

STUDI PENENTUAN LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN PUSAT PERBELANJAAN DI KOTA TANGERANG

Muhammad Hidayat
Jurusan Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510
m_hidayat@yahoo.com

Abstrak

Sejak berdiri pada tanggal 27 Februari 1993 berdasarkan UU No. 02 Tahun 1993 Kota Tangerang kini telah tumbuh dan berkembang karena wilayahnya sebagai wilayah penunjang dan daerah limbah berbagai kegiatan perkotaan dari Ibukota Negara DKI Jakarta, yang ditandai pula oleh pertumbuhan penduduk rata-rata pertahun diatas 2% serta perkembangan di sektor-sektor lainnya seperti industri, perumahan, dan perdagangan, dengan kondisi tersebut Pemerintah Kota Tangerang memprioritaskan 3 pengembangan sektor kegiatan salah satunya sektor perdagangan berupa konsep pengembangan shopping center (pusat perbelanjaan), melihat kondisi tersebut penelitian ini dimaksud untuk 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”. Terdapat empat analisis yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu Analisis Potensi Pengembangan Pusat Perbelanjaan, Analisis Arahan Kebijakan pengembangan Kesatuan Fungsional Wilayah Kecamatan di Kota Tangerang, Analisis Penyeleksian Kecamatan Potensial, dan terakhir adalah Analisis Lokasi Potensial di Kecamatan Terpilih. Hasil dari ke empat analisis tersebut ditemukan bahwa dalam pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang, Kecamatan Larangan merupakan kecamatan potensial diantara 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: pusat perbelanjaan, lokasi potensial, wilayah limbah

Pendahuluan

Kota Tangerang saat ini telah tumbuh dan berkembang. Pertumbuhan ini dipengaruhi oleh wilayahnya yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta yang memiliki pertumbuhan sangat pesat. Kota Tangerang dalam perkembangannya tumbuh menjadi kota industri, yang menjadi ciri kehidupan ekonomi masyarakat yang utama. Disamping sektor industri. Pemerintah Kota Tangerang telah berhasil menggali dan mengolah potensi wilayah lainnya di bidang perdagangan, jasa dan transportasi. Perkembangan ini diikuti oleh peningkatan jumlah penduduk yang memiliki laju pertumbuhan rata-rata 3,048% per tahun.

Letak Kota Tangerang yang strategis (karena berbatasan langsung dengan DKI Jakarta) mendorong lahirnya Instruksi Presiden No. 13/1976 yang menetapkan daerah ini sebagai bagian dari wilayah pengembangan Jabotabek (Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi) yang dipersiapkan untuk menjadi tempat alternatif baru sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha, karena kota induknya sendiri (DKI Jakarta) sudah tidak mampu lagi untuk

menampung arus penduduk yang terus bertambah banyak.

Posisi ini membuat Kota Tangerang memiliki banyak keuntungan diantara lain pemanfaatan fasilitas publik Jakarta bisa ikut dinikmati oleh masyarakat Kota Tangerang. Selain itu Kota Tangerang juga memiliki potensi lain sebagai pintu gerbang bagi masuknya pergerakan orang, barang, dan jasa ke provinsi Banten, pada satu sisi Kota Tangerang menjadi daerah limbah berbagai kegiatan di DKI Jakarta dan di sisi lain berada dalam sistem perkotaan Provinsi Banten yang berfungsi sebagai kegiatan industri, permukiman, pelabuhan udara, perdagangan regional dan pendidikan.

Pertumbuhan dan perkembangan Kota Tangerang mendorong pengembangan sektor kegiatan perkotaan salah satunya adalah pengembangan sektor perdagangan dan jasa dalam mengantisipasi limbah dan mengimbangi kegiatan sektor perdagangan dan jasa 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 jasa

berdasarkan RTRW Kota Tangerang sampai akhir 2010 mencapai 1.654,02 Ha atau 9% dari total luas Kota Tangerang, sementara itu dilihat dari ketersediaan lahan masih cukup besar yakni 5.320,44 Ha atau 28,95% dari total luas Kota Tangerang.

