

RENCANA STRATEGI PENGEMBANGAN KOTA DENGAN METODE SWOT

STUDI KASUS : KOTA LAMA TANGERANG

TUGAS AKHIR



Disusun oleh :

NAMA : Adriansyah

NIM : 2007-22-006

JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK - UNIVERSITAS ESA UNGGUL

JAKARTA 2013

# RENCANA STRATEGI PENGEMBANGAN KOTA DENGAN METODE SWOT

STUDI KASUS : KOTA LAMA TANGERANG

Disusun oleh :

NAMA : Adriansyah

NIM : 2007-22-006

TUGAS AKHIR

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh

Gelar SARJANA TEKNIK Jenjang Pendidikan Strata-1

Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota



JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK - UNIVERSITAS ESA UNGGUL

JAKARTA 2013

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr.wb*

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah penulis panjatkan hanya kepada Allah (Subhanahu Wata'ala) yang telah memberikan kesehatan, kesabaran, kekuatan serta tak lupa juga ilmu pengetahuan yang Kau limpahkan. Atas perkenaan-Mu jualah sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul : "Strategi Pengembangan Kota Lama Tangerang (Studi Kasus Kota Lama Tangerang Banten)". Alhamdulillah asykuruka ya Allah. Sholawat serta salam "Allahumma Sholli Ala Sayyidina Muhammad" juga penulis sampaikan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Seiring terselesaikannya Tugas Akhir ini, penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dan ketidak sempurnaan di dalamnya. Untuk itu penulis sangat mengharapkan berbagai kritik dan saran dikemudian hari. Selain itu, tugas akhir ini juga merupakan hasil karya dan kerjasama dari banyak pihak, walaupun yang terlihat dimuka mungkin hanyalah sebuah nama. Oleh sebab itu perkenankan penulis dalam kesempatan ini mempersembahkan ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya dengan segala kerendahan hati, atas bimbingan dan bantuannya kepada :

1. Bapak Ir. Khairul Ishak Mahadi, MM, MPA. selaku dosen pembimbing yang telah dengan besar hati dan sabar memberikan kesempatan, pengarahan, dan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan dukungan. Tanpa itu semua, tugas akhir ini tidak akan berarti apa dalam proses penyusunannya.
2. Bapak Ir. Darmawan L. Cahya, MURP, MPA. selaku ketua jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Esa Unggul yang telah banyak membantu menjalani proses akademis hingga saat ini.
3. Ibu Ir. Lily Amelia, Magr selaku Dekan FT yang telah banyak membantu dalam hal akademik.
4. Kepada keluarga saya tercinta, yang dengan kesabarannya selalu memberikan nasehat, kebijaksanaan, materi, dukungan serta doa dan restunya. *Thanks for love along my living live* ☺.
5. Seluruh jajaran Dosen FT.Planologi U-EU yang telah mau berbagi ilmu. Terima kasih atas transfer ilmu dan pengetahuannya.
6. Bapak Allmarhum Holiq Raus, saya ucapkan pak sebesar-besarnya atas bantuan bapak dan sharing ilmunya serta semangat bapak yang bapak berikan kepada saya yang tak terhingga. Bapak adalah Bapaknya Planologi bagi anak” Planologi U-EU (*U The Best sir*).
7. Terima kasih kepada om ipung dan mba wiwi selaku staff dosen FT.Planologi U-EU yang telah banyak membantu selama penulis menjalani masa perkuliahan.
8. Trima kasih juga buat segenap dinas Tata Kota Tangerang yang telah membantu dalam memberikan data-data untuk penulisan Skripsi ini.

9. Thanks buat sahabat seperjuangan gw angkatan 2007 Rony, Ira, Andre, Asri, Andas, Jeky, Aga dan Rafvi, untuk Andas, Asari Aga, dan Rafvi cepetan LULUS bro.
10. Thanks buat sahabat sharing gw dan sahabat main futsal dan my bro Pieter si pak dosen yang energik ini yang selalu memberi semangat dalam penyusunan tugas akhir ini, sekali lagi thanks my bro.
11. Thanks buat keluarga Plano Futsal Esa Unggul yang ga bisa gw sebutkan satu persatu lainnya yang selalu datang dan main. Plano Futsal Esa Unggul Club harus tetap main rutin dan selalu adain junior vs alumni yahh guy's.
12. Special Thanks to Desrina tersayang Makasih karena dah banyak sabar dan kasih semangat, juga masih mau ingetin aku buat ngerjain skripsi ini. Makasih juga Doanya.

Akhirnya saran dan kritik sangat diharapkan didalam penyempurnaan tugas akhir ini sehingga kualitas penyusunan tugas akhir ini semakin meningkat. Kiranya Rahmat dan KaruniaNya jualah yang dapat membalas kebaikan tersebut, penulis ingin menyampaikan permohonan maaf yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang bersangkutan atas kesalahan-kesalahan penulis dalam menyusun tugas akhir ini baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Akhir kata penulis berharap tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

*Wassalamu'alaikum Wr.wb*

Jakarta, 20 september 2013

## Abstrak

*Kota Lama Tangerang adalah kawasan pecinan yang merupakan cikal bakal berkembangnya Kota Tangerang. Bangunan-bangunan dan kebudayaan sehari-hari pun masih cukup kental dengan budaya Cina yang telah berbaur dengan budaya lokal, seperti betawi dan sunda. Namun gencarnya pembangunan di Kota Tangerang ini menimbulkan hilangnya unsur historis pada kawasan ini. Sangat di sayangkan obyek-obyek yang bernilai sejarah seperti gedung-gedung tua kurang mendapatkan perhatian. Terlebih lagi bangunan-bangunan yang berarsitektur cina kuno yang menjadi ciri khas kawasan Kota Lama Tangerang, lama kelamaan hilang satu persatu, penduduk setempat yang sudah turun temurun tinggal di permukiman ini tidak mempertahankan kekunoannya. Ada yang membongkar menjadi rumah modern ada pula yang ditinggalkan begitu saja hingga hancur. Bila tidak dipertahankan ciri khas yang melekat di Kota Lama ini sebagai cikal bakal Kota Tangerang maka akan menghilangkan jejak sejarahnya, karena tidak ada lagi bangunan-bangunan kuno yang menjadi ciri khas sebagai Kota Lama Tangerang.*

*Untuk itu perlu adanya rencana strategi pengembangan kota lama dengan pendekatan analisis SWOT yang*

*melihat kekuatan dan kelemahan internal dan peluang dan acaman eksternal. Faktor-faktor tersebut diperoleh dengan cara melakukan analisis internal dan eksternal terhadap informasi-informasi yang diperoleh dari pengamatan lapangan secara langsung, penyebaran kuesioner kepada instansi-instansi terkait serta masyarakat dan pengelola Pemerintah Daerah setempat yang terkait terhadap kawasan Kota Lama Tangerang. Informasi tambahan lainnya juga di dapat dengan melakukan analisis three levels of product (tiga tingkatan produk) dan value chain (rantai nilai generik), untuk mendapatkan strategi pengembangan kawasan kota lama Tangerang dengan cara dari analisis SWOT. Analisis pembobotan menghasilkan serangkaian prioritas program untuk kemudian disesuaikan terhadap strategi pengembangannya dimana dihasilkan rekomendasi program, sasaran dan kegiatan dalam pemanfaatan ruang kawasan Kota lama untuk kegiatan Pariwisata Budaya dan Sejarah Kota Tangerang.*

## DAFTAR ISI

Kata Pengantar .....	i
Abstrak .....	iv
Daftar Isi .....	vi
Daftar Tabel .....	xii
Daftar Gambar .....	xiv
Daftar Peta .....	xv
<b>Bab I Pendahuluan .....</b>	<b>I-1</b>
1.1 Latar Belakang .....	I-1
1.2 Rumusan Masalah .....	I-5
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	I-6
1.4 Manfaat Studi .....	I-6
1.5 Ruang Lingkup .....	I-6
1.5.1 Lingkup Wilayah Studi .....	I-7
1.7 Sitimatik Penulisan .....	I-11
<b>Bab II Tinjauan Literatur .....</b>	<b>II-1</b>
2.1 Kota .....	II-1

2.1.1	Pengertian Kota .....	II-1
2.1.2	Faktor-Faktor yang berpengaruh dalam perkembangan kota .....	II-3
2.1.3	Struktur Tata Ruang Kota .....	II-4
2.1.4	Fungsi Kota .....	II-10
2.1.5	Undang-Undang No 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintah Daerah .....	II-11
2.1.6	Peraturan Mendagri RI No. 4 Tahun 1987 .....	II-12
2.2	Analisis SWOT .....	II-12
2.2.1	Audit Internal .....	II-13
2.2.1.1	<i>Generic Strategy</i> (Strategi Generik) .....	II-13
2.2.1.2	<i>Teori Three Level Of The Product</i> (Tiga Tingkatan dari sebuah Produk) .....	II-14
2.2.1.3	Teori Rantai Nilai ( <i>Value Chain</i> ) .....	II-16
2.2.2	Audit Eksternal .....	II-18
2.2.2.1	Kekuatan Kompetitif .....	II-19
2.2.2.1	Matriks Profil Kompetitif .....	II-20
2.3	Kota Lama .....	II-21
2.3.1	Contoh Kawasan Kota Lama .....	II-21
2.3.2	Contoh Kota di Indonesia .....	II-23

2.4 Kota Lama Tangerang.....	II-29
2.5 Konsep Guna Lahan.....	II-32
2.5.1 Pengertian Guna lahan.....	II-32
2.5.2 Jenis Penggunaan Lahan.....	II-34
2.5.3 Perubahan Guna Lahan.....	II-37
2.6 Aksesibilitas.....	II-38
<b>Bab III Metode Penelitian</b> .....	III-1
3.1 Pendekatan Studi .....	III-1
3.2 Metode dan Teknik Pengumpulan Data .....	III-3
3.3 Metode dan Teknik Analisis Data .....	III-4
3.3.1 Analisis Internal dan Analisis Eksternal .....	III-5
3.4 Analisis Strengths, Weaknesses, Opportunities, Tjreats (SWOT) .....	III-8
3.5 Metode dan Teknik Penyajian Analisis Data.....	III-10
<b>Bab IV Gambaran Umum</b> .....	IV-1
4.1 Wilayah Kota.....	IV-1
4.1.1 Administrasi Wilayah.....	IV-2

4.1.2 Kondisi Topografi .....	IV-4
4.1.3 Kondisi Penduduk .....	IV-5
4.1.4 Kondisi Perekonomian.....	IV-6
4.2 Wilayah Studi .....	IV-9
4.2.1 Kondisi Trasportasi.....	IV-9
4.2.2 Pola Jaringan Jalan .....	IV-9
4.2.3 Kondisi Saluran Drenase .....	IV-12
4.2.4 Sarana Angkutan Umum .....	IV-14
4.2.5 Ruang Terbuka Hijau.....	IV-14
4.3 Sejarah Kawasan Kota Lama Cina Benteng.....	IV-15
4.3.1 <i>Potensi Dan Kendala Kawasan</i>	
<i>Kota Lama Cina Benteng.....</i>	IV-17
4.3.2 Museum Heritage.....	IV-17
4.4 Tinjauan Legal dan Kebijakan .....	IV-20
4.4.1 Pembangunan .....	IV-20
4.4.2 Tata Ruang.....	IV-24
4.4.3 Kawasan Kota Lama .....	IV-30
4.4 Tinjauan fisik Lingkungan .....	IV-30
4.4.1 Geografi, Topografi dan Hidrologi.....	IV-30

4.4.2 Aksesibilitas dan Pencapaian.....	IV-31
---	-------

**Bab V Analisis ..... V-1**

5.1 Analisis SWOT.....	V-1
------------------------	-----

5.2 Analisis Faktor Internal.....	V-2
-----------------------------------	-----

5.2.1 Faktor Kekuatan (Strangths) .....	V-2
---	-----

5.2.2 Faktor Kelemahan (Weakness).....	V-8
--	-----

5.2.3 Strategi Generik .....	V-12
------------------------------	------

5.2.4 Value Chain.....	V-13
------------------------	------

5.2.5 Thee Level of The Product.....	V-15
--------------------------------------	------

5.3 Analisis Faktor Eksternal.....	V-15
------------------------------------	------

5.3.1 Faktor Peluang (Opportunity) .....	V-15
--	------

5.3.2 Faktor Ancaman (Threats).....	V-18
-------------------------------------	------

5.4 Analisis Kompotitif .....	V-22
-------------------------------	------

5.4.1 Analisis Model Lima kekuatan Kompetisi .....	V-22
--	------

5.4.2 Profil Kompetitif .....	V-28
-------------------------------	------

5.5 Matriks SWOT.....	V-28
-----------------------	------

5.6 Strategi, Program dan Kegiatan.....	V-32
---	------

<b>Bab VI Kesimpulan .....</b>	<b>VI-1</b>
6.1 Kesimpulan .....	VI-1
6.2 Saran .....	VI-2

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Matrik Internal Faktor Analisis summary (IFAS) .....	III-5
Tabel 3.2 Matrik External Factors Analysis Summary (EFAS).....	III-6
Tabel 4.1 Peran Kota Tangerang terhadap Pembangunan Wilayah Sekitar .....	IV-1
Tabel 4.2 Luas Penggunaan Lahan Kota Tangerang .....	IV-3
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk .....	IV-5
Tabel 4.4 Analisis Pertumbuhan Sektor Ekonomi di Kota Tangerang Tahun 2000 s/d 2008 .....	IV-8
Tabel 4.5 Jenis Dan Trayek Angkutan Umum Kota Tangerang.....	IV-14
Tabel 4.6 Rencana KDB, KLB dan Ketinggian Bangunan Kawasan Kota Lama .....	IV-23
Tabel 5.1 Fungsi Utama Wilayah Kota Tangerang .....	V-7
Tabel 5.2 Analisis Faktor Internal .....	V-11
Tabel 5.3 Faktor Analisis Eksternal .....	V-20
Tabel 5.4 Matriks Profil Kompetitif .....	V-27
Tabel 5.5 Matrix SWOT .....	V-29
Tabel 5.6 Strategi Program dan Kegiatan .....	V-33
Tabel 6.1 Strategi Program dan Kegiatan .....	VI-2

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran.....	I-13
Gambar 2.1 Teori Konsentris.....	II-5
Gambar 2.2 Teori Sektoral.....	II-6
Gambar 2.3 Teori Berganda .....	II-7
Gambar 2.4 Strategi Generik.....	II-14
Gambar 2.5 Three Level of The Product.....	II-15
Gambar 2.6 Rantai Nilai.....	II-18
Gambar 2.7 Model Lima Kekuatan dan Kompetitif .....	II-20
Gambar 2.8 Peta Abad 17-18 Kota Lama Tangerang dan Sekitarnya ..	II-29
Gambar 2.9 Peta Kota Lama Akhir Abad 19.....	II-31
Gambar 3.1 Matriks Analisis SWOT.....	III-8
Gambar 4.1 Kondisi JI Kisamaun.....	IV-11
Gambar 4.2 Kondisi JI Kali Pasir .....	IV-12
Gambar 4.3 kondisi di kawasan pasar tradisional .....	IV-13
Gambar 4.4 kondisi di kawasan Jalan Ki Samaun.....	IV-13
Gambar 4.5 kondisi di kawasan pemukiman.....	IV-13
Gambar 4.6 Kondisi Ruang Terbuka Hijau di Sepanjang Pedestrian Sungai Cisadane.....	IV-15
Gambar 4.7 Strategi Generik Eksisting .....	IV-18

Gambar 4.8 Three Level Of The Product Eksisting.....	IV-19
Gambar 5.1 Acara Perayaan Cap Gomeh .....	V-4
Gambar 5.2 Acara Perahu naga .....	V-4
Gambar 5.3 Kuliner Kota Lama .....	V-5
Gambar 5.4 Kelenteng Boen Tek Bio .....	V-6
Gambar 5.5 Pasar Tradisional .....	V-6
Gambar 5.6 Srtategi Generik .....	V-12
Gambar 5.7 Valeu Chain.....	V-13
Gambar 5.8 Three Level Of The Product.....	V-14

## DAFTAR PETA

Peta 1.1 Atministrasi.....	I-9
Peta 1.2 Wilayah Studi.....	I-10
Peta 4.1 Batas Studi.....	IV-10
Peta 4.2 Kebijakan Pembangunan Wilayah.....	IV-20
Peta 4.3 Kebijakan Pembangunan Kota.....	IV-21
Peta 4.4 Implementasi Kebijaksanaan Kota Terhadap Rencana Tataruang .....	IV-27

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kawasan Kota Lama merupakan kawasan yang menjadi cikal bakal pembentukan kota pada saat awal terbentuknya sebuah kota. Kawasan ini telah menjadi pusat pemerintahan, perdagangan, sosial dan budaya keberadaan Kota Lama di tengah-tengah kota modern memiliki nilai lebih dari sebuah kota lama tetap bertahan diantara arus modernisasi. Nilai sebuah kota lama diukur dalam seberapa besar potensi yang ada di dalam sebuah kota lama itu sendiri.

Salah satu Kota Lama yang tetap berdiri di Indonesia adalah Kota Lama Tangerang yang terletak di Kecamatan Tangerang Provinsi Banten. Dimana keberadaan Kota Lama Tangerang ini sudah berumur ratusan tahun. Kota Lama merupakan potongan sejarah, karena dari sinilah Kota Tangerang berasal. Tangerang dan Kota Lama seperti dua sisi yang tak bisa dipisahkan begitu saja. Dan tentu saja ini menghadirkan keunikan tersendiri. Sebuah gradasi yang bisa dibayangkan jarang ada ketika dua generasi disatukan hingga menciptakan gradasi yang unik sebenarnya.

Keberadaan Kota Lama Di Kota Tangerang ini sangat menentukan perkembangan Kota Tangerang dimana awal terbentuknya Kota Tangerang berada di Kota Lama dan merupakan cikal bakal berdirinya

Kota Tangerang. Dalam perkembangannya Kota Lama Tangerang di mulai dari kedatangan Warga Cina yang mendirikan perkampungan yang di beri nama Petak Sembilan sebagai perkampungan dengan kegiatan usaha pertanian dan perkebunan gula, kopi dan lada yang dikuasai pemerintah hindia Belanda<sup>1</sup>. Perkembangan selanjutnya Belanda membuat stasiun kereta api lengkap dengan gudang gula. Kota Lama Tangerang tidak bisa terlepas dari empat hal utama yang saling terkait. Keempat hal itu adalah peranan Sungai Cisadane, lokasi Tangerang di tapal batas antara Banten dan Jakarta, status sebagai tersebar di daerah Tangerang sebagai tanah partikelir dalam jangka waktu lama, dan bertemunya beberapa etnis dan budaya dalam masyarakat Tangerang<sup>2</sup>. Sungai Cisadane sendiri mempunyai peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi di Kota Tangerang baik pada zaman kerajaan maupun zaman pemerintahan Hindia Belanda, sampai saat ini dapat dilihat dari kegiatan perekonomian yang masih tetap hidup yaitu salah satunya pasar lama yang sudah berkembang dari zaman Belanda.

Selain kegiatan ekonomi yang menjadi tumpuan hidup masyarakat di Kota Lama Tangerang, kegiatan keagamaannya menjadi ciri khas dengan keberadaan Kelenteng Bon Tek Bio yang sudah berumur 3 abad dan menjadi kelenteng tertua di Kota Tangerang. Yang unik kelenteng Bon Tek Bio selalu merayakan hari besar Cina seperti Cap

---

<sup>1</sup> [Http://15meh.blogspot.com/2009/03/17/sejarah\\_cina\\_benteng\\_di\\_Indonesia.html](http://15meh.blogspot.com/2009/03/17/sejarah_cina_benteng_di_Indonesia.html)

<sup>2</sup> (Wahidin Halim 2008)

go meh, Imlek, Pe Cun, Gotong Tepekong, dan Ching Ming. Selain itu yang menarik dan sangat unik yaitu kebudayaan cina yang sudah berakulturasi dengan kebudayaan setempat (sunda) yang tercermin antara lain tari-tarian (cokek), musik (gambang kromo), alat-alat musik, adat istiadat (pernikahan) dan hari peringatan adat (khusus cina). Karena pada masa itu terdapat permukiman Cina Benteng dikawasan ini.

