensial, ada beberapa faktor-faktor yang terkait di dalamnya sehingga dapat ditemukan kecamatan potensial, faktor-faktor tersebut antara lain:
 - a. Arah kebijakan pengembangan kesatuan fungsional wilayah kecamatan di Kota Tangerang
 - b. Alokasi lahan sektor perdagangan di akhir tahun perencanaan
 - c. Kependudukan yang di lihat dari jumlah, kepadatan, tingkat pertumbuhan penduduk dan trend di masa yang akan datang serta jumlah angkatan kerja dan jenis pekerjaan beserta tingkat pendapatan penduduk menurut sektor pekerjaannya
 - d. Pola pengeluaran penduduk bekerja di konsumsi untuk pusat perbelanjaan
 - e. Supply, tingkat penyebaran dari pusat perbelanjaan yang telah ada dan perbandingan jumlah luas pusat perbelanjaan dengan jumlah penduduk
 - f. Kondisi lingkungan sekitar yang di lihat dari jumlah kawasan perumahannya.
4. Saat melakukan penentuan lokasi potensialnya hal-hal yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut:
 - a. Dalam menentukan lokasi penulis menyesuaikan dengan arahan yang telah ditetapkan berdasarkan RTRW dan RDTR.
 - b. Kependudukan yang di lihat jumlah dan kepadatan penduduknya

- c. Melihat rencana penggunaan lahan yang di alokasikan untuk kegiatan sektor perdagangan dan jasa
 - d. Melihat keadaan lingkungan sekitar dilihat dari jumlah perumahan dan pusat perbelanjaan yang telah ada.
 - e. Melihat kemudahan pencapaiannya yang dilihat dari jaringan jalan dan kemudahan menggunakan transportasi umum.
 - f. Menentukan area perdagangannya di sesuaikan dengan skala pelayanannya
5. Berdasarkan hasil dari analisis potensi pengembangan, analisis arah kebijakan pengembangan kesatuan fungsional wilayah kecamatan, analisis penyeleksi kecamatan potensial, dan analisis lokasi potensial di kecamatan terpilih (normalisasi data di dalamnya), potensi untuk pengembangan suatu pusat perbelanjaan di Kota Tangerang masih cukup besar dan potensi terbesar terdapat di Kecamatan Larangan dengan lokasi terpilih Sub BWK Tengah Sebagai Lokasi Alternatif B di antara Sub BWK Utara Sebagai Lokasi Alternatif A dan Sub BWK Selatan Sebagai Lokasi Alternatif B, dengan lokasi pengembangan di sepanjang Jalan Hos Cokroaminoto.
 6. Tipe pusat perbelanjaan dalam pengembangannya tipe pusat perbelanjaan dengan skala pelayanan pengembangan pusat perbelanjaan di Lokasi potensial diantara lokasi terpilih adalah melayani tingkat kota, dengan jangkauan lebih dari 4 km dari titik pusat lokasi rencana pengembangan sehingga dari jangkauan tersebut tersebut dapat diketahui daerah tangkapannya.

Daftar Pustaka

- Beddington, Nadinem, "Shooping Center Development", London, 1997.
- Dajan, Anto, "Metode Statistik", Jilid I. LP3ES, Jakarta, 1986.
- Dirjen Cipta Karya Departemen PU dan IAP, "Kamus Tata ruang", Jakarta. 1997
- Furqon, "Statistik Terapan Untuk Penelitian", Alfa Beta, Bandung, 1999.
- Jayadinata, J.T, "Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan Dan Wilayah", Institut Teknologi Bandung, Bandung, 1992.

Kecamatan Larangan Dalam Angka Tahun 2006,
Pemerintah Kota Tangerang, Tangerang, 2006

Kota Tangerang Dalam Angka Tahun 2006.
Pemerintah Kota Tangerang. Tangerang 2006

Prospek Perkembangan Retail Business dan Peluang
Investasi Pusat Perbelanjaan PT CIC, Jakarta,
1995

Umar, Husein, "Metode Riset ilmu Administrasi",
Tangerang, 2004.

Warpani, Suwardjoko, "Analisis Kota dan
Daerah", Institut Teknologi Bandung,
Bandung, 1984.