Mengacu 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 centre* (pusat perbelanjaan) sebagai penyediaan fasilitas perdagangan dan jasa serta mengantisipasi kebutuhan penduduk Kota Tangerang yang memiliki jenis dan skala pelayanan kegiatan yang dapat mengimbangi perkembangan kegiatan sektor perdagangan di DKI Jakarta, sehingga tarikan penduduk tidak lagi menuju DKI Jakarta sebagaimana yang terjadi saat ini. Studi ini menjadi penting untuk mencoba melihat bagaimana potensi pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang dan dimana lokasi yang tepat untuk pengembangannya.

Sehingga tujuan dari studi ini adalah untuk menentukan lokasi potensial pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang dalam rangka penyediaan fasilitas sektor perdagangan serta mengantisipasi kebutuhan penduduk Kota Tangerang, dengan sasaran studi yakni :

- a. Mengidentifikasi potensi pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang.
- b. Mengidentifikasi arah kebijakan pengembangan kesatuan fungsional wilayah kecamatan di Kota Tangerang.
- c. Menyeleksi kecamatan terpilih untuk pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang yang disesuaikan arahan kebijakan pengembangan kesatuan fungsional wilayah kecamatan di Kota Tangerang.
- d. Mengidentifikasi lokasi pengembangan pusat perbelanjaan.

Ruang lingkup wilayah studi meliputi Kota Tangerang yang memiliki luas 183,78 km² yang terdiri dari 13 Kecamatan. Sementara itu kerangka berpikir dari studi ini adalah

Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu tahapan atau rangkaian proses yang terkait secara sistematis. Untuk mendapatkan riset yang baik maka diperlukan urutan langkah-langkah penelitian yang baik. Hal ini dikarenakan pada tiap-tiap tahapan penulisan memiliki hubungan dan keterkaitan sehingga harus dilalui dengan cermat. Langkah-langkah yang dilakukan dalam studi ini adalah: (1) mengum-

pulkan data dan informasi; (2) melakukan studi pendahuluan dan merumuskan masalah; (3) menetapkan tujuan dan sasaran; (4) mendeskripsikan kondisi Kota Tangerang dari berbagai aspek; (5) melakukan analisis; dan (6) menetapkan lokasi yang berpotensi, tepat dan sesuai untuk pengembangan Pusat Perbelanjaan di Kota Tangerang.

Teknik pengolahan data yang dilakukan dalam studi ini adalah Analisis Data secara kualitatif yakni analisa berdasarkan pendapat, pemikiran, pertimbangan-pertimbangan yang akan menguraikan dan menerangkan masalah yang tidak digambarkan dalam bentuk angka dan analisis data secara kuantitatif yakni berdasarkan perhitungan-perhitungan dengan menggunakan angka-angka dalam mengambil kesimpulan sehingga dapat dijelaskan tentang hubungan antar faktor analisis.

Analisis Potensi Pengembangan Pusat Perbelanjaan di Kota Tangerang

Berdasarkan pemahaman terhadap potensi yang dimiliki, maka dapat dirumuskan strategi pengembangan wilayah yang paling menguntungkan di masa yang akan datang. Untuk Kota Tangerang kegiatan yang diutamakan adalah pengembangan industri, pengembangan perdagangan, dan permukiman. Pertumbuhan ketiga sektor kegiatan tersebut semakin tumbuh dan berkembang dengan adanya ruas jalan tol Jakarta-Tangerang-Merak, dan gerbang perhubungan udara Indonesia, bandara Internasional Soekarno-hatta dan ditambah dengan letak kota tangerang yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta yang menetapkan daerah ini sebagai bagian dari wilayah pengembangan Jabotabek yang dipersiapkan untuk menjadi tempat alternatif sebagai tempat tinggal dan tempat usaha baru, karena kota Jakarta sendiri semakin tidak dapat menampung arus penduduk yang terus bertambah pesat.

Sektor industri dan perdagangan merupakan mata pencaharian utama bagi penduduk Kota Tangerang, sementara itu dengan melihat kondisi sektor perdagangan sampai saat ini pemanfaatan lahan bagi sektor perdagangan dan jasa di Kota Tangerang hingga 2006 baru mencapai 909,83 Ha dengan 5.561 unit usaha perdagangan. Sedangkan alokasi lahan bagi perdagangan dan niaga berdasarkan RTRW Kota Tangerang sampai akhir 2010 mencapai 1.654,02 Ha (9% dari total luas Kota Tangerang).