Hingga saat ini kawasan Kota Lama Tangerang didukung dengan fasilitas transportasi yang cukup baik yang menghubungkan dengan beberapa lokasi di sekitar Kota Tangerang dan kota Jakarta. Kawasan Kota Lama Tangerang saat ini merupakan kawasan campuran yang mencakup kawasan perdagangan dan jasa, seperti perkantoran dan perumahan. Kawasan perdagangan dan jasa serta kegiatan ekonomi usaha kecil dan menengah yang terletak di sekitar Pasar Anyar dan Pasar Lama. Sedangkan di sepanjang koridor Jalan Ki Samaun atau jalan yang menuju kawasan Kota Lama Tangerang khususnya pada malam hari banyak terdapat penjaja makanan yang menawarkan berbagai jenis panganan dari beberapa wilayah di Indonesia, bahkan salah satunya ada penjual yang menawarkan panganan daging ular dan biawak.

Namun sangat di sayangkan obyek-obyek yang bernilai sejarah seperti gedung-gedung tua kurang mendapatkan perhatian, karena semua itu tidak ada generasi penerus yang mempelajari dan mempertahankan cagar budaya tersebut. Dan tidak selamanya Kota Lama Tangerang terus hidup bila tidak dipertahankan keunikan yang

dimiliki kawasan ini, dan pada zaman berikutnya masyarakat terutama kaum muda tidak banyak lagi yang mengetahui bahwa kawasan ini merupakan kawasan Kota Lama Tangerang yang memiliki sejarah yang unik. Karna sudah banyak tempat-tempat yang lebih modern.

Terlebih lagi bangunan-bangunan yang berarsitektur cina kuno yang menjadi ciri khas kawasan Kota Lama Tangerang, lama kelamaan hilang satu persatu, penduduk setempat yang sudah turun temurun tinggal di permukiman ini tidak mempertahankan kekunoannya. Ada yang membongkar menjadi rumah modern ada pula yang ditinggalkan begitu saja hingga hancur. Bila tidak dipertahankan ciri khas yang melekat di Kota Lama ini sebagai cikal bakal Kota Tangerang maka akan menghilangkan jejak sejarahnya, karena tidak ada lagi bangunan-bangunan kuno yang menjadi ciri khas sebagai Kota Lama Tangerang.

Kawasan Kota Lama Tangerang ini lambat laun akan ditinggalkan dan dilupakan bila tidak ada keunikan yang dapat mempertahankan kawasan Kota Lama ini. Maka dari itu perlu menggali potensi yang tentu saja tidak menghilangkan identitas Kota Lama itu sendiri, ini dimaksudkan supaya kawasan Kota Lama Tangerang ini akan terus dan tetap hidup berkembang hingga nanti dan tidak akan mati dimakan zaman. Keunikan yang dimiliki Kota Lama Tangerang dapat dijadikan sebagai potensi untuk pengembangan kota. Dengan tetap mempertahankan kegiatan ekonomi yang berbasis budaya, keunikan ini akan dapat mendorong ekonomi yang cukup untuk menambah pendapatan anggaran daerah (PAD) Kota Tangerang dan

mensejahterakan masyarakat setempat karena tetap memiliki penghasilan. Maka maksud studi ini untuk mencari potensi apa yang dapat dikembangkan. Untuk itu pengembangan selanjutnya dibutuhkan suatu kerangka yang akan menjadi tolak ukur namun tidak menghilangkan identitas Kota Tangerang.

Untuk melakukan analisis di lokasi studi ini perlu melakukan analisis SWOT. Analisis SWOT ialah suatu cara menganalisis faktor-faktor internal dan eksternal menjadi langkah-langkah strategi dalam pengoptimalan usaha yang lebih menguntungkan. Dalam analisis faktor-faktor internal dan eksternal akan ditentukan aspek-aspek yang menjadi kekuatan (*Strengths*), kelemahan (*Weakness*), Potensi (*Opportunities*), dan yang menjadi ancaman (*Threat*).

Dalam penyusunan strategi pengembangan kota lama Tangerang ini, ada banyak metode pendekatan yang dapat dilakukan. Salah satu metode yang banyak digunakan saat ini adalah metode SWOT. Penggunaan metode SWOT ini didahului dengan melakukan analisis faktor eksternal, internal dan kompetisi. Setelah itu baru dilakukan matriks SWOT.

Dengan demikian penelitian ini mengambil judul "Rencana Strategi Pengembangan Kota Dengan Metode SWOT Studi Kasus : Kota Lama Tangerang" dengan studi kasus di kawasan kota Lama Kelurahan Sukasari di Kecamatan Kota Tangerang.

## 1.2 Rumusan Masalah

Keberadaan Kota lama Tangerang di dalam sebuah Kota merupakan suatu hal yang menarik, ini dapat di lihat dari sisi ekonomi bahwa Kota Lama Tangerang tetap hidup namun disisi lain secara fisik sudah tidak mencerminkan kota lama lagi karena bangunan-bangunan tua yang merupakan cermin dari sebuah Kota Lama sudah banyak di bongkar atau diubah menjadi modern. Tidak banyak penerus yang mempertahankan kebudayaan Cina yang berakulturasi dengan kebudayaan setempat. Tidak ada yang dapat mempertahankan kota lama ini sebagai cikal bakal kota Tangerang.

Berdasarkan keadaan Kota Lama Tangerang saat ini, dapat di simpulkan bahwa permasalahan yang muncul pada wilayah studi adalah ;

1. Identifikasi potensi kota lama Tangerang.
2. Strategi pengembangan kota lama Tangerang dengan menggunakan analisi SWOT.

## 1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari studi penyusunan tugas akhir ini adalah :

1. Mengidentifikasi Kekuatan, Kelamahan, Potensi dan Ancaman dengan menggunakan analisi SWOT, untuk mengembangkan strategi pengembangan Kota Lama Tangerang.

2. Menyusun strategi dan program pengembangan kota lama Tangerang.

Sedangkan sasaran penelitian adalah mengidentifikasi kegiatan ekonomi dan sosial budaya untuk dapat di kembangkan di kawasan studi.

#### **1.4 Manfaat Studi**

Manfaat penelitian ini adalah :

1. Memberikan pengetahuan tentang nilai sejarah, kondisi daya tarik bangunan dan kawasan bersejarah yang ada di Kota Lama.
2. Memberikan pemahaman tentang aktivitas masyarakat khususnya kawasan kota lama Tangerang yang menjadi daya tarik wisata budaya.

#### **1.5 Ruang Lingkup**

##### **1.5.1 Lingkup Wilayah Studi**

Yang di maksud Kota Lama Tangerang dalam studi ini adalah Pasar lama (pecinan), Jl. Kisamaun, Jl. Kali Pasir Raya yang secara administrative terletak di Kelurahan Sukasari dan Sukarasa Kecamatan Tangerang yang mencakup luas  $\pm 30$  Ha, Kota Tangerang Provinsi Banten. Adapun lokasi studi di batasi oleh :

- Sebelah Barat : Sungai Cisadane
- Sebelah Timur : Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan MT Haryono

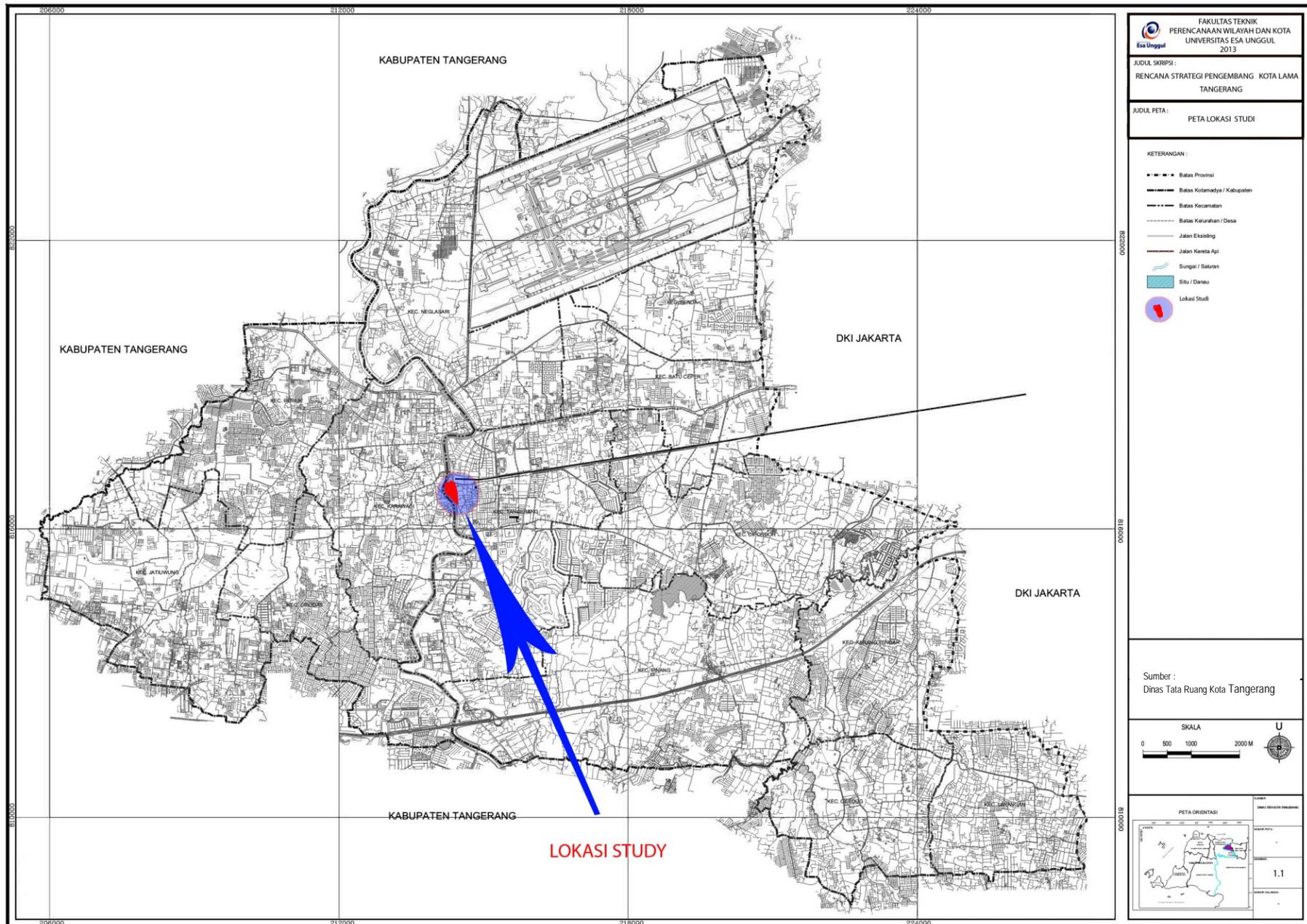
- Sebelah Utara : Pasar Baru, Pintu Air dan Sewan
- Sebelah Selatan : Kampung Babakan

Kota Tangerang yang menempati wilayah seluas 183,78 Km<sup>2</sup> terdiri atas 13 Kecamatan. Luas wilayah masing-masing Kecamatan adalah :

- Kecamatan Tangerang : 15.785 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Benda : 5.919 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Cileduk : 8.769 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Cipondoh : 17.19 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Jatiuwung : 14.406 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Batu Ceper : 11.583 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Larangan : 9.397 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Karang Terangah : 10.474 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Pinang : 21.59 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Karawaci : 13.475 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Cibodas : 9.611 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Periuk : 9.543 Km<sup>2</sup>
- Kecamatan Neglasari : 16.077Km<sup>2</sup>

Kelurahan Sukasari dan Sukarasa yang termasuk kedalam wilayah Kecamatan Tangerang sesuai dengan arahan penataan ruang Daerah Tingkat II Tangerang mempunyai fungsi sebagai kawasan perumahan dan perniagaan Kota Lama.

Peta 1.1





## 1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan studi ini di bagi menjadi beberapa bagian yaitu;

### **BAB I Pendahuluan**

Bab ini berisi latar belakang, kemudian masalah yang dikaji, tujuan, sasaran dan manfaat studi, sistematika pembahasan serta kerangka berfikir.

### **BAB II Tinjauan Pusaka**

Bab ini memaparkan pendekatan-pendekatan studi sebagai kajian dalam studi seperti pengertian kota, peran & fungsi kota, pengertian kota lama, dan metodologi penelitian sebagai cara melakukan teknik mengolah data, survey dan analisis.

### **BAB III Metodologi Penelitian**

Bab ini berisi tentang cara-cara untuk mendapatkan data atau informasi yang dibutuhkan, baik data primer ataupun data sekunder, metode analisis SWOT dan alat-alat analisis yang di butuhkan.

### **BAB IV Gambaran Umum Kawasan Studi**

Bab ini menggambarkan kajian di kawasan studi, menjelaskan objek-objek hasil lapangan sebagai ulasan studi seperti profil kawasan studi, kondisi umum kawasan studi, kebijakan Kota tangerang kaitan kawasan studi.

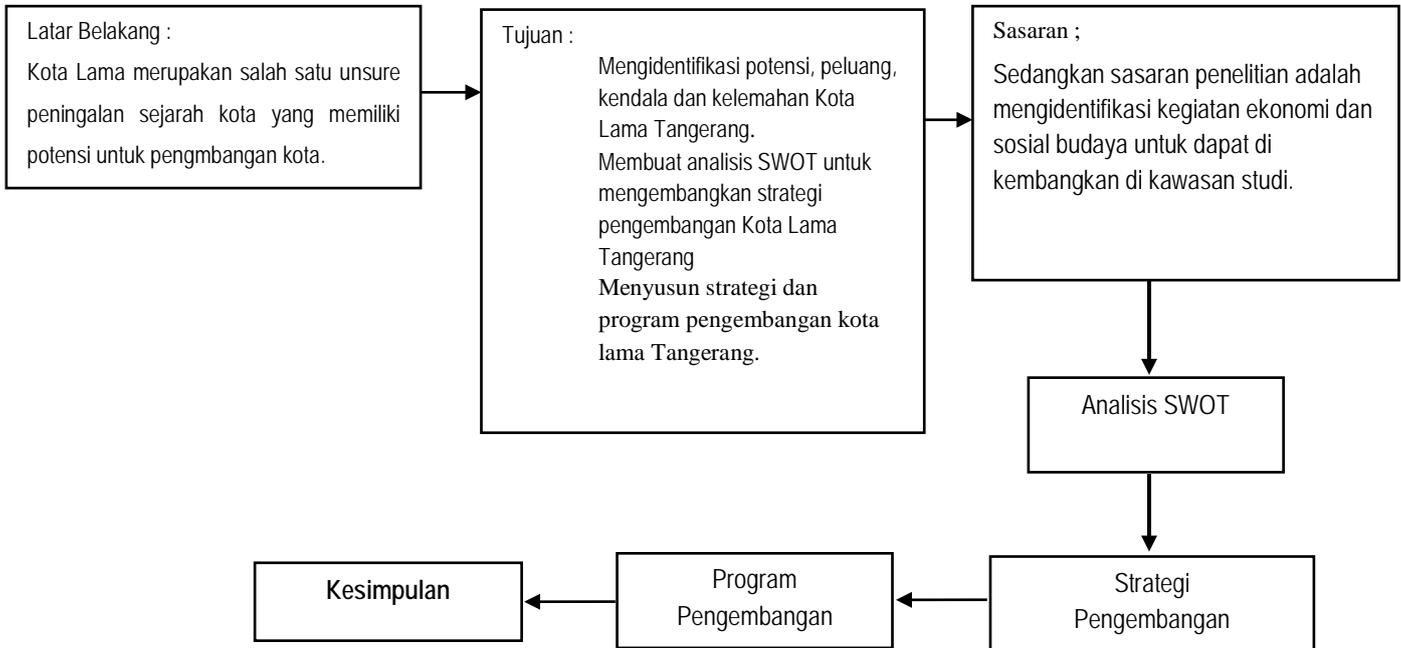
## **BAB V Analisis**

Bab ini menjelaskan analisis studi dari rangkaian bab-bab sebelum di ulas secara tajam dalam potensi pengembangan kota di Kota Lama Tangerang.

## **BAB VI Kesimpulan dan Saran**

Berisi hasil studi, yaitu berupa rangkuman hasil analisis yang di peroleh. Disamping itu juga memaparkan kelemahan studi serta rekomendasi untuk studi selanjutnya.

**Gambar 1.1**  
**Kerangka Berfikir**



## BAB II

### Tinjauan Literatur

#### 2.1 KOTA

##### 2.1.1 Pengertian Kota

Dalam pengertian geografis, kota itu adalah suatu tempat yang penduduknya rapat, rumah-rumahnya berkelompok kelompok, dan mata pencaharian penduduknya bukan pertanian. Sementara menurut Bintarto, 1987, kota dalam tinjauan geografi adalah suatu bentang budaya yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alami dan non alami dengan gejala-gejala pemusatan penduduk yang cukup besar, dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen dan materialistis dibandingkan dengan daerah di belakangnya. Tinjauan di atas masih sangat kabur dalam arti akan sulit untuk menarik batas yang tegas untuk mendefinisi kota dan membedakannya dari wilayah desa apabila menginginkan tinjauan tersebut. Tinjauan di atas merupakan batasan kota dari segi sosial. Dalam perkembangannya, konsep-konsep kota paling tidak dapat dilihat dari 4 sudut pandang, yaitu segi fisik, administratif, sosial dan fungsional. Dengan banyaknya sudut pandang dalam membatasi kota, mengakibatkan pemahaman kota dapat berdimensi jamak dan selama ini tidak satupun batasan tolak ukur kota yang dapat berlaka secara umum.

Kota dalam tinjauan fisik atau morfologi menekankan pada bentuk-bentuk kenampakan fisik dari lingkungan kota. Smailes (1955) dalam Yunus (1994) memperkenalkan 3 unsur morfologi kota yaitu

penggunaan lahan, pola-pola jalan dan tipe atau karakteristik bangunan. Sementara itu Conzen (1962) dalam Yunus (1994) juga mengemukakan unsur-unsur yang serupa dengan dikemukakan Smalles, yaitu plan, architectural style and land use.

Tiga kombinasi elemen pembentuk struktur kota yaitu:

1. Bentuk kota, merupakan pola atau penataan ruang dari tiap-tiap elemen kota seperti bangunan dan penggunaan lahan, kelompok sosial, kegiatan ekonomi dan kelembagaan di dalam kota.
2. Interaksi dalam kota, terbentuk dari sejumlah hubungan kaitan dan aliran pergerakan yang mengintegrasikan elemen-elemen dalam kota tersebut.
3. Mekanisme pengaturan yang ada di dalam kota, merupakan mekanisme yang menghubungkan kedua elemen sebelumnya kedalam struktur kota yang berbeda, misalnya berdasarkan penggunaan lahan dan aliran pergerakan dalam kota (Bourne, 1982).

Perkembangan suatu kota biasanya diawali dari pertumbuhan pusat kotanya (Yeates, 1980). Kota berkembang berdasarkan kepada kemudahan - kemudahan yang ditawarkan, diantaranya yang sangat besar perannya adalah jaringan jalan (Kodoatie, 2005:6).

Jadi berdasarkan pengertian – pengertian Kota di atas bahwa Kota merupakan tempat bagi seluruh penduduk Kota untuk melakukan kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya.