Dimasa yang akan datang sektor ini masih mempunyai prospek yang terus berkembang karena didukung oleh kebijakan Kota Tangerang yang memprioritaskan salah satu fungsinya sebagai pusat perdagangan regional yang melayani bagian barat Jabotabek dan didukung pula oleh

ketersediaan lahan yang masih cukup besar dengan belum terbangunnya wilayah kota seluas 5.320,44 Ha (28,95% dari luas total Kota Tangerang). Jadi ketersediaan lahan untuk perdagangan dan jasa sebesar 744,19 Ha (45% dari peruntukan lahan yang dialokasikan untuk sektor perdagangan dan jasa Kota Tangerang). Kondisi ini ditambah lagi dengan pertumbuhan penduduk rata-rata diatas 2% per tahun dan didukung oleh berkembangnya sentra-sentra permukiman baru, perluasan permukiman lama dan perindustrian di Kota Tangerang.

Analisis Arah Kebijakan Pengembangan Kesatuan Fungsional Wilayah Kecamatan di Kota Tangerang

Arah kebijakan Kota Tangerang menetapkan bahwa pusat kota berada di Kecamatan Tangerang, Kecamatan Benda diarahkan sebagai RTH dan *buffer* pengaman bandara, Kecamatan Larangan untuk kegiatan perumahan tetapi dengan penegasan yang lebih jelas antara skala menengah dan kecil serta perdagangan dan jasa yang dapat mengimbangi sektor kegiatan ekonomi di Jakarta, sementara itu Kecamatan Jatiuwung diarahkan untuk kegiatan industri dengan pengembangan terbatas, serta permukiman penunjang industri.

Tabel 1
Kebijakan Pengembangan Kesatuan Fungsional Wilayah Kecamatan

No	Kecamatan	Arahan Pengembangan Menurut RTRW 2000-2010
1	Ciledug	- Perumahan menengah kecil - Perdagangan dan jasa
2	Larangan	- Perumahan menengah kecil - Perdagangan dan jasa
3	Karang Tengah	- Perumahan menengah kecil
4	Cipondoh	- Perumahan menengah kecil - Industri rumah tangga
5	Pinang	- Perumahan menengah kecil - Industri rumah tangga
6	Tangerang	- Pusat Kota - Perdagangan dan Jasa
7	Karawaci	- Perumahan menengah kecil - Campuran perumahan dan industri
8	Cibodas	- Industri - Perumahan penunjang industri
9	Jatiuwung	- Industri
10	Periuk	- Industri - Perumahan penunjang industri
11	Neglasari	- Pengembangan terbatas - Pertanian
12	Batuceper	- Industri - Pergudangan
13	Benda	- Pengembangan Terbatas - Pertanian

Sumber : RTRW Kota Tangerang 2000-2010

Hasil dari analisis Arah kebijakan Pengembangan wilayah Kota Tangerang bahwa peruntukan pengembangan perdagangan dan jasa terdapat di Kecamatan Tangerang, Kecamatan Ciledug dan Kecamatan Larangan, jadi dengan kata lain ketiga kecamatan tersebut merupakan kecamatan terpilih sesuai dengan arahan RTRW sebagai kawasan perdagangan dengan salah satu arahan pengembangannya adalah *Shopping Centre* (Pusat Perbelanjaan).

Analisis Penyeleksian Kecamatan Potensial di 3 Kecamatan terpilih sebagai pengembangan Pusat Perbelanjaan dalam Penyediaan Fasilitas Perdagangan di Kota Tangerang

Hasil dari analisis Potensi pengembangan pusat perbelanjaan adalah masih cukup besar potensi untuk penyediaan fasilitas perdagangan dengan melihat strategi pengembangan sektor kegiatan perkotaan, hasil penyeleksian kecamatan potensial menurut faktor-faktor yang menentukannya adalah:

1. Hasil Analisis Kependudukan
 - a. Jumlah penduduk Kecamatan Larangan merupakan yang terbanyak pada tahun 2006 diantara 2 kecamatan lainnya yakni sebesar 137.605 jiwa dan diikuti oleh Kecamatan Tangerang (127.734 jiwa) kemudian Kecamatan Ciledug (106.724 jiwa).
 - b. Proyeksi penduduk Kecamatan Larangan merupakan yang terbanyak pada tahun 2010 yakni sebesar 149.173 jiwa dan diikuti oleh Kecamatan Tangerang (137.510 jiwa) dan Kecamatan Ciledug (114.440 jiwa).
 - c. Kepadatan penduduk Kecamatan Larangan merupakan yang terpadat (14.639 jiwa/km²) dan diikuti oleh Kecamatan Ciledug (12.169 jiwa/km²) dan Kecamatan Tangerang (8.090 jiwa/km²).
 - d. Pertumbuhan penduduk Kecamatan Larangan merupakan yang tertinggi yakni sebesar 2,16% per tahun yang diikuti oleh Kecamatan Tangerang (1,97% per tahun) dan Kecamatan Ciledug (1,86% per tahun).
 - e. Jumlah penduduk bekerja di Kecamatan Larangan merupakan yang terbanyak pada tahun 2006 yaitu sebesar 35.420 jiwa dan diikuti oleh Kecamatan Tangerang (28.678 jiwa) dan Kecamatan Ciledug (27.033 jiwa).
2. Hasil analisis pengeluaran penduduk bekerja yang dikonsumsi untuk pusat perbelanjaan di Kecamatan Larangan merupakan yang terbesar diantara 2 kecamatan yang lain, yaitu sebesar Rp. 3.043.601.689,- dan kemudian diikuti oleh Kecamatan Tangerang (Rp. 2.381.505.

394,-) dan Kecamatan Ciledug (Rp. 2.333.178.527,-)

3. Hasil analisis *Supply* dan tingkat penyebaran pusat perbelanjaan
 - a. *Supply* pusat perbelanjaan di Kecamatan Larangan yang terendah diantara Kecamatan Tangerang dan Ciledug dengan *supply* 15.000 m² dari satu pusat perbelanjaan.
 - b. Tingkat penyebaran dan rasio pusat perbelanjaan dengan jumlah penduduk di Kecamatan Larangan merupakan yang terendah (1,60% dengan rasio pusat perbelanjaan dengan jumlah penduduk 0,116) ini artinya satu orang penduduk Kecamatan Larangan hanya terlayani 0,116 m² pusat perbelanjaan.
4. Hasil analisis lingkungan sekitar dilihat dari jumlah perumahan disekitar 3 kecamatan terpilih. Kecamatan Ciledug memiliki jumlah perumahan terbanyak (10 kawasan perumahan) dan diikuti oleh Kecamatan Tangerang (8 kawasan perumahan) dan Kecamatan Larangan (6 kawasan perumahan).
5. Hasil analisis alokasi lahan sektor perdagangan di lokasi 3 kecamatan menunjukkan bahwa Kecamatan Tangerang memiliki alokasi lahan untuk sektor perdagangan terbesar (310,97 Ha) yang diikuti oleh Kecamatan Larangan (25,87 Ha) dan Kecamatan Ciledug (23,21 Ha).

Hasil analisis penyeleksian kecamatan potensial yang dilakukan normalisasi data untuk mengetahui perbandingan 3 kecamatan terpilih dan menentukan peringkat hasil penjumlahan normalisasi data pada tiap variable didalam analisis penyeleksian kecamatan potensial menunjukkan bahwa Kecamatan Larangan merupakan kecamatan paling potensial untuk dipilih sebagai pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang.

Analisis Alokasi Lahan Perdagangan dan Jasa di 3 Sub BWK Kecamatan Larangan

Kebijakan pemanfaatan lahan yang digariskan dalam RTRW Kota Tangerang mengarahkan Kecamatan Larangan sebagai perumahan, perdagangan dan jasa. Rencana penggunaan lahan merupakan gambaran optimalisasi pemanfaatan setiap bagian lahan di kawasan perencanaan secara terarah untuk dapat memiliki nilai ekonomi yang tinggi dengan pertimbangan dan fungsi serta peranan kawasan, efisiensi dan efektivitas lahan pengembangan dan pertimbangan aspek lingkungan.

Konsep rencana penggunaan lahan di Kecamatan Larangan didasarkan pada pola pemanfaatan lahan saat ini, kecenderungan serta arahan yang lebih tinggi yaitu RTRW Kota Tangerang.

Arahan tersebut disesuaikan dengan potensi dan kecenderungan perkembangan saat ini. Kecamatan Larangan yang berada diantara 2 kota mendapat limpahan penduduk dari 2 kota tersebut. Konsep penggunaan lahan di kecamatan ini adalah menjadikan Kecamatan Larangan sebagai perumahan teratur dan tertata baik serta kawasan perdagangan yang berfungsi sebagai penunjang perumahan. Sementara itu di sepanjang jl. Hos Cokroaminoto ditetapkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa pada RTRW Kota Tangerang.