## 2.1.2 Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Dalam Perkembangan Kota

Aspek perkembangan dan pengembangan wilayah tidak dapat lepas dari adanya ikatan-ikatan ruang perkembangan wilayah secara geografis. Menurut Yunus (1981) proses perkembangan ini dalam arti luas tercermin. Chapin (dalam Soekonjono, 1998) mengemukakan ada 2 hal yang mempengaruhi tuntutan kebutuhan ruang yang selanjutnya menyebabkan perubahan penggunaan lahan yaitu :

1. Adanya perkembangan penduduk dan perekonomian,
2. Pengaruh sistem aktivitas, sistem pengembangan, dan sistem lingkungan. Variabel yang berpengaruh dalam proses perkembangan kota menurut Raharjo (dalam Wdyaningsih, 2001), adalah:
  1. Penduduk, keadaan penduduk, proses penduduk, lingkungan sosial penduduk
  2. Lokasi yang strategis, sehingga aksesibilitasnya tinggi
  3. Fungsi kawasan perkotaan, merupakan fungsi dominan yang mampu menimbulkan
  4. Kelengkapan fasilitas sosial ekonomi yang merupakan faktor utama timbulnya perkembangan dan pertumbuhan pusat kota
  5. Kelengkapan sarana dan prasarana transportasi untuk meningkatkan aksesibilitas penduduk ke segala arah
  6. Faktor kesesuaian lahan

7. Faktor kemajuan dan peningkatan bidang teknologi yang mempercepat proses pusat kota mendapatkan perubahan yang lebih maju.

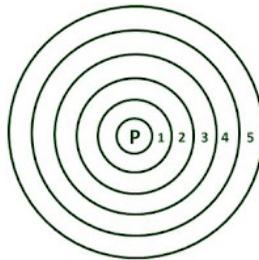
### 2.1.3 Struktur Tata Ruang Kota

Struktur tata ruang kota dapat membantu dalam memberi pemahaman tentang perkembangan suatu kota. Ada 3 (tiga) teori struktur tata ruang kota yang berhubungan erat dengan perkembangan guna lahan kota dan perkembangan kota, yaitu (Chapin, 1979).

- A. Teori Konsentris (concentriczone concept) yang dikemukakan EW. Burgess. Dalam teori konsentris ini, Burgess mengemukakan bahwa bentuk guna lahan kota membentuk suatu zona konsentris. Dia mengemukakan wilayah kota dibagi dalam 5 (lima) zona penggunaan lahan yaitu:
  1. Lingkaran dalam terletak pusat kota (central business distric atau CBD) yang terdiri bangunan-bangunan kantor, hotel, bank, bioskop, pasar dan pusat perbelanjaan.
  2. Lingkaran kedua terdapat jalur peralihari yang terdiri dari: rumah-rumah sewaan, kawasan industri, dan perumahan buruh.
  3. Lingkaran ketiga terdapat jalur wisma buruh, yaitu kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik.
  4. Lingkaran keempat terdapat kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja kelas menengah.

5. Lingkaran kelima merupakan zona penglaju yang merupakan tempat kelas menengah dan kaum berpenghasilan tinggi.

Gambar 2.1 Teori Konsentris

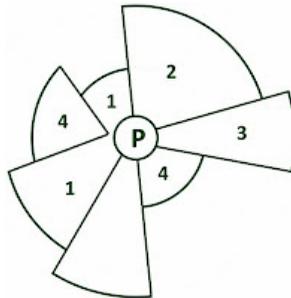


Sumber ; <http://id.wikipedia.org>

- B. Teori sektoral (sector concept) yang dikemukakan oleh Homer Hoyt. Dalam teori ini Hoyt mengemukakan beberapa masukan tambahan dari bentuk guna lahan kota yang berupa suatu penjelasan dengan penggunaan lahan permukiman yang lebih memfokuskan pada pusat kota dan sepanjang jalan transportasi. Dalam teorinya ini, Hoyt membagi wilayah kota dalam beberapa zona, yaitu:
  1. Lingkaran pusat, terdapat pusat kota atau CBD
  2. Sektor kedua terdapat kawasan perdagangan dan industry
  3. Sektor ketiga terdapat kawasan tempat tinggal kelas rendah

4. Sektor keempat terdapat kawasan tempat tinggal kelas menengah
5. Sektor kelima terdapat kawasan tempat tinggal kelas atas.

Gambar 2.2 Teori sektoral

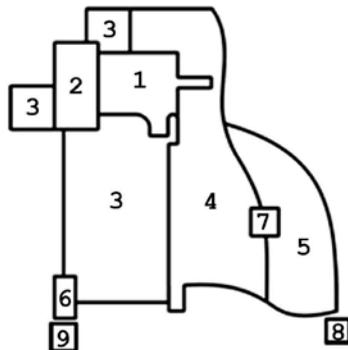


Sumber ; <http://id.wikipedia.org>

- C. Teori Intiberganda ini menyatakan bahwa Daerah Pusat Kota atau *Central Business District* adalah pusat kota yang letaknya relatif di tengah-tengah sel-sel lainnya dan berfungsi sebagai salah satu *growing points*. Zona ini menampung sebagian besar kegiatan kota, berupa pusat fasilitas transportasi dan di dalamnya terdapat distrik spesialisasi pelayanan, seperti *retailing*, distrik khusus perbankan, teater dan lain-lain. Namun, ada perbedaan dengan dua teori yang disebutkan di atas, yaitu bahwa pada Teori Pusat Berganda terdapat banyak Daerah Pusat Kota atau *Central Business District* dan letaknya tidak persis di tengah kota dan tidak selalu berbentuk bundar.
  1. Pusat kota atau *Central Business District* (CBD).

2. Kawasan niaga dan industri ringan.
3. Kawasan murbawisma atau permukiman kaum buruh.
4. Kawasan madyawisma atau permukiman kaum pekerja menengah.
5. Kawasan adiwisma atau permukiman kaum kaya.
6. Pusat industri berat.
7. Pusat niaga/perbelanjaan lain di pinggiran.
8. Upakota, untuk kawasan mudyawisma dan adiwisma.
9. Upakota (*sub-urban*) kawasan industry

Gambar 2.3  
Teori Berganda



Sumber ; <http://id.wikipedia.org>

- D. Teori Ketinggian Bangunan, Teori ini menyatakan bahwa perkembangan struktur kota dapat dilihat dari variabel ketinggian bangunan. Daerah Pusat Kota atau *Central Business District*

secara garis besar merupakan daerah dengan harga lahan yang tinggi, aksesibilitas sangat tinggi dan ada kecenderungan membangun struktur perkotaan secara vertikal. Dalam hal ini, maka di Daerah Pusat Kota atau *Central Business District* paling sesuai dengan kegiatan perdagangan (retail activities), karena semakin tinggi aksesibilitas suatu ruang maka ruang tersebut akan ditempati oleh fungsi yang paling kuat ekonominya.

- E. Teori Konsektoral dilandasi oleh struktur ruang kota di [Amerika Latin](#). Dalam teori ini disebutkan bahwa Daerah Pusat Kota atau *Central Business District* merupakan tempat utama dari perdagangan, hiburan dan lapangan pekerjaan. Di daerah ini terjadi proses perubahan yang cepat sehingga mengancam nilai historis dari daerah tersebut. Pada daerah – daerah yang berbatasan dengan Daerah Pusat Kota atau *Central Business District* di kota-kota Amerika Latin masih banyak tempat yang digunakan untuk kegiatan ekonomi, antara lain pasar lokal, daerah-daerah pertokoan untuk golongan ekonomi lemah dan sebagian lain dipergunakan untuk tempat tinggal sementara para imigran.
- F. Teori Historis, Daerah Pusat Kota atau *Central Business District* dalam teori ini merupakan pusat segala fasilitas kota dan merupakan daerah dengan daya tarik tersendiri dan aksesibilitas yang tinggi.
- G. Teori Poros, Menitikberatkan pada peranan transportasi dalam mempengaruhi struktur keruangan kota. Asumsinya adalah mobilitas fungsi-fungsi dan penduduk mempunyai intensitas

yang sama dan topografi kota seragam. Faktor utama yang mempengaruhi mobilitas adalah poros transportasi yang menghubungkan CBD dengan daerah bagian luarnya. Aksesibilitas memperhatikan biaya waktu dalam sistem transportasi yang ada. Sepanjang poros transportasi akan mengalami perkembangan lebih besar dibanding zona di antaranya. Zona yang tidak terlayani dengan fasilitas transportasi yang cepat.

Menurut Yunus, tipe-tipe struktur tata ruang kota diatas merupakan tipe struktur ruang yang berdasarkan pendekatan ekologiikal. Pendekatan ekologiikal memandang manusia sebagai makhluk hidup yang mempunyai hubungan interrelasi dengan lingkungannya yang terwujud dalam bentuk penggunaan lahan yaitu merupakan proses bertempat tinggal, mengembangkan keturunan, dan tempat mencari makan (Yunus, 1999).

Struktur tata ruang kota juga dapat dijelaskan berdasarkan pendekatan morfologiikal, Beberapa sumber mengernukakan bahwa tinjauan terhadap morfologi kota. Ditekankan pada bentuk-bentuk- fisik dari lingkungan kekotaan dan hal ini dapat diamati dari kenampakan kota secara fisik yang antara lain tercermin pada sistem jalan - jalan yang ada, blok-blok bangunan baik daerah hunian ataupun bukan (perdagangan/industri) dan juga bangunan individual (Herbert, 1973 dalam Yunus,1999 J07). Ada tujuh pola struktur

tata ruang kota. yang didasarkan pada pendekatan morfologikal ini (Hudson dalam Yunus, 2003) yaitu:

1. Bentuk satelit dan pusat-pusat baru.
2. Bentuk stelar atau radial
3. Bentuk cincin
4. Bentuk linier bermanik
5. Bentuk inti/kompak
6. Bentuk memencar
7. Bentuk kota. bawah tanah

Apabila pola jalan sebagai indikator morfologi kota, maka ada tiga sistem pola jalan yang dikenal. (yunus, 2000: 142), yaitu:

1. Sistem pola jalan tidak teratur
2. Sistem pola jalan radial koilswitris
3. Sistem pola jalan bersudut siku/grid

#### **2.1.4 Fungsi Kota**

1. Menurut Bintarto

Dari segi geografis kota diartikan sebagai suatu sistim jaringan kehidupan yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata ekonomi yang heterogen dan bercorak materialistis atau dapat pula diartikan sebagai bentang budaya yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alami dan non alami dengan gejala-gejala pemusatan penduduk yang cukup besar dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen dan materialistis dibandingkan dengan daerah dibelakangnya.

2. Menurut Arnold Tony Bee  
Sebuah kota tidak hanya merupakan pemukiman khusus tetapi merupakan suatu kekomplekan yang khusus dan setiap kota menunjukkan perwujudan pribadinya masing-masing.
3. Menurut Max Weber  
Kota adalah suatu tempat yang penghuninya dapat memenuhi sebagian besar kebutuhan ekonominya di pasar local.
4. Menurut Louis Wirth  
Kota adalah pemukiman yang relatif besar, padat dan permanent, dihuni oleh orang-orang yang heterogen kedudukan sosialnya.
5. Berdasarkan Istilah  
Kota berasal dari kata urban yang mengandung pengertian kekotaan dan perkotaan. Kekotaan menyangkut sifat-sifat yang melekat pada kota dalam artian fisikal, social, ekonomi, budaya. Perkotaan mengacu pada areal yang memiliki suasana penghidupan dan kehidupan modern dan menjadi wewenang pemerintah kota.

#### **2.1.5 Undang-Undang No 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintah Daerah**

Kawasan perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan social dan kegiatan ekonomi.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup>Undang-Undang No 22/1999, 'Tentang Otonomi Daerah', hal 44

### 2.1.6 Peraturan Mendagri RI No. 4 Tahun 1987

Kota adalah suatu wadah yang memiliki batasaan administrasi wilayah seperti kotamadia dan kota administratif. Kota juga berarti suatu lingkungan kehidupan perkotaan yang mempunyai ciri non agraris , misalnya Ibu Kota Kabupaten, Ibu Kota Kecamatan yang berfungsi sebagai pusat pertumbuhan.<sup>4</sup>

## 2.2 Analisis SWOT

Analisis SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi yang berkaitan dengan visi, misi, rencana strategis, dan keputusan organisasi (Rangkuti, 2003: 18).

Untuk mengetahui sejauh mana upaya pengembangan suatu kawasan, kita harus mengetahui SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) kawasan tersebut, sehingga kita dapat mengetahui bagaimana strategi pengembangan kawasan dan memanfaatkan kekuatan dan kesempatan yang ada pada kawasan tersebut serta berusaha untuk memperkecil kelemahan dan ancaman yang ada pada kawasan tersebut, sehingga pengembangan yang dilakukan pada kawasan tersebut dapat berjalan secara optimal/ maksimal dalam pembangunannya.

---

<sup>4</sup> Peraturan Mendagri, No 2/1987, 'pedoman penyusunan rencana kota', hal 2.

## 2.2.1 Audit Internal

Audit internal ialah menetapkan tujuan dan strategi. Tujuan dan strategi diterapkan dengan tujuan untuk mendayagunakan kekuatan serta mengatasi kelemahan internal. Proses Audit Internal sangat mirip dengan proses melakukan audit eksternal, audit internal membutuhkan pengumpulan dan pemanduan informasi mengenai pemasaran, produksi, penelitian dan pengembangan sehingga kekuatan dan kelemahan dapat ditentukan secara bersama.<sup>5</sup>

### 2.2.1.1 *Generic Strategy (Strategi Generik)*

Strategi generik adalah pendekatan untuk mengungguli pesaing dalam industri, dalam struktur industri tertentu ini berarti bahwa semua perusahaan hasil dengan salah satu strategi generik mungkin diperoleh sekedar untuk mendapatkan hasil laba yang layak dalam artian absolute<sup>6</sup>.

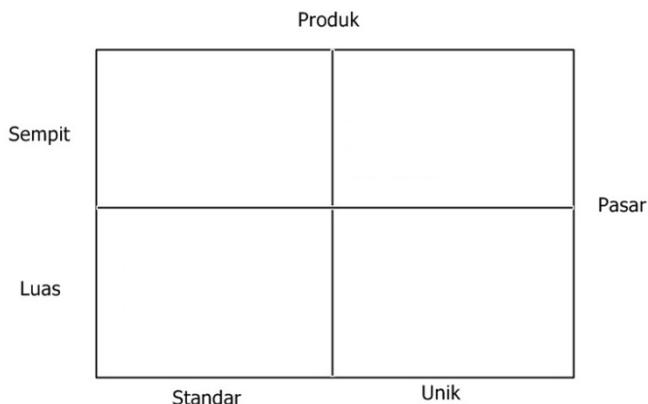
Menurut Porter terdapat pendekatan strategi yang secara potensial akan berhasil untuk mengungguli perusahaan lain dalam suatu industri. Strategi ini didasarkan pada premis bahwa perusahaan dengan demikian akan melayani target pasar yang sempit dan luas, dan produk yang dibuat oleh suatu perusahaan terdapat unik dan standar. Strategi generik dapat dilihat pada gambar 2.4.

---

<sup>5</sup> Fred R. David, "Strategic Management", Jakarta, 2011, hal 175

<sup>6</sup> Micheal E. Porter, "Strategi Bersaing", Jakarta, 1987, hal 32.

**Gambar 2.4 Strategi Generik**



**Sumber :** Micheal E. Porter, “Strategi Bersaing”, Jakarta, 1987,

### 2.2.1.2 Teori Three Level Of The Product (Tiga Tingkatan dari sebuah Produk)

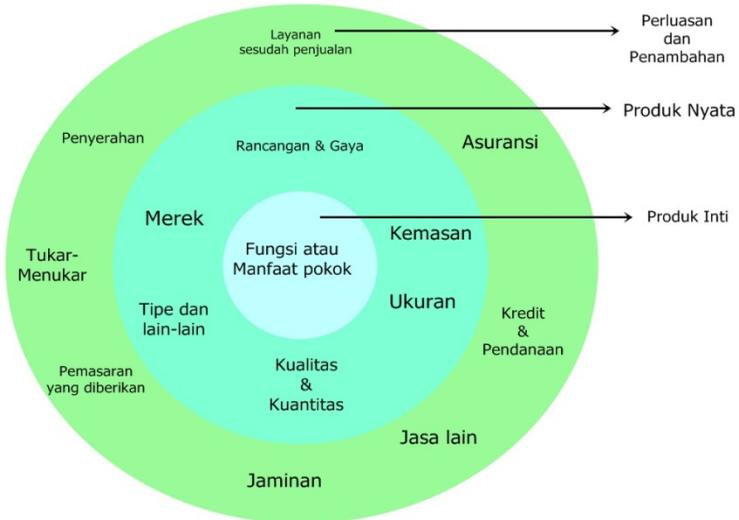
Produk adalah segala sesuatu yang dapat ditawarkan kepada pasar untuk memuaskan suatu keinginan atau kebutuhan, termasuk barang fisik, jasa, pengalaman, acara, orang, tempat, property, organisasi, informasi, dan ide. Untuk melakukan analisis terhadap suatu produk maka Kotler dan Keller 2009 mengatakan bahwa pada dasarnya suatu produk terdiri dari tiga tingkatan<sup>7</sup>. Tiga tingkatan dapat dilihat pada gambar 2.2<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Kotler dan Keller 2009

<sup>8</sup> Kotler & Armstrong, ”Dasar-dasar Pemasaran”, edisi 9.

**Gambar 2.5 Three Level of The Product**



*Sumber : Kotler & Armstrong, Dasar-dasar Pemasaran, edisi 9.*

### 1. Produk Inti

Tingkatan yang paling dasar adalah produk inti. Produk inti adalah tingkatan yang paling pertama dan sentral dari suatu produk yang melibatkan penampilan fisik dari suatu produk, kualitas produk tersebut, serta kemampuannya untuk memuaskan kebutuhan konsumen.

## 2. Produk Nyata

Tingkatan yang kedua adalah produk nyata. Produk Nyata adalah tingkatan yang kedua dari suatu produk atau jasa yang sesungguhnya akan dikonsumsi oleh konsumen.

## 3. Perluasan atau Penambahan

Perencana produk juga harus membangun produk tambahan disekitar produk inti dan produk nyata dengan cara menawarkan layanan dan manfaat tambahan bagi konsumen. Produk perluasan atau penambahan adalah unsur pembeda yang memberikan ciri khusus atau keunikan dari produk inti yang sejenis dalam industri yang sama.

### 2.2.1.3 Teori Rantai Nilai ( *Value Chain* )

Menurut Michael Porter rantai nilai adalah model yang digunakan untuk membantu menganalisis aktivitas-aktivitas spesifik yang dapat menciptakan nilai dan keuntungan kompetitif. Aktivitas-aktivitas tersebut dibagi dalam 2 jenis, yaitu<sup>9</sup>:

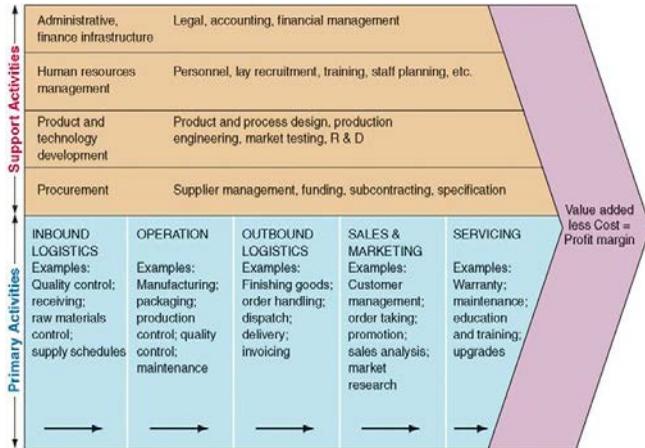
1. *Primary Activities* :
  - a. *Inbound logistics material*: Aktivitas yang berhubungan dengan penanganan sebelum digunakan.
  - b. *Operations input*: Aktivitas yang berhubungan dengan pengolahan menjadi output.

---

<sup>9</sup> Porter, M.E. "*Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance*". New York. Free Press. 1985. Hal 07-08

- c. *Outbound logistics*: Aktivitas yang dilakukan untuk menyampaikan produk ke tangan konsumen.
  - d. *Marketing and sales*: Aktivitas yang berhubungan dengan pengarahan konsumen agar tertarik untuk membeli produk.
  - e. *Service*: Aktivitas yang mempertahankan atau meningkatkan nilai dari produk.
2. *Supported Activities* :
- a. *Procurement*: Berkaitan dengan proses perolehan input/sumber daya.
  - b. *Human Resources*: Pengaturan SDM mulai dari perekrutan, kompensasi, manajemen sampai pemberhentian.
  - c. *Technological*: Pengembangan peralatan, software, hardware, prosedur, development didalam transformasi produk dari input menjadi output.  
*Infrastructure*: Terdiri dari departemen-departemen/fungsi-fungsi (akuntansi, keuangan, perencanaan, GM, dsb) yang melayani kebutuhan organisasi dan mengikat bagian-bagiannya menjadi sebuah kesatuan.

Gambar 2.6  
Rantai Nilai



Sumber :Micheal E. Porter, "Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance", 1985

## 2.2.2 Audit Eksternal

Audit eksternal adalah untuk mengidentifikasi sebuah daftar terbatas dari peluang yang dapat menguntungkan sebuah kawasan yang harus dihindarinya dan menentukan kekuatan, kelemahan, kapasitas, peluang, ancaman, tujuan dan strategi. Sebagai mana diisaratkan dengan istilah terbatas, audit eksternal tidak bertujuan mengembangkan sebuah daftar lengkap dan menyeluruh dari setiap faktor yang mempengaruhi, melainkan bertujuan mengidentifikasi variable-variabel penting yang menawarkan respon berupa tindakan. Dalam kekuatan-kekuatan eksternal dapat dibagi menjadi lima katagori yaitu, Kekuatan ekonomi, Kekuatan sosial, budaya, demografis dan

lingkungan, Kekuatan politik, pemerintahan dan hukum, Kekuatan teknologi, Kekuatan kompetitif.

### **2.2.2.1 Kekuatan Kompetitif**

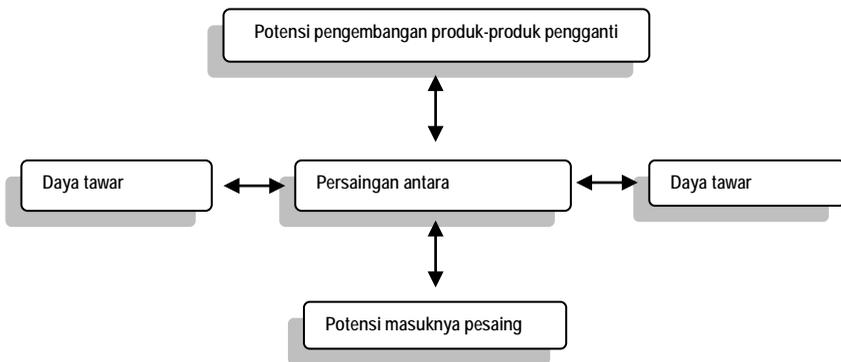
Kekuatan kompetitif adalah pendekatan yang digunakan secara luas untuk mengembangkan strategi di suatu kawasan. Intensitas persaingan antara kawasan sangat beragam dari satu kawasan ke kawasan lain.

Dalam teorinya, Michael E. Porter merumuskan lima unsur yang menjadi kekuatan sekaligus ancaman di dalam suatu persaingan industri. Lima kekuatan ini merupakan suatu alat analisis dalam mengembangkan strategi persaingan agar mendapatkan keunggulan kompetitif di dalam industri. Lima kekuatan bersaing: masuknya pesaing baru, ancaman dari produk pengganti (substitusi), kekuatan penawaran pembeli, kekuatan penawaran pemasok, dan persaingan diantara pesaing-pesaing yang ada.

Dalam kaitannya dengan industri pariwisata adalah bagaimana mengidentifikasi lima kekuatan persaingan di dalam industri pariwisata. Kekuatan pemasok dan pembeli, ancaman produk pengganti, ancaman adanya pendatang baru dan adanya persaingan di dalam industri pariwisata menjadi fokus utama dalam menentukan strategi pengembangan pariwisata. Lima kekuatan tersebut memberikan kemampuan industri karena

mempengaruhi harga, biaya, dan memerlukan investasi di dalam industri pariwisata<sup>10</sup>

**Gambar 2.7**  
**Model Lima Kekuatan dan Kompetitif**



Sumber ; Fred R. David, "Strategic Management", Jakarta, 2011,hal 146

#### 2.2.2.2 Matriks Profil Kompetitif

Matriks Profil Kompetitif adalah mengidentifikasi pesaing-pesaing utama suatu kawasan pariwisata serta kekuatan dan kelemahan khusus mereka dalam hubungannya dengan posisi strategiskawasan pariwisata sempel. Bobot dan skor bobot total,

---

<sup>10</sup> Porter, Michael E., *Keunggulan Bersaing*, Alih Bahasa oleh : Binarupa Aksara,(Jakarta : Binarupa Aksara, 1994) hlm. 5

baik dalam Matriks Profil Kompetitif maupun Evaluasi Faktor Eksternal, memiliki arti yang sama. Namun demikian, faktor keberhasilan penting dalam Matriks Profil Kompetitif mencakup baik isu-isu internal maupun eksternal.

## 2.3 Kota Lama

Kota Lama merupakan kawasan yang menjadi pembentukan kota pada saat awal terbentuknya sebuah kota. Kawasan ini telah menjadi pusat pemerintahan, perdagangan, social dan budaya keberadaan Kota Lama di tengah-tengah kota modern memiliki nilai lebih dari sebuah kota lama tetap bertahan diantara arus modernisasi. Nilai sebuah kota lama diukur dalam seberapa besar potensi yang ada di dalam sebuah kota lama itu sendiri.

### 2.5.1 Contoh Kawasan Kota Lama

Beberapa contoh perencanaan pengembangan kawasan Kota Lama yang telah ada.

#### 1. Lisbon, Portugal

Kota yang didirikan di perbukitan rendah di sebelah utara Sungai Tagus, pesona Lisbon ini berkaitan erat dengan masa lalu. Lisbon pertama kali didirikan oleh bangsa Iberia. Setelah berdiri berabad-abad lamanya, Lisbon sekarang adalah kota paling hidup di Eropa.

Istana-istana kuno yang di restorasi, gereja-gereja tua nan indah dan berbagai bangunan *Art Nouveau* adalah bagian paling indah

yang membentuk wajah budaya kota ini. Museum seperti *Calouste Gulbenkian Museum*, *National Coach Museum*, dan *Carmo Archaeological Museum* menyimpan berbagai barang kenangan indah tentang kehidupan masa lalu kota ini.

Bairro Alto, pusat kehidupan malam kota ini juga penuh dengan berbagai restoran, bar dan club seru bagi anda. *Campo de Santa Clara* juga membuka berbagai kesempatan bagi anda untuk membeli berbagai kenangan indah pengingat perjalanan Anda.

## 2. Luxor, Mesir

Luxor, yang dulu dikenal sebagai kota Thebe, adalah kota indah yang dipersembahkan bagi Dewa Amon Ra, dan semenjak turisme dikenal di dunia, kota ini sudah ramai dikunjungi turis, banyak turis di jaman Romawi dan Yunani mengunjungi kota ini. Luxor adalah kota paling populer di Mesir.

Kota ini berawal dari monumen-monumen Luxor, Karnak, Hatshepsut dan Ramses III. Tidak aneh jika kota ini sering disebut sebagai museum udara terbuka terbesar di dunia. Kota ini sebenarnya terbagi tiga bagian, Luxor yang berada di sisi timur Sungai Nil, kota Karnak dan Thebe yang berada di sisi barat sungai Nil, berseberangan dengan Luxor, dan sekarang tergabung menjadi satu.

## 3. Xi'an, China

Dengan sejarah panjang yang terbentang sampai 30 abad lamanya, kota ini adalah salah satu kota paling penting dalam sejarah China. Kota ini adalah salah satu dari Empat Ibu kota

Kuno Paling Agung di Cina. Kota ini banyak sekali dinikmati dan memiliki tempat yang sama dalam sejarah dengan kota-kota Athena, Kairo dan Roma.

Berbagai reliq kuno dan berbagai situs budaya penting menempatkan kota ini sebagai Museum Sejarah Alami. Museum Teracota yang berada di kota ini juga dianggap sebagai "Keajaiban Dunia ke Delapan". Jika anda ingin mengalami China, kota ini adalah salah satu kota yang harus dituju.

#### 4. Zurich, Switzerland

Sebagai kota terbesar di Swiss dan sekaligus kita tertua di Eropa, Zurich pertama kali didirikan di zaman Romawi dengan nama Turicum. Jejak masa lalu ini dapat di temukan diberbagai tempat di Kota Tua Zurich. Jalanan sempit yang dipenuhi dengan kafe, toko barang antik dan butik. Bahnhofstrasse, adalah salah satu jalanan yang dipenuhi toko-toko paling indah di Eropa. Grossmünster dan Fraumünster adalah dua gereja tua yang penuh dengan interior indah. Swiss National Museum atau Kunsthaus, juga adalah salah satu musium paling terkenal di dunia. Anda pasti akan tahu betapa kota ini menawarkan semua hal terbaik dalam kehidupan anda di dunia.

### 2.5.2 Contoh Kota di Indonesia

Beberapa contoh perencanaan pengembangan kawasan Kota Lama yang ada di Indonesia.

#### 1. Kota Tua, Jakarta

Kawasan perencanaan Kotatua Jakarta kurang lebih 846 hektar yang terbentang dari selatan pada titik yang ditandai Bangunan Arsip Nasional, hingga utara yang ditandai dengan alur pelabuhan kapal Phinisi. Sedangkan bentangan dari barat ke timur ditandai dengan Mesjid tua Bandengan dan deretan gudang dibelakang Bangunan BNI 1946.

Dasar penentuan kawasan perencanaan ini bukan didasarkan pada batas kota Batavia yang pernah dikelilingi pagar tembok, tetapi lebih didasarkan pada perkembangan kota hingga pertengahan abad 20, yang berkembang hingga Luar Batang, Pakojan, Glodok dan Pinangsia. Gradasi populasi bangunan cagar budaya, mulai dari tingkat paling padat hingga paling jarang menentukan batas terjauh kawasan perencanaan.

Atas dasar luas perencanaan yang melebihi kota inti Batavia dan perkembangan kota hingga pertengahan abad 20, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menyebut kawasan tersebut sebagai Kawasan Kotatua Jakarta, bukan Kotatua Batavia.

Ketetapan luas kawasan perencanaan tertuang dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta nomor 34 tahun 2006 Tentang Penguasaan Perencanaan Dalam Rangka Penataan Kawasan Kotatua seluas 846 hektar Yang Terletak di Kotamadya Jakarta Utara dan Kotamadya Jakarta Barat. Wilayah Jakarta Utara yang menjadi bagian kawasan perencanaan adalah 26,24 % dari luas wilayah Kelurahan Penjaringan dan 20,73 % dari

wilayah Kelurahan Ancol. Sedangkan wilayah Jakarta Barat yang masuk dalam kawasan perencanaan adalah 100 %. Kelurahan Roa Malaka, Tambora dan Glodok, 86,3 % wilayah Kelurahan Pakojan, 76,44 % Kelurahan Jembatan Lima, 71,70% Kelurahan Pinangsia, dan 61,21 % Kelurahan Keagungan.

Luasnya kawasan perencanaan Kotatua Jakarta ini, dimaksudkan juga untuk menciptakan wilayah penyangga agar dapat mengendalikan kawasan inti, sehingga kawasan inti terhindar dari pembangunan bangunan tinggi. Wilayah penyangga tersebut diperuntukkan juga untuk menampung Transfer development Right (TDR) sehingga memungkinkan di wilayah penyangga bisa dibangun bangunan tinggi. TDR adalah salah satu wacana yang diusulkan dalam Masterplan sebagai upaya pemberian insentif oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

## 2. Kota Lama Semarang

Kota Lama Semarang terletak di Kelurahan Bandarharjo, kecamatan Semarang Utara. Batas Kota Lama Semarang adalah sebelah Utara Jalan Merak dengan stasiun Tawang-nya, sebelah Timur berupa Jalan Cendrawasih, sebelah Selatan adalah Jalan Sendowo dan sebelah Barat berupa Jalan Mpu Tantular dan sepanjang sungai Semarang. Luas Kota Lama Semarang sekitar 0,3125 km<sup>2</sup>.

Seperti kota-kota lainnya yang berada di bawah pemerintahan kolonial Belanda, dibangun pula benteng sebagai pusat militer. Benteng ini berbentuk segi lima dan pertama kali dibangun di sisi barat kota lama Semarang saat ini. Benteng ini hanya memiliki satu gerbang di sisi selatannya dan lima menara pengawas. Kemudian permukiman Belanda mulai bertumbuh di sisi Timur benteng "*Vijfhoek*". Banyak rumah, gereja dan bangunan perkantoran dibangun di pemukiman ini. Pemukiman ini adalah cikal bakal dari kota lama Semarang. Pemukiman ini terkenal dengan nama "*de Europeeshe Buurt*". Bentuk tata kota dan arsitektur pemukiman ini dibentuk mirip dengan tata kota dan arsitektur di Belanda. Kali Semarang dibentuk menyerupai Kanal-kanal di Belanda. Pada masa itu benteng *Vijfhoek* belum menyatu dengan pemukiman Belanda.

Kota lama Semarang direncanakan sebagai pusat dari pemerintahan kolonial Belanda dengan banyak bangunan kolonialnya. Ini terjadi setelah penandatanganan perjanjian antara Mataram dan VOC pada tanggal 15 Januari 1678. Dalam perjanjian tersebut dinyatakan, bahwa Semarang sebagai Pelabuhan utama kerajaan Mataram telah diserahkan kepada pihak VOC, karena VOC membantu Mataram menumpas pemberontakan Trunojoyo. Mulai tahun 1705, Semarang menjadi milik secara penuh VOC. Sejak saat itu mulai muncul banyak pemberontakan dan suasana menjadi tidak aman lagi. Belanda membangun benteng untuk melindungi pemukimannya.

Benteng yang terletak di sisi barat kota lama ini di bongkar dan dibangun benteng baru yang melindungi seluruh kota lama Semarang.

Kehidupan di dalam Benteng berkembang dengan baik. Mulai banyak bermunculan bangunan-bangunan baru. Pemerintah Kolonial Belanda membangun gereja Kristen baru yang bernama gereja "*Emmanuel*" yang sekarang terkenal dengan nama "*Gereja Blenduk*". Pada sebelah utara Benteng dibangun Pusat komando militer untuk menjamin pertahanan dan keamanan di dalam benteng.

Pada tahun 1824 gerbang dan menara pengawas benteng ini mulai dirobohkan. Orang Belanda dan orang Eropa lainnya mulai menempati pemukiman di sekitar Jalan Bojong (sekarang jalan Pemuda). Pada era ini kota lama Semarang telah tumbuh menjadi kota kecil yang lengkap. Pada saat pemerintahan Gubernur Jenderal Daendels (1808-1811), dibangun jalan post (Postweg) antara Anyer dan Panarukan. Jalan "*de Heerenstraat*" (sekarang jalan Let. Jend. Suprpto) menjadi bagian dari jalan post tersebut (van Lier, H.P.J. 1928).

Seperempat abad setelah berakhirnya VOC, pemukiman Belanda mulai berkembang ke Jalan Bojong, ke arah Barat (jalan Daendels) dan di sepanjang jalan Mataram. Menjelang abad 20, Kota Lama semakin berkembang pesat dan banyak dibangun kantor perdagangan, bank, kantor asuransi, notaris,

hotel, dan pertokoan. Di sisi Timur gereja Belenduk, dibangun lapangan terbuka yang digunakan untuk parade militer atau pertunjukan musik di sore hari (van Velsen M.M.F. 1931).

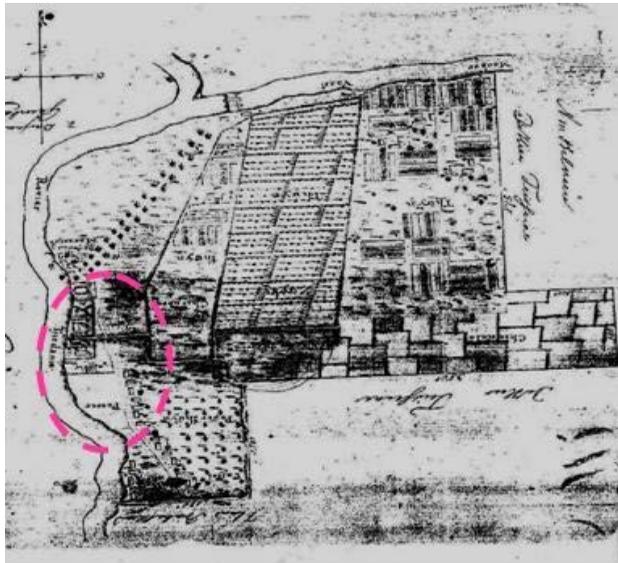
Kawasan Kota Lama Semarang dibentuk sesuai dengan konsep perancangan kota-kota di Eropa, baik secara struktur kawasan maupun citra estetis arsitekturalnya. Kawasan ini memiliki pola yang memusat dengan bangunan pemerintahan dan Gereja Blenduk sebagai pusatnya. Pola perancangan kota tersebut sama seperti perancangan kota-kota di Eropa. Sementara pada karakter arsitektur bangunan, kekhasan arsitektur bangunan di kawasan ini ditunjukkan melalui penampilan detail bangunan, ornamen-ornamen, serta unsur-unsur dekoratif pada elemen-elemen arsitekturalnya. Dengan keberadaan Kota Lama Semarang, citra arsitektur Eropa telah hadir dan menambah nuansa keberagaman arsitektur di Jawa Tengah dan daerah-daerah sekitarnya, dan pada gilirannya memperkaya khazanah arsitektur di negeri ini.

Pemerintah Kota Semarang tidak berdiam diri melihat keberadaan Kawasan Kota Lama yang semakin lama semakin memperhatikan. Pemerintah Kota Semarang telah mengeluarkan Perda Nomor 8 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Kota Lama. Namun, walaupun sudah terdapat Perda yang mengaturnya, kondisi kawasan Kota Lama lama masih memperhatikan. Hal ini karena aplikasi dari Perda tersebut masih sangat minim.

## 2.4 Kota Lama Tangerang

Menurut Kitab Sejarah Sunda Tina Layang Parahyang kedatangan orang Cina untuk pertama kali ke Tangerang pada tahun 1407. Pada waktu itu pusat pemerintahan berada di sekitar pusat Kota Tangerang saat ini. Rombongan orang Cina tersebut kemudian diberi sebidang tanah di pantai Utara Jawa, sebelah Timur Sungai Cisadane, yang sekarang disebut Kampung Teluk Naga. Secara garis besar gambaran lokasi kota lama pada masa tersebut dapat dilihat pada gambar 2.8.