Alokasi lahan perdagangan dan jasa di 3 sub BWK Kecamatan Larangan Kota Tangerang dialokasikan sebesar 25,87 Ha yang terletak pada 3 sub BWK yaitu :

1. Sub BWK Utara yang terdiri dari Kelurahan Larangan Indah, dan Kelurahan Kreo dengan alokasi lahan perdagangan dan jasa seluas 7,93 Ha.
2. Sub BWK Tengah yang terdiri dari Kelurahan Larangan Utara, Kelurahan Gaga, Kelurahan Cipedu, dan Kelurahan Kreo Selatan dengan alokasi lahan perdagangan dan jasa seluas 14,96 Ha.
3. Sub BWK Selatan yang terdiri dari Kelurahan Larangan Selatan dan Kelurahan Cipadu Jaya dengan alokasi lahan perdagangan dan jasa seluas 2,98 Ha.

Analisis Lingkungan Sekitar dilihat dari Jumlah Kawasan Perumahan

Jumlah kawasan perumahan di Kecamatan Larangan hingga akhir tahun 2006 berjumlah 7 lokasi yang tersebar di 5 kelurahan. Berdasarkan proporsi penyebaran lokasi perumahan menunjukkan bahwa sub BWK Tengah memiliki jumlah kawasan perumahan terbanyak dengan 3 kawasan perumahan yang diikuti oleh Sub BWK Selatan (2 kawasan perumahan) dan Sub BWK Utara (2 Kawasan perumahan). Data ini kemudian dianalisis dengan menggunakan penentuan deviasi/simpangan yang berguna untuk memperoleh normalisasi data, dengan cara sebagai berikut :

$$X_1 - \bar{X} = \frac{(2 - 2,33) + (3 - 2,33) + (2 - 2,33)}{3} \\ = -0,778$$

Hasil dari perhitungan di atas selanjutnya dapat dilakukan perhitungan normalisasi data yang dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 2

Normalisasi Data hasil Analisis Lingkungan Sekitar di 3 Sub BWK Kecamatan Larangan

No	Sub BWK	Jmh Kawasan Perumahan	Normalisasi Data (\bar{dX})
1	Utara	2	-0,428
2	Tengah	3	0,857
3	Selatan	2	-0,429

Sumber : Hasil Analisis

Analisis Aksesibilitas

Kedua dari 3 alternatif lokasi yaitu Sub BWK Utara sebagai lokasi alternative A dan Sub BWK Tengah sebagai lokasi alternatif B, pencapaian ke masing-masing lokasi hampir sama (menyambung). Walaupun terdapat pada Sub BWK yang berbeda kecuali pada Sub BWK Selatan sebagai lokasi alternatif C tidak menyambung karena terletak di sisi jalan yang berbeda. Letak dan pencapaian ke masing-masing lokasi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Sub BWK Utara sebagai lokasi alternatif A terletak di sisi jalan Hos Cokroaminoto yang merupakan jalan arteri sekunder. Pencapaian ke lokasi A dapat dilalui dari jalan Hos Cokroaminoto yang menghubungkan Kota Tangerang dengan Kodya Jakarta Selatan. Jalan ini dilalui oleh 5 rute angkutan kota yakni P-69 (Ciledug-Blok M), P-44 (Ciledug-Pasar Senen), P-73 (Ciledug-Kp. Rambutan), D-22 (Ciledug-Bintaro), C-01 (Ciledug-Kebayoran Lama).
2. Sub BWK Tengah sebagai lokasi alternatif B juga terletak pada sisi jalan Hos Cokroaminoto sehingga pencapaian ke lokasi B sama dengan lokasi A yang juga dapat ditempuh melalui 5 rute angkutan umum yang sama dengan lokasi alternatif A.
3. Sub BWK Selatan sebagai lokasi alternatif C berada di sisi jalan KH. Wahid Hasyim yang merupakan jalan kolektor sekunder. Pencapaian ke lokasi C dapat dilalui dari jalan KH. Wahid Hasyim yang dilalui rute angkutan umum C-12 (Pondek Aren-Kebayoran Lama).