**Gambar 2.8**  
**Peta Abad 17-18 Kota Lama dan Sekitarnya**



*Sumber : Arsip Nasional RI*

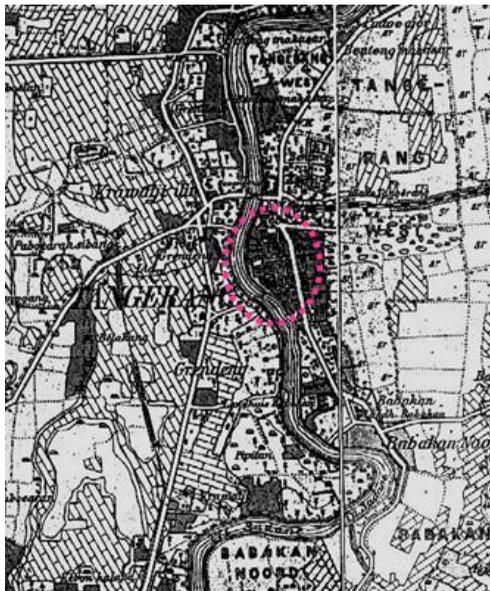
Gelombang kedua kedatangan orang Cina ke Tangerang diperkirakan terjadi setelah peristiwa pembantaian orang Cina di Batavia tahun 1740. VOC yang berhasil memadamkan pemberontakan tersebut mengirimkan orang-orang Cina ke daerah Tangerang untuk bertani. Belanda mendirikan pemukiman bagi orang Cina berupa pondok-pondok yang sampai sekarang masih dikenal dengan nama Pondok Cabe, Pondok Jagung, Pondok Aren, dan sebagainya. Di sekitar Tegal Pasir Belanda mendirikan perkampungan Cina yang dikenal dengan nama Petak Sembilan.

Perkampungan ini kemudian berkembang menjadi pusat perdagangan dan telah menjadi bagian dari Kota Tangerang. Daerah ini terletak di sebelah Timur Sungai Cisadane, daerah Pasar Lama sekarang. Pada akhir tahun 1800-an, sejumlah orang Cina dipindahkan ke kawasan Pasar Baru dan sejak itu mulai menyebar ke daerah-daerah lainnya. Pasar Baru pada tempo dulu merupakan tempat transaksi (system barter) barang orang-orang Cina yang datang lewat sungai dengan penduduk lokal. Mereka yang tinggal di luar Pasar Lama dan Pasar Baru itu tetap disebut sebagai Cina Benteng. Kawasan ini kemudian dikenal sebagai pusat Kota Lama Tangerang atau Kota Cina Tangerang. Sebagai kawasan permukiman Cina, di Pasar Lama dibangun kelenteng tertua, Boen Tek Bio, yang didirikan tahun 1864 dan merupakan bangunan paling tua di Tangerang. Lima tahun kemudian, 1869, di Pasar Baru dibangun kelenteng Boen San Bio. Kedua kelenteng itulah saksi sejarah bahwa orang-orang Cina sudah berdiam di Tangerang lebih dari tiga abad silam.

Permukiman masyarakat Cina Benteng terkonsentrasi di sekitar kawasan Pasar Lama (Jalan Ki Samaun dan sekitarnya) yang berada di tepi sungai Cisadane. permukiman ini merupakan pertama masyarakat Cina di sana. Struktur tata ruangnya sangat baik dan permukiman Cina Benteng tersebut merupakan cikal-bakal Kota Tangerang. Mereka tinggal di tiga gang, yang sekarang sebagai Gang Kalipasir. Secara garis besar gambar lokasi kota lama pada masa tersebut dapat dilihat di gambar 2.9.

**Gambar. 2.9**

**Peta Kota Lama Akhir Abad 19**



*Sumber : Arsip Nasional*

## 2.5 Konsep Guna Lahan

### 2.5.1 Pengertian Guna lahan

Lahan merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dikatakan sebagai sumber daya alam yang penting karena lahan tersebut merupakan tempat manusia melakukan segala aktifitasnya.

Pengertian lahan dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi fisik geografi, lahan adalah tempat dimana sebuah hunian mempunyai kualitas fisik yang penting dalam penggunaannya. Sementara ditinjau dari segi ekonomi lahan adalah suatu sumber daya alam yang mempunyai peranan penting dalam produksi (Lichrield dan Drabkin, 1980).

Beberapa sifat atau karakteristik lahan yang dikemukakan oleh Sujarto (1985) dan Drabkin (1980) adalah sebagai berikut:

1. Secara fisik, lahan merupakan aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga, dan tidak terpengaruhi oleh waktu, Lahan juga merupakan aset yang terbatas dan tidak bertambah besar kecuali melalui reklamasi.
2. Perbedaan antara lahan tidak terbangun dan lahan terbangun adalah lahan tidak terbangun tidak akan dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai, sedangkan lahan terbangun nilainya cenderung turun karena penurunan nilai struktur bangunan yang ada di atasnya. Tetapi penurunan nilai struktur bangunan juga dapat meningkatkan nilai lahannya karena adanya

harapan peningkatan fungsi penggunaan lahan tersebut selanjutnya.

3. Lahan tidak dapat dipindahkan tetapi sebagai substitusinya intensitas penggunaan lahan dapat ditingkatkan. Sehingga faktor lokasi untuk setiap jenis penggunaan lahan tidak sama.
4. Lahan tidak hanya berfungsi untuk tujuan produksi tetapi juga sebagai investasi jangka panjang (long-term investment) atau tabungan. Keterbatasan lahan dan sifatnya yang secara fisik tidak terdepresiasi membuat lahan menguntungkan sebagai tabungan. Selain itu investasi lahan berbeda dengan investasi barang ekonomi yang lain, dimana biaya perawatannya (maintenance cost) hanya meliputi pajak dan interest charges. Biaya ini relatif jauh lebih kecil dibandingkan dengan keuntungan yang akan diperoleh dari penjualan lahan tersebut.

Penggunaan lahan adalah suatu proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan bagi maksud-maksud pembangunan secara optimal dan efisien (Sugandhy, 1989) selain itu penggunaan lahan dapat diartikan pula suatu aktivitas manusia pada lahan yang langsung berhubungan dengan lokasi dan kondisi lahan (Soegino, 1987). Penggunaan lahan dapat diartikan juga sebagai wujud atau bentuk usaha kegiatan, pemanfaatan suatu bidang tanah pada suatu waktu (Jayadinata, 1992).

## 2.5.2 Jenis Penggunaan Lahan

Lahan kota terbagi menjadi lahan terbangun dan lahan tak terbangun. Lahan Terbangun terdiri dari perumahan, industri, perdagangan, jasa dan perkantoran. Sedangkan lahan tak terbangun terbagi menjadi lahan tak terbangun yang digunakan untuk aktivitas kota (kuburan, rekreasi, transportasi, ruang terbuka) dan lahan tak terbangun non aktivitas kota (pertanian, perkebunan, area perairan, produksi dan penambangan sumber daya alam). Untuk mengetahui penggunaan lahan di suatu wilayah, maka perlu diketahui komponen-komponen penggunaan lahannya. Berdasarkan jenis pengguna lahan dan aktivitas yang dilakukan di atas lahan tersebut, maka dapat diketahui komponen-komponen pembentuk guna lahan (Chapin dan Kaiser, 1979). Menurut Maurice Yeates, komponen penggunaan lahan suatu wilayah terdiri atas (Yeates, 1980):

1. Permukiman
2. Industri
3. Komersial
4. Jalan
5. Tanah public
6. Tanah kosong

Sedangkan menurut Hartshorne, komponen penggunaan lahan dapat dibedakan menjadi (Hartshorne, 1980):

1. Private Uses, penggunaan lahan untuk kelompok ini adalah penggunaan lahan permukiman, komersial, dan industri.

2. Public Uses, penggunaan lahan untuk kelompok ini adalah penggunaan lahan rekreasi dan pendidikan.
3. Jalan Sedangkan menurut (Lean dan Goodall, 1976), omponen penggunaan lahan dibedakan menjadi
  1. Penggunaan lahan yang menguntungkan Penggunaan lahan yang menguntungkan tergantung pada penggunaan lahan yang tidak menguntungkan. Hal ini disebabkan guna lahan yang tidak menguntungkan tidak dapat bersaing secara bersamaan dengan lahan untuk ftmgsi yang menguntungkan. Komponen penggunaan lahan ini meliputi penggunaan lahan untuk pertokoan, perumahan, industri, kantor dan bisnis. Tetapi keberadaan. Guna lahan ini tidak lepas dari kelengkapan penggunaan lahan lainnya yang cenderung tidak menguntungkan, yaitu penggunaan lahan untuk sekolah, rumah sakit, taman, tempat pembuangan sampah, dan sarana prasarana. Pengadaan sarana dan prasarana yang lengkap merupakan suatu contoh bagaimana. Guna lahan yang menguntungkan dari suatu lokasi dapat inempengaruhi guna lahan yang lain. Jika lahan digunakan untuk suatu tujuan dengan membangun kelengkapan untuk guna.lahan disekitarnya, maka hal ini dapat meningkatkan nilai keuntungan secara umum, dan meningkatkan nilai-lahan. Dengan demikian akan memungkinkan beberapa guna lahan bekerjasama meningkatkan keuntungannya dengan berlokasi dekat pada salah satu guna lahan.

2. Penggunaan lahan yang tidak menguntungkan Komponen penggunaan lahan ini meliputi penggunaan lahan untuk jalan, taman, pendidikan dan kantor pemerintahan.

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa guna lahan yang menguntungkan mempunyai keterkaitan yang besar dengan guna lahan yang tidak menguntungkan. Guna lahan utama yang dapat dikaitkan dengan fungsi perumahan adalah guna lahan komersial, guna lahan industri, dan guna lahan publik maupun semi publik (Chajin dan Kaiser, 1979). Adapun penjelasan masing masing guna lahan tersebut adalah:

- a. Guna Lahan Komersial

Fungsi komersial dapat dikombinasikan dengan perumahan melalui percampuran secara vertikal. Guna lahan komersial yang harus dihindari dari perumahan adalah perdagangan grosir dan perusahaan besar.

- b. Guna Lahan Industri

Keberadaan industri tidak saja dapat inemberikan kesempatan kerja namun juga memberikan nilai tambah melalui landscape dan bangunan yang megah yang ditampilkannya. Jenis industri yang harus dihindari dari perumahan adalah industry pengolahan minyak, industri kimia, pabrik baja dan industri pengolahan hasil tambang.

- c. Guna lahan publik maupun semi publik

Guna lahan ini meliputi guna lahan untuk pemadam kebakaran, tempat ibadah, sekolah, area rekreasi, kuburan, rumah sakit, terminal dan lain-lain.

### 2.5.3 Perubahan Guna Lahan

Pengertian perubahan guna lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lainnya. Namundalam kajian land economics, pengertiannya difokuskan pada proses dialih gunakannya lahan dari lahan pertanian atau perdesaan ke penggunaan non pertanian atau perkotaan. Perubahan guna lahan ini melibatkan baik reorganisasi struktur fisik kota secara internal maupun ekspansinya ke arah luar (Pierce, 1981). Perubahan guna lahan. ini dapat terjadi karena ada beberapa faktor yang menjadi penyebab. Ada empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan yaitu (Bourne. 1982):

1. Perluasan batas kota
2. Peremajaan di pusat kota
3. Perluasan jaringan infrastruktur
4. Tumbuh dan hilangnya purnusatan aktivitas tertentu

Menurut Chapin, Kaiser, dan Godschalk perubaban guna lahan juga dapat terjadi karena pengaruh perencanaan guna lahan setempat yang merupakan rencana dan kebijakan guna lahan untuk masa mendatang, proyek pembangunan, program perbaikan pendapatan, dan partisipasi dalam proses pengambilan keputusan dan pemecahan masalah dari pemerintah daerah. Perubahan guna lahan juga terjadi karena kegagalan mempertermukan aspek dan politis dalam suatu manajemen perubahan guna lahan.

Menurut Chapin, 1996, perubahan guna lahan adalah interaksi yang disebabkan oleh tiga komponen pembentuk guna lahan, yaitu sistem pembangunan, sistem aktivitas dan sistem lingkungan hidup. Didalam sistem aktivitas, konteks perekonomian aktivitas perkotaan dapat dikelompokkan menjadi kegiatan produksi dan konsumsi. Kegiatan produksi membutuhkan lahan untuk berlokasi dimana akan mendukung aktivitas produksi diatas. Sedangkan pada kegiatan konsumsi membutuhkan lahan untuk berlokasi dalam rangka pemenuhan kepuasan.

## **2.6 Aksesibilitas**

Menurut Black (1981) aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan lokasi tata guna lahan berinteraksi satu dengan yang lain, dan mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi. Pernyataan mudah atau sulit merupakan hal yang sangat subyektif dan kualitatif, mudah bagi seseorang belum tentu mudah bagi orang yang lain, begitu pula dengan pernyataan sulit, olehkarena itu diperlukan kinerja kualitatif yang dapat menyatakan aksesibilitas.

Menurut Black and Conroy (1977) aksesibilitas zona dipengaruhi oleh proporsi orang menggunakan moda tertentu. Ukuran fisik aksesibilitas menerangkan struktur perkotaan secara spesial tanpa melihat adanya perbedaan yang disebabkan oleh keragaman moda transportasi yang tersedia, misalnya mobil dan angkutan umum. Mobil mempunyai aksesibilitas yang lebih baik dari angkutan umum atau berjalan kaki.

Banyak orang di daerah pemukiman mempunyai akses yang baik dengan mobil atau sepeda motor dan banyak juga yang tergantung kepada angkutan umum dan jalan.

Pengukuran sikap seseorang atas suatu obyek dipengaruhi oleh stimuli. Sebagai stimuli adalah peubah-peubah bebasnya (Sudibyo, 1993). Metode pengukuran sikap diukur dalam mempersepsi sesuatu obyek. Sikap adalah respon psikologis seseorang atas faktor yang berasal dari suatu obyek, respon tersebut menunjukkan kecenderungan mudah atau sulit. Dengan demikian maka pengukuran aksesibilitas transportasi dari seseorang merupakan pengukuran sikap orang tersebut terhadap kondisi aksesibilitas transportasinya.

Ukuran fisik aksesibilitas menerangkan struktur perkotaan secara spasial tanpa melihat adanya perbedaan yang disebabkan oleh keragaman moda transportasi yang tersedia misalnya dengan berjalan kaki, berkendara pribadi atau angkutan umum.

Banyak orang di daerah pemukiman baik mempunyai akses yang baik dengan mobil atau sepeda motor atau kendaraan pribadi, tetapi banyak pula yang bergantung pada angkutan umum atau berjalan kaki. Jadi aksesibilitas zona asal dipengaruhi oleh proporsi orang yang menggunakan moda tertentu, dan harga ini dijumlahkan untuk semua moda transportasi yang ada untuk mendapatkan aksesibilitas zona (Tamin, 1997).

Menurut Black, 1978 jumlah atau jenis lalu lintas yang dihasilkan oleh setiap tata guna lahan merupakan hasil dari fungsi parameter sosial dan ekonomi. Jenis tata guna lahan yang berbeda (pemukiman,

pendidikan, komersil) mempunyai ciri bangkitan lalu lintas yang berbeda seperti jumlah lalu lintas, jenis lalu lintas (pejalan kaki, truk, mobil), lalu lintas pada waktu tertentu (kantor menghasilkan arus lalu lintas pada pagi hari, sedangkan pertokoan menghasilkan arus lalu lintas sepanjang hari)

Menurut Wells, 1975 bangkitan pergerakan memperlihatkan banyaknya lalu lintas yang dibangkitkan oleh setiap tata guna lahan, sedangkan sebaran menunjukkan kemana dan darimana lalu lintas tersebut.

Tarikan pergerakan adalah jumlah pergerakan yang tertarik ke suatu tata guna lahan atau zona tarikan pergerakan (Tamin, 2000). Tarikan pergerakan dapat berupa tarikan lalu lintas yang mencakup lalu lintas yang menuju atau tiba ke suatu lokasi. Pergerakan lalu lintas merupakan fungsi tata guna lahan yang menghasilkan arus lalu lintas.

Menurut Tamin, 1997 pergerakan Lalu - lintas dalam suatu daerah kajian tertentu dipengaruhi oleh dua jenis zona yaitu Zona Eksternal dan Zona Internal. Zona Eksternal adalah Zona yang berada diluar daerah Kajian yang dianggap sedikit memberi pengaruh dalam pergerakan lalu - lintas dalam suatu daerah kajian tertentu. Zona internal adalah adalah zona yang berada di dalam daerah kajian yang dianggap berpengaruh besar terhadap pergerakan arus lalu lintas dalam suatu daerah kajian tertentu. Adapun suatu daerah kajian transportasi dibatasi oleh daerah kajian disekelilinganay (Garis Kordon) dan semua informasi transportasi yang bergerak didalamnya harus diketahui.

Di dalam batasannya, daerah kajian dibagi menjadi N sub daerah yang disebut zona yang masing-masing diwakili oleh pusat zona. Pusat

Zona dianggap sebagai awal pergerakan lalu lintas dari zona tersebut dan akhir pergerakan lalu lintas yang menuju zona tersebut.

Menurut IHT and DTp 1987 dalam Tamin, 1997 kriteria utama yang perlu diperhatikan dalam pembentukan Zona Transportasi adalah ;

1. Ukuran zona harus konsisten dengan kepadatan jaringan yang akan dimodel. Biasanya ukuran zona semakin membesar jika semakin jauh dari pusat kota.
2. Ukuran zona harus lebih besar dari yang seharusnya untuk memungkinkan arus lalu lintas dibebankan ke atas jaringan jalan dengan ketepatan yang disyaratkan.
3. Batas zona harus dibuat sedemikian rupa sehingga konsisten dengan jenis pola pengembangan untuk setiap zona, misalnya pemukiman, industri dan perkantoran.
4. Batas zona harus sesuai dengan batas sensus, batas administrasi daerah dan batas zona yang digunakan oleh daerah kajian.
5. Batas zona harus sesuai dengan batas daerah yang digunakan dalam pengumpulan data.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Bab ini menerapkan metode yang akan digunakan dalam penelitian Rencana Strategi pengembangan Kota Lama Tangerang. Hal-hal yang dibahas meliputi pendekatan studi, sifat penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisis.

#### 3.1 Pendekatan Studi

Sifat penelitian ini adalah eksploratif, deskriptif dan preskriptif. Penelitian eksploratif bertujuan untuk mendapatkan hal baru, guna menemukan sesuatu yang sebelumnya belum ada. Dalam studi ini, dilakukan mulai dari penetapan aspek-aspek dan criteria, kemudian berdasarkan hal tersebut dibuat desain kuesioner, dan penemuan berbagai permasalahan dan potensi yang dimiliki kawasan kota lama Tangerang.

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang memaparkan menuliskan dan melaporkan suatu peristiwa. Analisis deskriptif dilakukan pada penyusunan hasil pengisian kuesioner. Hasilnya diharapkan dapat dijadikan dasar preskriptif. Hal ini dilakukan pada waktu perumusan strategi pengembangan kota lama Tangerang.

Penelitian preskriptif digunakan untuk merumuskan tindakan untuk memecahkan masalah. Dalam studi ini dilakukan pada waktu merumuskan strategi pengembangan kota lama Tangerang.

Tahapan pengerjaan studi merupakan penjabaran dari pendekatan untuk mencapai tujuan dan sasaran studi. Adapun metode pengerjaan studi yaitu :

1. Pengidentifikasian permasalahan pada kawasan kota Lama Tangreng. Permasalahan secara umum adalah tidak optimalnya pengembangan kota lama secara menyeluruh yang secara fisik sudah tidak mencerminkan kota lama lagi. Karna itu, perlu dirumuskan pengertian, strategi dan potensi pada kawasan bersejarah. Termasuk didalamnya adalah pengidentifikasian persoalan secara reoritis dan para pelaku yang terkait.
2. Melihat struktur permasalahan dan potensi kwasan kota lama antara lain :
  - a. Mengkaji kasus-kasus yang terkait dengan kawasan.
  - b. Pengidentifikasian *interest*, analisis *stakeholders* untuk mendapatkan stakeholder kunci (pelaku yang terkait dengan permasalahan kawasan).
  - c. Mengidentifikasi persepsi pelaku terhadap permasalahan kawasan
  - d. Merumuskan struktur persoalan pada kawasan berdasarkan persepsi pelaku, kasus (*empires*) dan kajian teoritis sebelumnya.

3. Mengidentifikasi penilaian masyarakat tentang permasalahan yang ada berdasarkan aspek dan atribut penelitian. Penelitian ini diwujudkan dalam pembobotan beberapa kriteria dalam kuesioner.
4. Melakukan agregat dari seluruh bobot yang diberikan masyarakat sehingga membentuk suatu peringkat kriteria.
5. Perumusan strategi pemanfaatan ruang kawasan kota lama Tangerang berdasarkan struktur persoalan yang ada dan potensi yang dimiliki kawasan kota lama.

### 3.2 Metode dan Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data menggunakan beberapa metode yaitu :

1. Angket, yaitu penyebaran kepada stakeholder dan nara-sumber menyangkut pemberian bobot dan mengkaji faktor internal (kekuatan dan kelemahan) dan eksternal (peluang dan ancaman). Namun sebelum pemberian bobot dirangking, terlebih dahulu kepada para ekspert *stakeholder* diberikan penjelasan contoh pengisian dengan metode perbandingan berpasangan. Sempel yang di ambil untuk kometensi kelompok penggunaan kuesioner yaitu 50 responden kemudian di bedakan menjadi 2 kelompok elemen yaitu 25 responden untuk pengunjung kawasan kota lama dan 25 responden untuk pedagang di kawasan kota lama dengan tingkat kepercayaan 90%. Adapun pengambilan sampel yang digunakan pada penelitian ini ialah menggunakan sosial budaya

2. Wawancara, yaitu mewawancarai para *stakeholder* yang mengetahui potensi daya tarik dikawasan kota lama Tangerang dan para pakar/*expert* atau narasumber dengan menggunakan instrumen pedoman wawancara (*guide interview*) yang telah dipersiapkan sebelumnya. Dari hasil wawancara akan diperoleh data yang dibutuhkan sebagai bahan dasar analisis eksternal dan internal organisasi teknis pelaksana daya tarik wisata untuk merumuskan strategi pengembangan daya tarik di kota lama Tangerang.
3. Observasi, yaitu melakukan pengamatan atau peninjauan langsung kelapangan untuk melihat daya tarik kawasan kota lama dalam upaya srategi pengembangan kota lama Tangerang.
4. Dokumen/kepuustakaan, yaitu teknik memperoleh data dengan mempelajari dokumen-dokumen seperti dokumen renstra, RTRW, RDTR dan undang-undang yang terkait, yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Teknik yang diterapkan untuk menunjang metode tersebut, antara lain, teknik perekam, pencatatan dan simulasi.

### 3.3 Metode dan Teknik Analisis Data

Metode dan analisis data bertujuan untuk menyerderhanakan seluruh data yang terkumpul, menyajikan secara sistematis, kemudian mengolah, menafsirkan, dan memaknai data tersebut. Analisis data merupakan upaya pemecahan permasalahan penelitian untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang diteliti. Permasalahan

dalam penelitian ini akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, analisis IFAS (*Internal Factors Analysis Summary*) dan EFAS (*External Factors Analysis Summary*) serta analisis SWOT (*Strengths Weaknesses Opportunities Threats*) untuk merancang strategi pengembangannya. Dengan ketiga alat analisis tersebut diharapkan akan dapat memecahkan permasalahan yang akan diteliti.

### 3.3.1 Analisis Internal dan Analisis Eksternal

#### a. Analisis Internal

Analisis internal dilakukan untuk mendapatkan faktor kekuatan yang akan digunakan dan faktor kelemahan yang akan diantisipasi. Untuk mengevaluasi faktor tersebut digunakan matriks IFAS (*Internal Factor Analysis summary*). Penentuan faktor strategi internal dilakukan sebelum membuat matrik IFAS. Cara pembuatan matrik IFAS seperti pada Tabel 3.1

Table 3.1

*Matrik Internal Faktor Analisis summary (IFAS)*

Faktor – Faktor Internal	Nilai	Bobot	Peringkat	Skor
Kekuatan :				
1.....				
2.....				
dan				
Seterusnya				
Kelemahan :				
1.....				

2..... dan Seterusnya				
<b>Total</b>		<b>1,0</b>		

Sumber ; Diadaptasi dari Rangkuti, 2010

1. Susunan dalam kolom 1 kekuatan dan kelemahan daya tarik kawasan kota lama Tangerang.
2. Pemberian bobot masing-masing faktor menggunakan metode perbandingan berpasangan, sehingga total bobot nilai sama dengan satu.
3. Hitung rating (kolom 3) masing-masing faktor dengan skala 4 (sangat baik) sampai dengan 1 (sangat kurang) berdasar pengaruh faktor tersebut terhadap kondisi daya tarik wisata yang bersangkutan. Pemberian rating untuk faktor yang bersifat positif (kekuatan) diberi nilai. (sangat kurang) sampai dengan 4 (sangat baik). Faktor yang bersifat negatif (kelemahan) diberi nilai 4 (kelemahan kecil) sampai 1 (kelemahan besar).

b. Analisis Eksternal

Analisis eksternal dilakukan untuk mengembangkan faktor peluang yang kiranya dapat dimanfaatkan dan faktor ancaman yang perlu dihindari. Dalam analisis ini ada dua faktor lingkungan eksternal, yaitu: faktor lingkungan makro (politik, ekonomi, sosial budaya, dan teknologi) dan lingkungan eksternal mikro (lingkungan usaha, distribusi,

infrastruktur, sumber daya manusia). Hasil analisis eksternal dilanjutkan dengan mengevaluasi guna mengetahui apakah strategi yang dipakai selama ini memberikan respon terhadap peluang dan ancaman yang ada. Untuk maksud tersebut digunakan matrik EFAS (*External Factors Analysis Summary*), seperti disajikan sesuai Tabel 3.2

Tabel 3.2

*Matrik External Factors Analysis Summary (EFAS)*

Faktor – Faktor Internal	Nilai	Bobot	Peringkat	Skor
Peluang :				
1.....				
2.....				
dan				
Seterusnya				
Ancaman :				
1.....				
2.....				
dan				
Seterusnya				
Total		1,0		

Sumber ; Diadaptasi dari Ranguti, 2010

Mengidentifikasi faktor-faktor peluang dan acaman

1. Faktor yang ada akan diberikan bobot dengan menggunakan metode perbandingan berpasangan, sehingga total nilai sama dengan satu.

2. Memberikan peringkat 1 sampai dengan peringkat 4 untuk tiap peluang dan ancaman, peringkat 4 (sangat baik), peringkat 3 (respon di atas rata-rata), 2 (rata-rata), dan satu adalah respon kurang di bawah rata-rata.
3. Lakukan pengalihan antara bobot dengan peringkat untuk memperoleh skor tertimbang.
4. Kemudian jumlahkan skor tertimbang untuk memperoleh skor total tertimbang.

### 3.4 Analisis Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats (SWOT)

Berdasarkan analisis matrik SWOT dapat dirumuskan berbagai kemungkinan alternatif strategi dalam pengembangan objek dan daya tarik di kawasan kota lama Tangerang. Kombinasi komponen-komponen SWOT merupakan strategi-strategi yang mendukung pengembangan potensi objek dan daya tarik wisata seperti : strategi *Strengths Opportunities (SO)*, *Strengths Threats (ST)*, *Weaknesses Opportunities (WO)* dan *Weaknesses Threats (WT)* disajikan dalam Gambar 3.1

**Gambar 3.1.**  
**Matriks Analisis SWOT**

<b>IFAS</b>  <b>EFAS</b>	<i>Strengths (S)</i>  Tentukan 5 - 10 faktor faktor kekuatan Internal	<i>Weaknesses (W)</i>  Tentukan 5 - 10 faktor faktor kelemahan Internal
<i>Opportunities (O)</i>  Tentukan faktor peluang Eksternal	Strategi SO  Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang	Strategi WO  Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang
<i>Threats (T)</i>  Tentukan faktor ancaman Eksternal	Strategi ST  Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk mengatasi ancaman	Strategi WT  Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman

Sumber : Diadaptasi dari Rangkuti, 2010

Keterangan;

1. Strategi SO, yaitu memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut dan memanfaatkan peluang sebesar-besarnya.
2. Strategi ST, yaitu menggunakan kekuatan yang dimiliki objek dan daya tarik wisata untuk mengatasi ancaman.
3. Strategi WO, yaitu pemanfaatan peluang yang ada dengan cara meminimalkan kelemahan yang ada.
4. Strategi WT, yaitu kegiatan yang bersifat defensif dan berusaha meminimalkan kelemahan yang ada serta menghindari ancaman.

Setelah strategi dirumuskan dilanjutkan dengan perumusan program yang merupakan suatu rencana aksi (*action plan*).

### **3.5 Metode dan teknik Penyajian hasil Analisis Data**

Penyajian hasil analisis data dilakukan secara informal (dalam bentuk naratif) dan formal (dalam bentuk tabel, grafik, dan lain - lain ). Penyajian data dalam bentuk naratif untuk mengidentifikasi potensi yang ada sehingga di peroleh suatu gambaran lengkap dari permasalahan yang dibahas. Penyajian formal dilakukan untuk mendeskripsikan strategi pengembangan daya tarik di kawasan kota lama Tangerang.

## Bab IV

### Gambaran Umum

#### 4.1 Wilayah Kota

Kota Tangerang mempunyai peran yang penting dalam kedudukannya terhadap pembangunan nasional, DKI Jakarta, pembangunan Propinsi Banten.

Table 4.1

#### Peran Kota Tangerang Terhadap Pembangunan Wilayah Sekitar

No.	Wilayah	Peranan Kota Tangerang
1	Nasional	<ul style="list-style-type: none"><li>• Menyerasikan laju pertumbuhan antara, daerah kota dan antar sektor</li></ul>
2	DKI Jakarta	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sebagai penyangga kegiatan DKI Jakarta, Tangerang ditetapkan sebagai pusat kegiatan sekunder yang diharapkan dapat mendukung pertumbuhan dan perkembangan Jakarta sebagai kota induknya</li><li>• Sebagai pusat kegiatan industri, dan perumahan</li></ul>
3	Propinsi Banten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sebagai pusat kegiatan industri, perdagangan dan perumahan</li><li>• Sebagai pusat pengembangan wilayah</li></ul>

Sumber : RTRW Kota Tangerang 2010-2030

Selain itu Kota Tangerang punya peranan Strategis dari segi kewilayahan yang merupakan konsekuensi logis posisi geografis yang tidak sekedar berdimensi dan sebatas ruang lingkup Daerah Tingkat II, melainkan juga bersekala regional, nasional dan internasional, hal ini terkait dengan letak dengan wilayah Pemerintah Kota tangerang yang berdekatan dengan pusat Kota Jakarta, bandara Soekarno-Hatta, Pelabuhan laut Tanjung Priok dan pelabuhan laut Bojonegara Cilegon.

Dalam hal ini pengembangan, berdasarkan RTRW Kota Tangerang 2010-2030, pengembangan Kota Tangerang di lakukan berdasarkan Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kota Tangerang yaitu :

*"Mewujudkan peran Kota Tangerang sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) dengan fungsi sebagai Kota Industri, Perdagangan dan Jasa, Permukiman serta Pendidikan"*

#### **4.1.1 Administratif Wilayah**

Kota Tangerang yang terbentuk pada tanggal 28 Februari 1993 berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 1993, secara geografis terletak pada 106<sup>o</sup>36' – 106<sup>o</sup>42' Bujur Timur (BT) dan 6<sup>o</sup>6' - 6<sup>o</sup> Lintang Selatan (LS), dengan luas wilayah 181,78 Km<sup>2</sup> (termasuk luas Bandara Soekarno-Hatta sebesar 19,69 km<sup>2</sup>). Secara administrasi Kota Tangerang terdiri dari 13 Kecamatan dan 104 Kelurahan.

Table 4.2  
Luas Penggunaan Lahan Kota Tangerang

Kecamatan	Penggunaan Lahan							Luas Wilayah
	Sawah	Pekarangan/ Tanah untuk Bangunan	Tegalan/ Kebun/ Ladang/ Huma	Rawa- rawa	Kolam/ Empang	Sementara Tidak diusahakan	Lainnya	
Ciledug	25	823,66			23,60	4,60		876,86
Larangan		905,83			7,20		26,70	939,73
Kr. Tengah	14	846,78	91,30		11,80		83,50	1.047,38
Cipondoh	369	1.318,20	50,00		11,80	29,80	12,20	1.791,00
Pinang	495	1.323,83	88,96	126,18	14,04		111,00	2.159,01
Tangerang	23	1.305,03	81,00		13,17	22,00	134,33	1.578,53
Karawaci	34	1.204,11	49,71		29,29	8,47	21,93	1.347,51
Cibodas		758,10	4,80		4,80	135,90	57,50	961,10
Jatiwung		1.375,69	12,80		13,80	13,50	24,80	1.140,59
Periuk	93	772,70	15,90		9,60	11,40	51,70	954,30
Neglasari	316	903,00	172,00		38,20	26,40	152,09	1.607,69
Batuceper	33	938,50	53,30		17,50	25,00	91,00	1.158,30
Benda	225	193,44	91,00		26,70	55,80	1.969,37	2.561,31
Jumlah	1.627	12.668,87	710,77	126,18	221,50	332,87	2.736,12	*18.423,31

\* : Luas Kota Tangerang termasuk dengan luas Bandara Soekarno Hatta

Sumber : Kota Tangerang Dalam Angka, 2005, BPS

Adapun batas administrasi Kota Tangerang adalah sebagai berikut:

- ⇒ Sebelah Utara : Kecamatan Teluknaga dan Kecamatan Sepatan (Kabupaten Tangerang).
- ⇒ Sebelah Selatan : Kecamatan Curug (Kabupaten Tangerang), Kecamatan Serpong, dan Kecamatan Pondok Aren (Kota Tangerang Selatan).
- ⇒ Sebelah Timur : Provinsi DKI Jakarta.
- ⇒ Sebelah Barat : Kecamatan Pasar Kemis dan Kecamatan Cikupa (Kabupaten Tangerang).

#### 4.1.2 Kondisi Topografi

Kondisi topografi Kota Tangerang berada pada ketinggian 10-30 meter di atas permukaan laut (dpl), dengan bagian utara memiliki rata-rata ketinggian 10 meter dpl seperti Kecamatan Neglasari, Kecamatan Batuceper, dan Kecamatan Benda. Sedangkan bagian selatan memiliki ketinggian 30 meter dpl seperti Kecamatan Ciledug dan Kecamatan Larangan.

Sebagian besar wilayah Kota Tangerang mempunyai tingkat kemiringan lahan antara 0-3% dan sebagian kecil wilayah pada bagian selatan kota memiliki kemiringan lahannya antara 3-8%, yang terdapat di Kelurahan Parung Serab, Kelurahan Paninggilan Selatan dan Kelurahan Cipadu Jaya. Hal ini mengindikasikan bahwa sebagian besar lahan di Kota Tangerang cukup landai. Hal ini juga sangat

menguntungkan bagi pengembangan Kota Tangerang secara umum, terutama untuk pengembangan kegiatan perkotaan.

#### 4.1.3 Kondisi Kependudukan

Jumlah penduduk Kota Tangerang terus meningkat dari tahun ke tahun. Jumlah penduduk tertinggi terdapat di Kecamatan Karawaci karena memang diperuntukkan bagi kawasan perumahan, sedangkan jumlah penduduk terendah terdapat di Kecamatan Benda, hal ini disebabkan karena sebagian wilayah dari kecamatan Benda berfungsi untuk kawasan bandara.

**Table 4.3**  
**JUMLAH PENDUDUK KOTA TANGERANG**

Kecamatan	2001	2002	2003	2004	2004
Ciledug	94,768	99,010	100,721	102,240	104,583
Larangan	120,801	126,039	127,033	128,946	137,120
Karang Tengah	84,786	88,208	96,129	97,577	100,724
Cipondoh	127,102	133,921	144,367	146,540	153,289
Pinang	107,471	111,451	116,031	117,779	121,110
Tangerang	113,595	117,961	120,584	122,403	125,133
Karawaci	150,574	155,959	161,371	163,799	168,052
Cibodas	120,317	16,328	129,217	131,162	134,650
Jatiuwung	119,150	126,237	123,045	124,900	126,680
Periuk	101,736	107,818	111,510	113,188	117,005
Neglasari	82,024	85,775	90,162	91,521	94,657
Batuceper	72,275	75,308	80,087	81,293	84,324
Benda	59,627	62,828	66,320	67,318	69,917
Kota Tangerang	1,354,226	1,306,842	1,466,577	1,488,666	1,537,244

Sumber : Kota Tangerang Dalam Angka 2001-2005, BPS

Laju pertumbuhan penduduk di Kota Tangerang paling tinggi pada tahun 2001-2002 yaitu sebesar 4,15 % dengan Kecamatan Neglasari sebesar 12,37 %. Sedangkan pada tahun 2002-2003, laju pertumbuhan penduduk Kota Tangerang masih cukup tinggi yaitu sebesar 3,98 %. Pada tahun 2004, jumlah penduduk Kota Tangerang sudah mencapai 1.537.244 jiwa yang terbagi atas 13 Kecamatan. Hal ini disebabkan bukan hanya oleh pertumbuhan alami, tetapi juga karena daya tarik Kota Tangerang yang merupakan wilayah hunian yang menarik bagi wilayah - wilayah yang ada di sekitar Tangerang terutama DKI Jakarta.

#### 4.1.4 Kondisi Perekonomian

Perekonomian Kota Tangerang masih didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan lokal/kota (radius 5-6 meter) dan merupakan limpahan (*overspill*) dari kegiatan ekonomi Jakarta.

Kegiatan industri yang merupakan kegiatan ekonomi Kota Tangerang yang dominan selama 2000 - 2008 memiliki kondisi yang stabil, namun cenderung mengalami penurunan terutama pada jenis industri skala besar. Penyusutan kawasan industri di Kota Tangerang yaitu pada Kecamatan Batuceper. Sedangkan kawasan industri di Jatiuwung lebih banyak didominasi oleh kegiatan industri pesanan dari perusahaan multinasional yang cenderung tidak memiliki pijakan yang kuat dan mudah berpindah tempat (*footloose industry*).

Selain kegiatan ekonomi di bidang industri, saat ini Kota Tangerang memiliki potensi untuk pengembangan perumahan, dapat dilihat dari banyaknya proyek properti skala besar sudah mulai diimplementasikan, namun pada kenyataannya masih belum bisa memimpin pasar dan masih berada di bawah tekanan competitor produk sejenis seperti di Serpong dan Lippo Karawaci.