Analisis Area Perdagangan

Analisis area perdagangan ini untuk melihat daerah tangkapan (*catchment area*) serta kecenderungan penduduk yang dapat diserap dari masing-masing 3 alternatif lokasi terpilih. Kecenderungan penduduk yang mungkin datang ke pusat perbelanjaan yang akan direncanakan pada lokasi terpilih (seberapa besar kemungkinan penduduk berkunjung). Menurut RDTR Kecamatan Larangan bahwa rencana luas peruntukan lahan fasilitas perbelanjaan/niaga di Kecamatan Larangan dialo-

kasikan 25,87 Ha (258.700 m²). Penyediaan fasilitas perdagangan dan jasa yang diarahkan dalam Kecamatan Larangan melayani tingkat regional. Jadi dalam analisis ini hanya pada area perdagangan primer yang dilihat karena fasilitas yang diarahkan melayani tingkat regional, sedangkan dalam menentukan area perdagangan primer digunakan peta skala 1 : 60.000.

Area perdagangan primer menari 70% - 80% calon pelanggan pusat perbelanjaan. Area perdagangan ini mencakup luas sebesar lebih dari 4 km dari titik pusat yang direncanakan. Sedangkan untuk menghitung area perdagangan ini ialah dengan model probabilitas Huff. Pemilihan dengan model Huff dalam analisis ini karena pada model ini dilihat interaksi (hubungan) pada 3 daerah atau lebih. Konsumen mempunyai beberapa kemungkinan untuk datang ke suatu pusat perbelanjaan yang spesifik. Jadi dengan model ini akan dapat dilihat berapa besar konsumen yang mungkin dapat terserap dari daerah tangkapan. Variable-variabel penting seperti jarak, pusat perbelanjaan pesaing, jumlah penduduk menjadi unsur utama dalam model probabilitas Huff ini.

$$P = \left[\left(\frac{S_j}{T_j^b} \right) \div S \left(\frac{S_j}{T_j^b} + \frac{S_{j_1}}{T_{j_1}^b} + \frac{S_{j_2}}{T_{j_2}^b} + \frac{S_{j_3}}{T_{j_3}^b} + \dots \right) \right] \times 100\%$$

Keterangan :

P	= Kemungkinan penduduk yang tinggal di daerah I untuk berbelanja di pusat perdagangan A (dalam %)
S	= Jumlah Pusat Perbelanjaan di sekitar daerah I
S_j	= Luas Pusat Perbelanjaan di sekitar daerah I
S_q	= Luas Pusat Perbelanjaan A
T_j	= Jarak antara daerah I ke pusat perbelanjaan A
T_q	= Jarak antara daerah I ke pusat perbelanjaan A
B	= Eksponen bernilai 2

Dalam penentuan luasan pusat perbelanjaan di lokasi terpilih diketahui bahwa dalam penyediaan fasilitas perdagangan dan niaga di Kecamatan Larangan mempunyai tingkat pelayanan regional dengan tingkat pelayanan kota memiliki luas minimal 40.000 m². dalam analisis peruntukan lahan dan jasa di Kecamatan Larangan telah dijelaskan bahwa lokasi yang terpilih menurut RDTR Kecamatan Larangan dan dijabarkan lagi dalam struktur pelayanan kecamatan tersebut, yaitu :

1. Sub BWK Utara, lokasi terletak di sepanjang Hos Cokroaminoto dapat dikatakan lokasi alternatif A.
2. Sub BWK Tengah, lokasi terletak di sepanjang Hos Cokroaminoto dapat dikatakan lokasi alternatif B.
3. Sub BWK Selatan, lokasi terletak di Jalan KH Wahid Hasyim yang dapat dikatakan lokasi alternatif C

Analisis area perdagangan menunjukkan bahwa diketahui daerah tangkapan (*catchmen area*) yang terserap serta kecenderungan penduduk terserap di masing-masing lokasi alternatif. Lokasi alternatif yang memiliki daerah tangkapan terbanyak adalah lokasi alternatif B dengan 34 daerah tangkapan, dan diikuti dengan lokasi alternatif A dengan daerah tangkapan 29 daerah dan lokasi alternatif C dengan daerah tangkapan sebanyak 25 daerah. Sedangkan lokasi alternatif yang memiliki kecenderungan penduduk terserap tertinggi adalah lokasi alternatif A dengan 68.352 jiwa, dan diikuti dengan lokasi alternatif C dengan 67.579 jiwa dan lokasi alternatif B dengan 54.867 jiwa. Hasil analisis ini dilakukan penentuan diviasi/simpangan yang berguna untuk memperoleh normalisasi data, dengan perhitungan sebagai berikut :