Tabel 4.4  
 ANALISA PERTUMBUHAN SEKTOR EKONOMI DI KOTA TANGERANG  
 TAHUN 2000 S.D. 2008

No	Kegiatan	Tahun								
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
1	Pertanian	0.23%	0.21%	0.20%	0.19%	0.18%	0.17%	0.16%	0.16%	0.15%
2	Industri Pengelolaan	58.45%	58.72%	58.88%	57.89%	57.51%	55.99%	56.22%	55.38%	54.57%
3	Listrik, Gas dan Air Minum	1.40%	2.71%	2.81%	2.70%	2.73%	2.70%	3.15%	2.99%	3.07%
4	Bangunan/konstruksi	1.78%	1.69%	1.64%	1.58%	1.56%	1.63%	1.53%	1.52%	1.51%
5	Perdagangan, hotel & restoran	25.50%	24.77%	24.52%	24.19%	23.71%	24.08%	23.40%	23.25%	23.02%
6	Pengangkutan & komunikasi	9.71%	9.79%	9.74%	9.65%	9.68%	10.57%	10.25%	10.43%	10.67%
7	Bank & Lembaga Keuangan Lainnya	0.85%	0.13%	0.25%	1.91%	2.73%	2.91%	3.44%	4.43%	5.18%
8	Jasa-jasa	2.09%	1.99%	1.95%	1.90%	1.89%	1.94%	1.86%	1.85%	1.84%

*Sumber : RTRW Kota Tangerang 2010-2030*

## 4.2 Wilayah Studi

Secara administratif wilayah studi terletak di Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang dengan luas wilayah kelurahan sukasari 187 Ha dan jumlah penduduk sebesar 19,739 jiwa dan terbai atas jumlah penduduk laki-laki sebesar 9,421 jiwa, penduduk perempuan 10,318 jiwa. Berikut ini adalah batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Sungai Cisadane
- Sebelah Timur : Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan MT Haryono
- Sebelah Utara : Pasar Baru, Pintu Air dan Sewan
- Sebelah Selatan : Kampung Babakan

### 4.2.1 Kondisi Transportasi

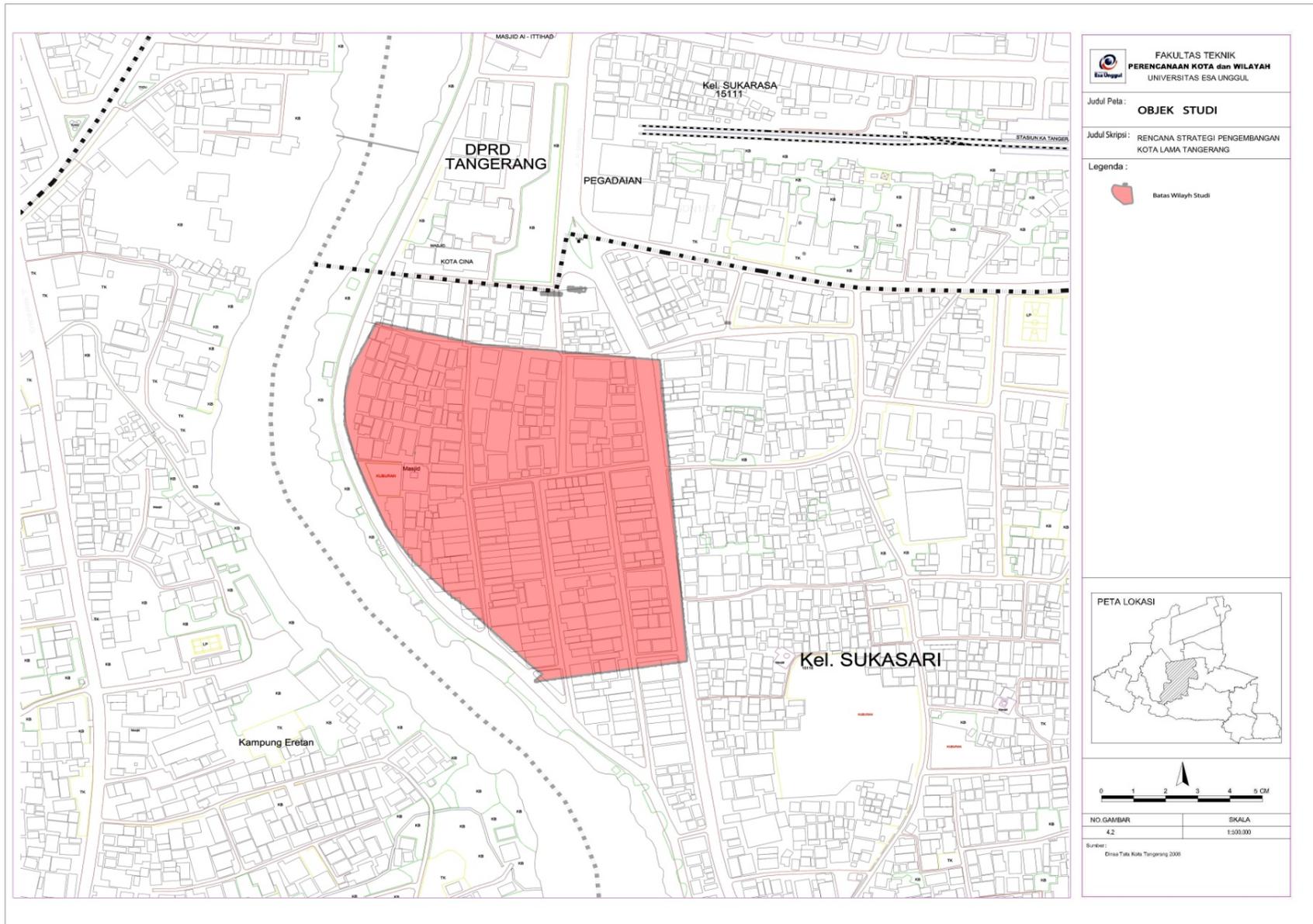
Kemudahan dalam pelayanan setia kegiatan yang berlangsung di kawasan kota lama ini di pengaruhi oleh mobilitas dan system transportasi. Jangkawan pelayanan dalam setiap kegiatan sangat terkaitan dengan mobilitas dan system transportasi.

Kondisi yang baik dan terencana akan mempengaruhi system transportasi di wilayah studi, dapat di lihat berdasarkan pola jaringan jalan, fasilitas transportasi dan pola pergerakan.

### 4.2.2 Pola Jaringan Jalan

Kondisi pola jaringan jalan di wilayah studi dapat di lihat sebagai berikut.

Peta 4.1



Kondisi pola jaringan jalan di lokasi studi mencangkup jalan Ki Samaun yang terhubung ke jalan Kalipasir tepatnya terdapat di depan permukiman kawasan Cina Benteng yaitu gang Kalipasir, gang Cirarab, gang Cilangkap. Sedangkan jalan Ki samaun sendiri merupakan ruas jalan dengan fungsi jalan kolektor sekunder dengan lebar jalan Ki Samaun sendiri yaitu 14,5 m yang terbagi menjadi 4 jalur ukuran kendaraan roda empat. Dari 4 lajur 2 lajur di gunakan untuk lalulintas kendaraan dan 1 lajur hingga 2 lajur untuk area parkir di badan jalan.

**Gambar 4.1**  
**Kondisi JI Ki Samaun**



*Sumber : hasil survai*

**Gambar 4.2**  
**Kondisi Jl Kali pasir**



*Sumber : hasil survai*

#### **4.2.3 Kondisi Saluran Drainase**

Secara umum sistem drainase di kawasan kota lama terdapat 2 macam sistem drainase, yaitu sistem drainase makro dan sistem drainase mikro. Sistem drainase makro merupakan saluran-saluran sekunder terbuka ataupun sungai-sungai yang cukup memenuhi kapasitas limpasan air hujan. Sedangkan sistem drainase mikro biasanya mengikuti kondisi jalan dan permukiman dengan arah aliran sesuai dengan kemiringan lahannya. Untuk kondisi saluran drainase pada wilayah studi sebagian besar merupakan saluran alami, namun untuk sebagian titik saluran drainase yang tidak terawat di pasar tradisional dikumpulkan banyak dari pedagang yang membuang sisa-sisa sampah di saluran drainase yang mengakibatkan terjadinya genangan air

ketika hujan dan mengeluarkan aroma tidak sedap, sedangkan untuk saluran drainase yang cukup baik terdapat di wilayah pemukiman warga dan di jalan Ki Samaun.

**Gambar 4.3**



**Gambar 4.4**



**Gambar 4.5**



*sumber : hasil survai*

- Gambar 3, kondisi di kawasan pasar tradisional
- Gambar 4, kondisi di kawasan Jalan Ki Samaun
- Gambar 5, kondisi di kawasan pemukiman

#### 4.2.4 Sarana Angkutan Umum

Adapun angkutan umum yang melintas di Jalan Ki Samaun berjumlah 4 trayek yaitu R.01B, R.02B, R.03B, R.11B tetapi yang secara penuh melintas di Jalan Ki Samaun hanyalah 2 trayek saja yaitu R.01 dan R.03 sedangkan 2 trayek R.02B dan R.11B hanya melintas bagain koridor dengan tujuan ke sekitar kawasan studi. Untuk lebih jelasnya mengenai rute angkutan umum yang melintas dapat di lihat di table 4.5

Table 4.5

#### Jenis dan Trayek Angkutan Umum Kota Tangerang

Jenis Moda	Kode Trayek	Trayek
MiniBus	R.01B	Jatake - pasar anyar - Jl. Ki Samaun - cikokol
	R.02B	Perumnas 1- pasar anyar – Jl. Ki Samaun - cikokol
	R.03B	Cadas – pasar anyar - Jl. Ki Samaun - cikokol
	R.11B	Perumnas II – cikokol – pasar anyar - Jl. Ki Samaun

Sumber : Profil Kota Tangerang

#### 4.2.5 Ruang Terbuka Hijau

Ruang terbuka hijau (RTH) terdapat di sekitar jalan Ki Samaun yang terlihat pada daerah permukiman di sepanjang daerah aliran sungai cisadane

### Gambar 4.6

*Kondisi Ruang Terbuka Hijau di Sepanjang Pedestrian Sungai Cisadane*



*sumber : hasil survai*

#### 4.3 Sejarah Kawasan Kota Lama Cina Benteng

Kota Tangerang sendiri dalam bahasa sunda bisa diartikan Benteng yang berasal dari kata Tengerang yang artinya benteng. Versi lain mengatakan karna adanya sebuah Benteng Belanda yang didirikan pada tahun 1648 dan terletak di Masjid Agung Tangerang sekarang berada tepatnya di ujung Jalan Ki Samaun, tepanya di muka Jalan Ki Asnawi. Sejarah Cina Benteng Tangerang memang sulit dipisahkan dengan kawasan Pasar Lama yang berada di tepi sungai dan merupakan permukiman pertama masyarakat Cina di sana. Struktur

tata ruangnya sangat baik dan itu merupakan cikal bakal Kota Tangerang. Mereka tinggal di tiga gang yang sekarang dikenal sebagai Gang Kalipasir, Gang Tengah dan Gang Gula, sayangnya sekarang tinggal sedikit saja bangunan yang masih berciri khas pecinan.

Sebagai kawasan hunian pecinan, di Pasar Lama kelenteng tertua yaitu Klenteng Boen Tek Bio yang didirikan pada tahun 1684 dan merupakan bangunan paling tua di Kota Tangerang. Lima tahun kemudian, pada tahun 1689, di pasar baru di bangun Klenteng Boen San Bio. Kedua Klenteng itulah saksi bahwa orang-orang Cina sudah mendiami Tangerang lebih dari tiga abad silam.

Pakaian adat suku Cina Benteng merupakan perpaduan antara pakaian adat suku besar Tionghoa dan pakaian adat suku Betawi. Pakaian adat pria berupa baju koko hitam dan celana panjang dengan topi yang khas mirip dengan chaping, sedangkan pakaian adat wanitanya dinamakan hwa kun, yang berupa blus dan bawaha lengkap dengan hiasan kepala serta tirai penutup wajah. Hal menarik dari Cina Benteng adalah meskipun mereka sudah tidak berbahasa Cina lagi, mereka tetap melestarikan budaya leluhur dan tradisi Tiongkok, ini bisa dilihat dari tradisi pernikahan mereka yang menggunakan upacara pernikahan gaya Dinasti Manchu (Qing) dan mereka juga menggunakan pakaian gaya Dinasti Manchu.

#### 4.3.1 Potensi Dan Kendala Kawasan Kota Lama

Kota Tangerang memiliki Kawasan pecinan yaitu Kawasan Kota Lama Cina Beteng yang memiliki banyak potensi dan nilai sejarah serta budaya yang patut dilestarikan dan dikembangkan.

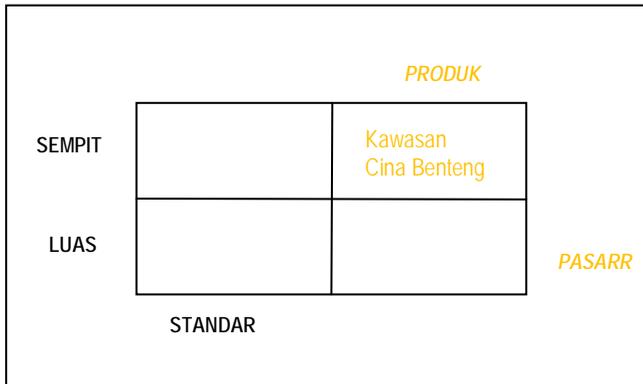
Ada beberapa permasalahan yang terdapat di dalam kawasan Kota Lama salah satunya adalah :

- Kurangnya perhatian dari masyarakat dan pemerintah setempat terhadap wilayah studi
- Ketidak pedulian mayarakat terhadap wilayah studi yang seharusnya masyarakat sadari betapa pentingnya peran Kawasan Pecinan Terhadap Kota Tangerang yang memiliki berbagai potensi dan nilai serta budaya serta sejarah yang harus kita jaga, lestariakn dan dikembangkan

#### 4.3.2 Museum Heritage

Musium Benteng Haritage adalah restorasi sebuah bangunan berarsitektur tradisional Tionghoa yang menurut perkiraan dibangun pada pertengahan abad 17 dan merupakan salah satu bangunan tertua di Kota Tangerang. Bangunan ini terletak di jalan Cilame No. 20 Pasar Lama, Tangerang. Museum Benteng Haritage ini di bangun bertujuan untk melestarikan peninggalan sejarah budaya dan etnik kaum Tionghoa agar tidak musnah dimakan jaman. Museum Benteng Haritage ini banyak memiliki barang-barang yang sangat kental dengan unsure Tionghoa.

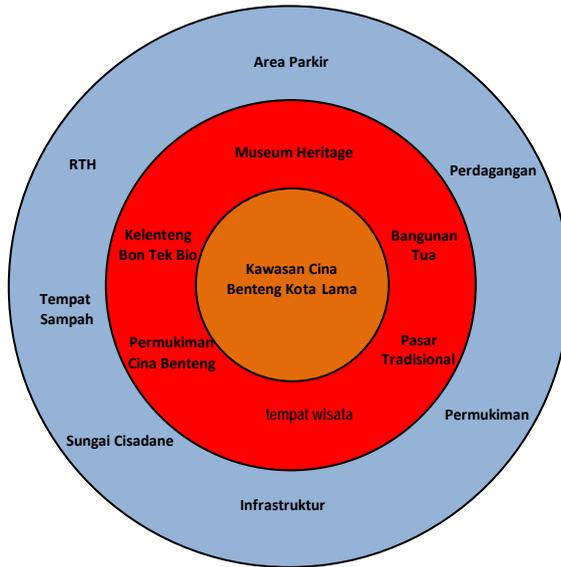
Gambar 4.7  
Strategi Generik Eksisting



*Sumber : Hasil Analisis*

Kawasan Cina Benteng Kota Lama mempunyai target yang luas dimana pengunjung yang datang tidak hanya berasal dari sekitar Kota Tangerang saja, namun juga banyak yang berasal dari Kecamatan-Kecamatan lain yang ada di Kota Tangerang. Kawasan ini tidak hanya sekedar kawasan Cina Benteng saja, namun di kota lama terdapat juga pasar tradisional dan tempat untuk berwisata kuliner serta kegiatan-kegiatan lainnya

Gambar 4.8  
Three Level Of The Product Eksisting



*Sumber : Hasil Analisis*

Dari gambar diatas dapat disimpulkan bahwa Kawasan Cina Benteng Kota Lama ini merupakan produk inti yang terdapat pada lingkaran pusat atau lingkaran yang pertama dalam analisis ini. Selanjutnya adalah menganalisis lingkaran kedua yang merupakan produk nyata dimana fungsi kegiatan dan fasilitas apa saja yang mendukung dari produk inti dimana Kawasan Cina Benteng Kota Lama ini sebagai permukiman Cina Benteng, Pasar Tradisional, tempat peribadatan serta museum dan lain-lain. Yang terakhir adalah lingkaran ketiga dimana lingkaran ini merupakan perluasan atau tambahan yang

berupa fasilitas pendukung dari produk inti, seperti perdagangan, tempat parkir, tempat sampah, RTH dan lain-lain.

#### **4.4 Tinjauan Legal Dan Kebijakan**

##### **4.4.1 Pembangunan**

Secara makro, pembangunan kota Tangerang berpijak pada prioritas tahapan Repelita, sejak mulai Pelita I sampai Pelita V, dengan titik darat dengan sector pertanian, swasembada pangan dan industry. Dalam Pola Dasar Pembangunan Kota Madya Daerah Tingkat II Tangerang 1994/1995 – 1998/1999 disebutkan PJP II kota madya Dati II Tangerang membagi tiga fungsi utama, yaitu :

##### **1. Pusat Industri**

Perkembangan di arahkan pada deregulasi perijinan dan penataan zona kawasan industri di kecamatan Jatiuwung dan kecamatan Batuaceper sehingga mencapai efisiensi pada produktivitas yang tinggi dalam rangka meningkatkan kemampuan daya saing pada pasar internasional

##### **2. Pusat Permukiman**

Pembangunan permukiman diarahkan untuk dapat menyediakan permukiman skala besar guna memenuhi permintaan yang terus meningkat. Lokasi permukiman skala besar akan di tempatkan di kecamatan Tangerang, Cipondoh dan kecamatan Cileduk, serta tiga kecamatan lainnya akan di kembangkan selektif mungkin.

##### **3. Pusat Perdagangan Regional**

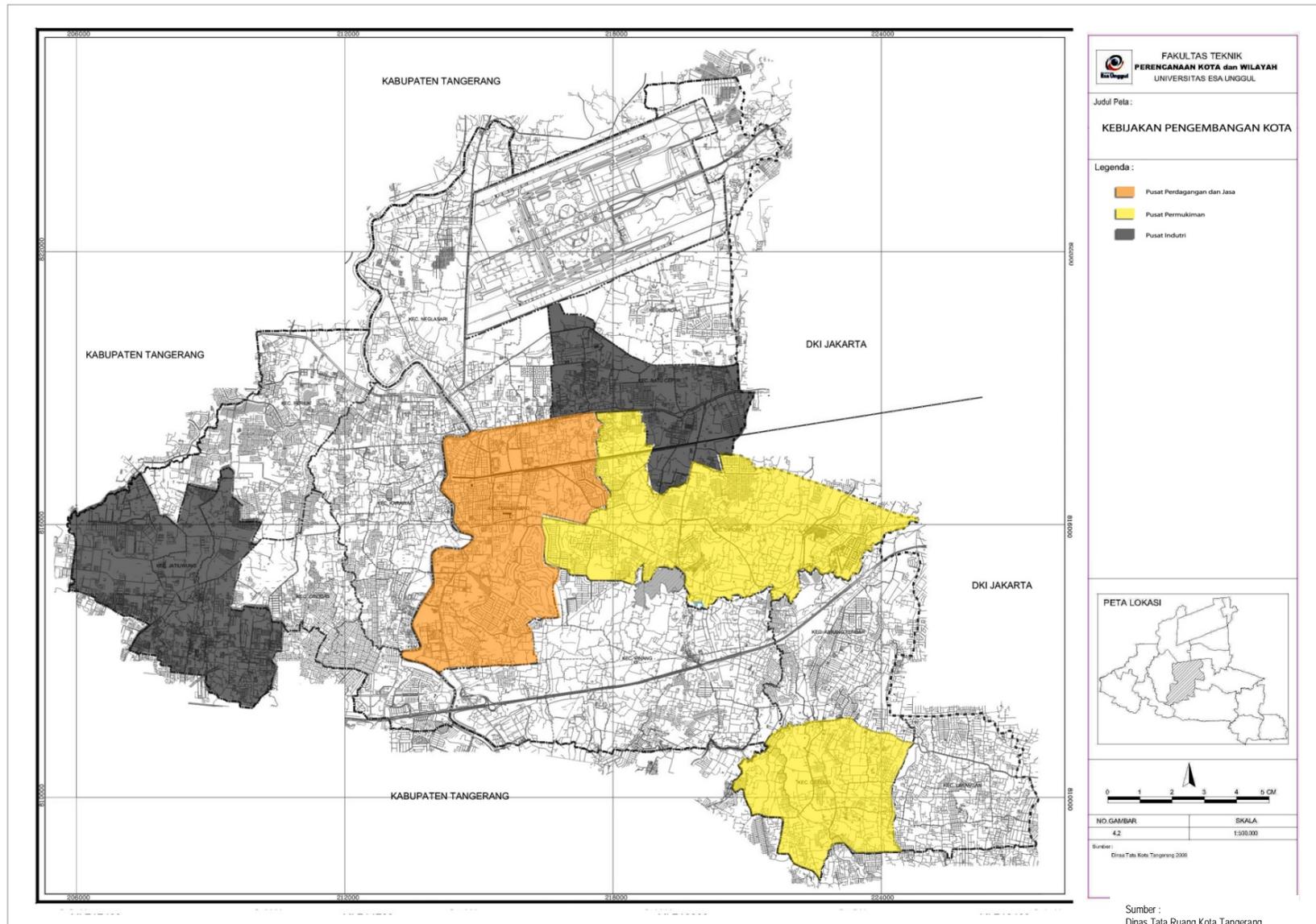
Pembangunan pusat perdagangan regional di Tangerang diserahkan untuk dapat memberikan jasa dan pelayanan di sector

industri dan perdagangan regional, nasional maupun internasional dengan membangaun berbagai fasilitas pada kawasan *Central Bussines District* (CBD) baik di kawasan pusat kota maupun pusat kota baru.