1. Simpangan untuk daerah tangkapan

$$\bar{X} = \frac{29 + 34 + 25}{3}$$

$$= 29,33$$

Maka simpangannya sebagai berikut :

$$X_i - \bar{X} = \frac{(29-29,33) + (34-29,33) + (25-29,33)}{3}$$

$$= 2,897$$

2. Simpangan untuk kecenderungan penduduk terserap

$$\bar{X} = \frac{68.352 + 58.599 + 67.579}{3}$$

$$= 68.843,33$$

Maka simpangannya sebagai berikut :

$$X_i - \bar{X} = \frac{(68.352-68.843,33) + (58.599-68.843,33) + (67.579-68.843,33)}{3}$$

$$= -1.824$$

Tabel 3
Normalisasi Data hasil Analisis Area Perdagangan

	Daerah Tangkapan		Kecenderungan Penduduk Terserap	
	Jmh	Normalisasi Data (dX)	Jmh	Normalisasi Data (dX)
Lokasi A	29	-0,114	68.352	1,924
Lokasi B	34	1,612	58.599	-3,423
Lokasi C	25	-1,495	67.579	1,5

Sumber : Hasil Analisis

Hasil analisis penentuan lokasi potensial pengembangan pusat perbelanjaan di kecamatan terpilih dari ketiga lokasi alternatif pengembangan pusat perbelanjaan di kecamatan terpilih dilakukan normalisasi data untuk mengetahui perbandingan di 3 lokasi alternatif.

Normalisasi data hasil analisis penentuan lokasi potensial pengembangan pusat perbelanjaan di 3 lokasi alternatif menunjukkan bahwa :

- Sub BWK Tengah sebagai lokasi alternatif B memiliki normalisasi 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 diatas selanjutnya ditentukan peringkat/ranking pada masing-masing lokasi terpilih, dimana lokasi yang memiliki peringkat/ranking pertama merupakan lokasi potensial, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 4
Peringkat/ranking Hasil Normalisasi Data dari hasil Analisis Penentuan Lokasi pengembangan pusat perbelanjaan

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

Sumber : Hasil Analisis

Hasil normalisasi data dan penentuan peringkat/ranking berdasarkan dari penentuan lokasi potensial pengembangan pusat perbelanjaan di 3 lokasi alternatif pada Kecamatan Larangan menunjukkan Sub BWK Tengah sebagai lokasi alternatif B menduduki peringkat/ranking pertama (1), dan diikuti oleh Sub BWK Utara sebagai lokasi alternatif A dengan peringkat kedua (2) dan Sub BWK Selatan sebagai lokasi alternatif C dengan peringkat/ranking ketiga (3). Jadi dapat dikatakan bahwa Sub BWK Tengah sebagai lokasi alternatif A merupakan lokasi paling potensial diantara ke 3 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 merupakan pusat utama Sub yang dilalui jalan Hos Cokroaminoto yang merupakan jalan arteri sekunder sebagai penghubung Kota Tangerang dengan DKI Jakarta, sehingga berpotensi untuk dikembangkan

dengan skala pelayanan yang lebih besar seiring dengan perkembangan Kecamatan Larangan. Untuk itu dalam pengembangannya di masa mendatang penggunaan lahan di daerah ini diperuntukan kegiatan sektor perdagangan dan jasa, dengan fasilitas-fasilitas perdagangan dan jasa dalam pengembangannya diarahkan pada Sub BWK Tengah, yaitu:

- Pusat perbelanjaan/niaga dengan tipe pusat perbelanjaan regional 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. Sehingga dapat disimpulkan sebagai berikut : (1) Dalam menentukan lokasi potensial pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang, ada 4 (empat) aspek, yaitu potensi pengembangannya, arah kebijakan pengembangan kesatuan fungsional wilayah kecamatan, penyeleksian kecamatan potensial, dan penentuan lokasi potensial dikecamatan terpilih; (2) Kota Tangerang tidak terlepas dari arahan kebijakan kota tentang fungsi-fungsi dan kegiatan kota yang diprioritaskan, kondisi sektor perdagangan, ketersediaan lahan bagi peruntukan sektor perdagangan dan pertumbuhan penduduk; (3) Faktor-faktor yang mempengaruhi kecamatan agar menjadi potensial antara lain: Arah kebijakan pengembangan kesatuan fungsional wilayah kecamatan. Alokasi lahan sektor perdagangan di akhir tahun perencanaan. Kependudukan yang dilihat dari jumlah, kepadatan, tingkat pertumbuhan, dan trend di masa yang akan datang serta jumlah angkatan kerja dan jenis pekerjaan beserta tingkat pendapatan penduduk menurut sektor pekerjaannya. Pola pengeluaran penduduk bekerja yang di konsumsikan untuk pusat perbelanjaan. Supply, tingkat penyebaran pusat perbelanjaan eksisting dan perbandingan jumlah luas pusat perbelanjaan dengan jumlah penduduk. Kondisi lingkungan sekitar yang dilihat dari jumlah kawasan perumahannya. Saat melakukan penentuan lokasi potensial, hal-hal yang harus diperhatikan antara lain: Harus disesuaikan dengan arahan yang telah ditetapkan berdasarkan RTRW dan RDTR. Kependudukan (dilihat berdasarkan jumlah dan kepadatan penduduk). Mempertimbangkan rencana penggunaan lahan yang dialokasikan untuk kegiatan sektor perdagangan dan jasa. Memperhatikan keadaan lingkungan sekitar (dilihat dari jumlah perumahan dan pusat perbelanjaan yang sudah ada). Melihat kemudahan akses baik dari jaringan jalan maupun transportasi umum. Menentukan besaran area perdagangan yang

disesuaikan dengan skala pelayanannya. Berdasarkan hasil dari analisis yang telah dilakukan diketahui potensi untuk pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang masih cukup besar dan potensi terbesar terdapat di Kecamatan Larangan dengan lokasi terpilih sub BWK Tengah sebagai lokasi alternatif 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. Tipe pusat perbelanjaan dalam pengembangannya adalah skala pelayanan untuk tingkat kota, dengan jangkauan lebih dari 4 km dari titik pusat lokasi rencana pengembangan sehingga dari jangkauan tersebut dapat diketahui daerah tangkapannya. Faktor-faktor yang menentukan tingkat keberhasilan pusat perbelanjaan yaitu: mudah dicapai, *catchment* area yang baik, sesuai dengan penggunaan tanah, dan jumlah penduduk yang besar. Dengan demikian pemilihan lokasi yang tepat dengan segala aspeknya merupakan faktor utama kesuksesan suatu pusat perbelanjaan.

Daftar Pustaka

- , *Kecamatan Larangan dalam Angka tahun 2006*, Pemerintah Kota Tangerang. 2006.
- Alam, Rahmadsyah. *Analisis Penentuan Lokasi Terminal di Kota Meulabouh*. Jurusan Planologi Universitas INDONUSA Esa Unggul. Jakarta. 2004.
- Beddington, Nadine. *Shopping Centre Development*, London, 1997.
- BPS Kota Tangerang. *Kota Tangerang dalam Angka tahun 2006*. Pemerintah Kota Tangerang. 2006.
- Dajan, Anto. *Metode Statistik Jilid 1*, : LP3S. Jakarta. 1986
- Dirjen Cipta Karya-Departemen PU, IAP. *Kamus Tata Ruang*. Jakarta, 1997.
- Furqon. *Statistik Terapan untuk Penelitian*: Alfa Beta. Bandung .1999.
- Jayadinata, J.T, *Tata Guna Lahan dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*, Institut Teknologi Bandung (ITB). Bandung 1992.
- Peraturan Daerah Kota Tangerang No. 23/2003 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang.

Prospek Perkembangan Retail Bisnis dan Peluang
Investasi Pusat Perbelanjaan. Jakarta : PT.
CIC. 1995.

Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Larangan,
Pemerintah Kota Tangerang, 2005.

Umar, Husein. *Metode Riset Ilmu Administrasi*.
Tangerang. 2004.

Undang-Undang RI No. 02/1993 Tentang
Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat
II Tangerang.

Undang-Undang RI No. 26/2007 Tentang Penataan
Ruang.

Warpani, Suwardjoko, *Analisis Kota dan Daerah*,
Institut Teknologi Bandung (ITB). Bandung
1984.

Wiel, Carn, *Real Estate Market Analyze*. 1998.