Gambar mengenai Kebijakan Pembangunan wilayah Kota Tangerang dapt di lihat di gambar 4.2



Peta 4.3  
Kebijakan Pembangunan Kota



Sumber :  
Dinas Tata Ruang Kota Tangerang

#### 4.4.2 Tata Ruang

Kebijakan pembanguna Kota Tangerang tentang arahan tata ruang kecamatan Tangerang yang di tentukan dalam RDTR kecamatan Tangerang 2009-2028 yaitu :

- a. Pengembangan Pusat Kota yang arahan fungsional berupa pengembangan perdagangan dan jasa. Dalam konteks ini, kebijakan yang telah ditetapkan antara lain adalah :
  - ☞ Peningkatan dan penataan pasar tradisional untuk mengubah citra kumuh pasar tradisional dan meningkatkan pelayanannya. Hal ini terkait dengan terdapatnya Pasar Anyar di Kecamatan Tangerang.
  - ☞ Pembangunan IT Centre, trade centre serta Mix Used activities (perdagangan dan hunian) dalam kawasan Pusat Kota Baru di Kecamatan Tangerang.
  - ☞ Pembangunan Tangerang City dan Mega Sudirman sebagai pusat bisnis dan perkantoran dan perdagangan.
  - ☞ Penataan PKL yang terintegrasi dengan pengembangan kegiatan ekonomi formal.
- b. Pengembangan pusat kota yang arahan fungsionalnya berupa pengembangan Pariwisata dan Budaya. Dalam konteks ini, kebijakan yang terkait adalah :
  - ☞ Pengembangan zona kawasan pecinan yang merupakan bagian dari Kota Lama sebagai daerah potensial tujuan

wisata budaya, sejarah dan seni. Hal ini terkait dengan keberadaan pusat kota lama di Kecamatan Tangerang.

- ☞ Perbaikan dan penataan jalan lingkungan di Kawasan Pecinan serta lingkungan Pasar Lama. Hal ini terkait dengan keberadaan pusat kota lama di Kecamatan Tangerang
- ☞ Pengembangan tepian air sungai Cisadane (Waterfront City). Hal ini terkait dengan keberadaan Sungai Cisadane yang melintasi Kecamatan Tangerang.

c. Pengembangan pusat kota dengan arahan fungsionalnya berupa Pengembangan Pendidikan. Dalam konteks ini, kebijakan yang terkait adalah:

- ☞ Pengembangan kawasan pendidikan serta rehabilitasi perpustakaan Kota Tangerang. Hal ini terkait dengan keberadaan kawasan pendidikan dan perpustakaan di Kecamatan Tangerang.

d. Pengembangan pusat kota dengan arahan fungsionalnya pengembangan permukiman dan fasilitas umum. Dalam konteks ini, kebijakan yang terkait adalah :

- ☞ Penataan permukiman dan normalisasi daerah aliran sungai serta pengembalian fungsi kantong air sebagai pengendali banjir. Hal ini terkait dengan keberadaan Sungai Cisadane dan Situ Gede di Kecamatan Tangerang.
- ☞ Pembangunan rumah susun untuk pemenuhan kebutuhan perumahan bagi tenaga kerja dan masyarakat menengah bawah. Hal ini terkait dengan kebijakan pengembangan permukiman di pusat kota.

- ☞ Perbaiki lingkungan permukiman kumuh untuk meningkatkan kualitas bermukim penduduk. Hal ini terkait dengan terdapatnya kantong-kantong permukiman kumuh di Kecamatan Tangerang.
- e. Pengembangan pusat kota dengan arahan fungsionalnya pengembangan Infrastruktur, Pelayanan Dasar Perkotaan dan Transportasi. Dalam konteks ini, kebijakan yang terkait antara lain:
- ☞ Pembangunan promenade dalam rangka pengembangan sistem jaringan jalan yang dibangun di sepanjang tepi sungai. Hal ini terkait dengan keberadaan Sungai Cisadane di Kecamatan Tangerang.
  - ☞ Mengembangkan sistem manajemen transportasi kota modern. Hal ini terkait dengan pengembangan pusat kota di Kecamatan Tangerang yang mana tentunya pusat kota yang akan dibangun harus memiliki sistem manajemen transportasi kota yang memadai.
  - ☞ Penataan terhadap simpang yang berpotensi menimbulkan kemacetan melalui pembangunan fly over dan perbaikan geometric simpang serta pemindahan moda transportasi dari kecil ke menengah dan dari menengah ke massal. Hal ini terkait dengan terdapatnya beberapa simpang sebidang di Kecamatan Tangerang yang harus ditata dalam rangka mendukung pengembangan pusat kota.
  - ☞ Pembangunan transportasi massal kereta api. Hal ini terkait dengan keberadaan stasiun kereta api di Kecamatan

Tangerang sebagai node sistem transportasi rel di Jabodetabek.

f. Pengembangan pusat kota dengan arahan fungsionalnya Pengembangan Lingkungan Hidup. Dalam konteks ini, kebijakan yang terkait adalah :

- ☞ Konservasi dan rehabilitasi kawasan hijau, daerah resapan air dan daerah aliran sungai. Hal ini terkait dengan keberadaan Sungai Cisadane di Kecamatan Tangerang.
- ☞ Penataan situ-situ (Cipondoh, Gede, Bulakan) dan pembuatan penampungan air (tandon air) pada kawasan perumahan. Hal ini terkait dengan keberadaan Situ Gede dan kawasan perumahan di Kecamatan Tangerang.
- ☞ Menjaga ketersediaan ruang terbuka hijau kota melalui penataan Kali Moekervart, Kali Cisadane, Situ Cipondoh, Situ Gede, Situ Cangkring, Taman-taman di jalan protocol, lapangan olahraga dan halaman rumah/kantor. Hal ini terkait dengan keberadaan Situ Gede dan jalan protocol di Kecamatan Tangerang.

Gambar kebijakan pengembangan Kota Tangerang dan implementasinya terhadap penembangan kecamatan Tagerang dapat dilihat pada gambar 4.4

Sedangkan mengenai penataan bangunan kawasan di lokasi studi telah diatur oleh pemerintah Kota Tangerang, yang tertuang dalam RDTR Kecamatan Tangerang 2009-2028, yaitu :

1. KDB dan KLB

Koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan digunakan sebagai salah satu instrument pengaturan dalam pemanfaatan ruang. Pengaturan KDB dan KLB di kawasan Kota Lama pada table 4.6

2. Ketinggian Bangunan

Batas ketinggian bangunan yang diperkenankan di kawasan Kota Lama di tentukan berdasarkan KDB dan KLB yang telah ditetapkan, berdasarkan konsep pengembangan Kota Tangerang serta untuk menyelaraskan antara pengembangan pusat Kota baru di sebelah utara dan pengembangan Kawasan pusat Kota Lama, batas ketinggian bervariasi sesuai blok peruntukan, untuk lebih jelasnya lihat di table 4.6

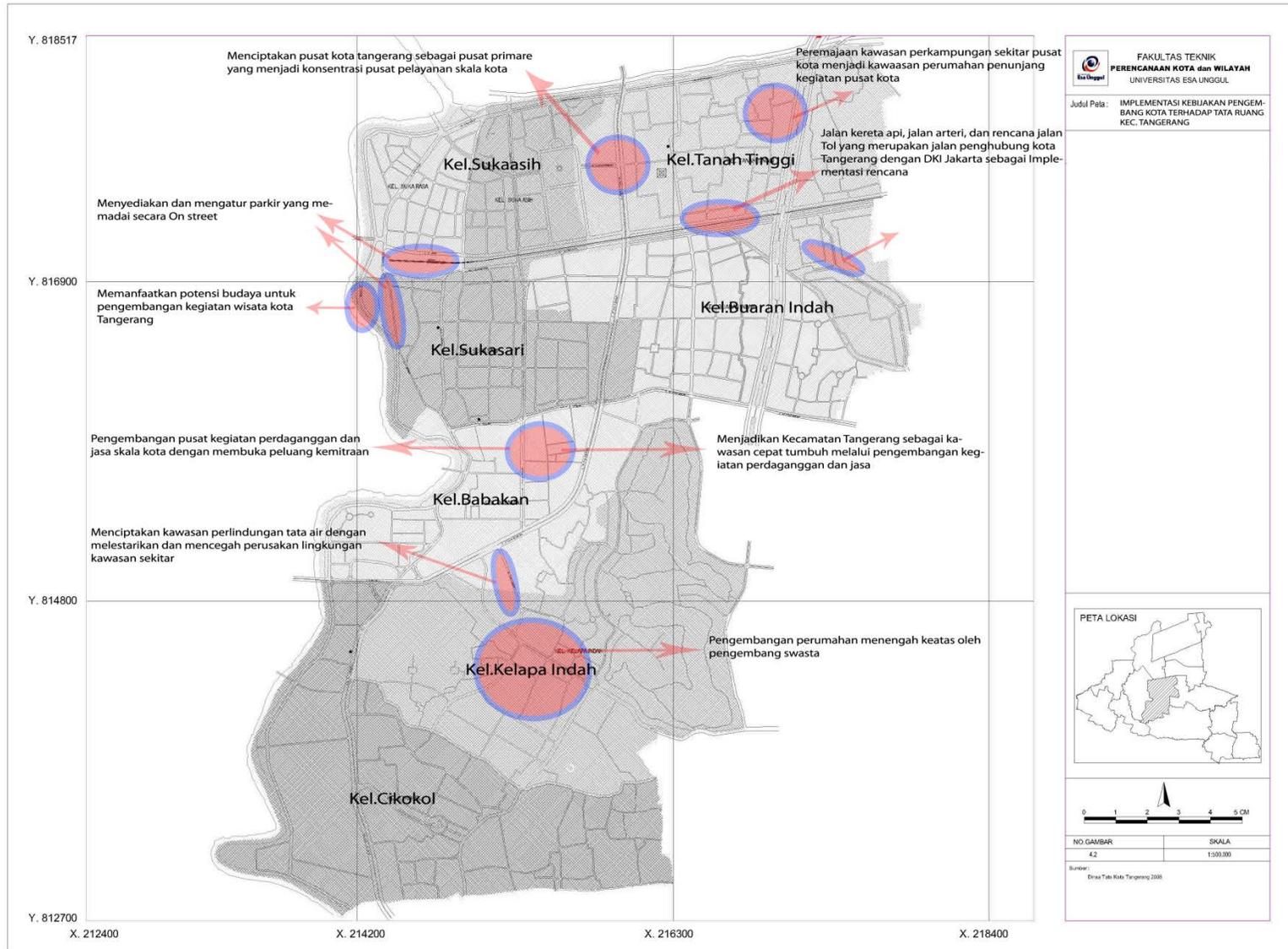
Table 4.6  
Rencana KDB, KLB dan Ketinggian Bangunan  
Kawasan Kota Lama

No	Pemanfaatan Ruang	KDB	KLB	Ketinggian Max.
1	Perdagangan dan Jasa	61%-75%	4	6
2	Perdagangan dan Jasa	61%-75%	3	4
3	Perumahan	61%-75%	1	2

Sumber:RDTRK

### Petae 4.4

## Peta Implementasi Kebijakan Kota Terhadap Rencana Tataruan



## **Kawasan Kota Lama**

Sedangkan berdasarkan RDTR Kecamatan Tangerang 2009-2028, uraikan mengenai pertimbangan penataan ruang kawasan Kota Lama diantaranya :

1. Pelestarian cagar budaya yang berada di pusat Kota Lama Tangerang
2. Penataan lokasi budaya : Klenteng Matzu, Vihara, Masjid Kali Pasir sebagai salah satu objek pariwisata di Kota Lama Tangerang
3. Penataan bangunan lama lingkungan Kawasan Kota Lama
4. Penataan kawasan sungai Cisadane

## **4.5 Tinjauan Fisik Lingkungan**

Tinjauan fisik lingkungan yang akan di sajikan merupakan gambaran dari kondisi fisik dan lingkungan kawasan Kota Lama

### **4.5.1 Geografi, Topografi dan Hidrologi**

#### **A. Geografi**

Secara geografi kawasan kota lama memiliki posisi yang sama dengan geografi Kota Tangerang yang berada pada posisi  $106^{\circ}36' - 106^{\circ}42'$  BT dan  $6^{\circ}6' - 6^{\circ}13'$  LS

#### **B. Topografi**

Ditinjau dari segi topografi, kawasan Kota Lama adalah daerah yang datar dengan kemiringan tanah berkisar antara 0-5 %

dengan kemiringan rata-rata 2 % sedangkan ketinggian maksimal dari permukaan laut sekitar 14 meter.

C. Hidrologi

Keadaan hidrologi kawasan kota lama dipengaruhi oleh sungai cisadane yang lebarnya sekitar 50 meter. Sungai cisadane mempunyai daerah aliran sungai (DAS) seluas 1.050 Km<sup>2</sup>, dengan debit puncak sebesar 1.800 m<sup>3</sup>/detik dalam periode ulang 25 tahun

D. Tata Guna Lahan

Pola penggunaan lahan lahan kawasan Kota Lama sekitar 187 ha dengan penggunaan lahan di dominasi oleh lahan terbangun, yang terdiri dari perumahan penduduk dan pertokoan sedangkan sisanya berupa jaringan jalan dan ruang terbuka hijau atau taman kota.

#### 4.5.2 Aksesibilitas dan Pencapaian

Kondisi aksesibilitas menuju wilayah studi, yaitu Kawasan Kota Lama dapat dicapai melalui jalur darat, dengan alternatif sebagai berikut :

☞ Dari Tol kebon Nanas

Keluar tol kebon nanas, menuju arah pusat Kota Tangerang, dengan waktu tempuh menuju kawasan ±15 menit perjalanan menggunakan kendaraan roda empat.

☞ Dari Tol karawaci

Keluar tol karawaci, menuju arah pusat Kota Tangerang menggunakan kendaraan roda empat, dengan waktu tempuh perjalanan ±30 menit.

☞ Dari Jalan Daan Mogot (perbatasan Jakarta – Tangerang)

Melewati jalan daan mogot, menuju arah pusat Kota Tangerang dengan waktu tempuh perjalanan  $\pm 30$  menit, dari perbatasan Jakarta dan Tangerang

- ☞ Dari Jalan Raya Serang (perbatasan antaran Tangerang dengan wilayah lain di Provinsi Banten)

Melalui jalan raya serang, menuju arah Kota Tangerang dengan waktu tempuh perjalanan  $\pm 1$  jam, dari perbatasan antara Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang

- ☞ Dari Stasiun Kereta api Tangerang

Jarak stasion kereta api dengan pusat kawasan kota lama hanya berjarak  $\pm 300$  meter

- ☞ Dari Bandara Soekarno-Hatta

Dari bandara Soekarno-Hatta terdapat dua arah untuk menuju ke kawasan Kota Lama yaitu melewati jalur belakang bandara dan jalur depan bandara

- Jalur depan Bandaran yang melewati Rawa Bokor, untuk menuju kawasan kota lama waktu yang di tempuh  $\pm 45$  menit perjalanan
- Jalur belakang bandara melalui jalan Selapangjang, untuk menuju kawasan kota lama waktu yang di tempuh  $\pm 30$  menit perjalanan.

## Bab V

### Analisis

#### 5.1 Teknik Analisis SWOT

Analisis SWOT yaitu identifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi yang berkaitan dengan visi, misi, rencana strategis, dan keputusan organisasi (Rangkuti, 2003: 18).

Untuk mengetahui sejauh mana upaya pengembangan suatu kawasan, kita harus mengetahui SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) kawasan tersebut, sehingga kita dapat mengetahui bagaimana strategi pengembangan kawasan dan memanfaatkan kekuatan dan kesempatan yang ada pada kawasan tersebut serta berusaha untuk memperkecil kelemahan dan ancaman yang ada pada kawasan tersebut, sehingga pengembangan yang dilakukan pada kawasan tersebut dapat berjalan secara optimal/ maksimal dalam pembangunannya.

Teknik dalam strategi untuk mengoptimalkan Kota Lama Tangerang menjadi kawasan wisata budaya untuk kemajuan kawasan Kota Lama yaitu dengan melakukan analisis lingkungan strategis meliputi lingkungan eksternal dan lingkungan internal.

Perpaduan antara elemen kekuatan (S) dan elemen peluang (O) menciptakan alternatif strategi yang peneliti ambil dalam sasaran jangka panjang. Perpaduan antara elemen kekuatan (S) dengan elemen ancaman (T) menghasilkan alternatif strategi dengan menggunakan kekuatan yang ada untuk menghadapi ancaman yang sedang maupun yang akan dihadapi. Perpaduan antara peluang (O) dan elemen kelemahan (W) dengan elemen ancaman (T) yang dihadapi dengan menghasilkan strategi yang dapat mengurangi ancaman yang ada sekaligus mengurangi kelemahan yang ada pada internal.

## 5.2 Analisis Faktor Internal

Faktor lingkungan internal merupakan informasi tentang kekuatan dan kelemahan suatu kawasan. Kekuatan dan kelemahan akan dianalisis untuk menentukan strategi pada kawasan tersebut sehingga mengetahui hasil yang ingin didapat.

### 5.2.1 Faktor Kekuatan (*Strangths*)

#### ➤ S1 Event Tahunan

Berdasarkan analisis Kota Tangerang memiliki potensi yang bisa dikembangkan, terutama di bidang wisata dan budaya. Kawasan Kota Lama secara keseluruhan dengan sungai dan bangunan bersejarahnya, serta adanya fenomena kultur yang menarik, yaitu keberadaan Kelenteng Boen Tek Bio yang sudah berumur 3 abad yang menjadi kelenteng tertua

di Tangerang. Yang unik klinteng Boen Tek Bio selalu setiap tahunnya merayakan hari besar Cina seperti Cap Gomeh tidak hanya itu, kawasan Kota Lama selalu mengadakan event tahunan yang serupa seperti Imlek, Pe Cun (perahu naga), dan Ching Ming. Bahkan setiap 12 Tahun sekali yaitu saat tahun naga menurut kalender Tionghoa, di Kota Tangerang berlangsung acara gotong Toepekong berupa arak-arakan Joli Ka Lam Ya, Kwan Tek Kun dan terahir Joli Ema Kwan Im. Pesta tahunan Naga ini bahkan di meriyahkan dengan pertunjukan Barongsai dan wayang potehi dari seluruh Indonesia. Pemkot Tangerang sendiri selalu membuat event tahunan berupa Festival Cisadane bahkan acara ini selalu di suguhi atraksi kesenian khas daerah seperti tarian barongsay, debus dan kesenian lainnya.

Melihat dari pengamatan adanya pariwisata/event tahun dimana sektor tersebut mempunyai potensial untuk dikembangkan. Hal tersebut merupakan kekuatan untuk kota lama membuat event di setiap tahunnya

Gambar 5.1

Acara perayaan Cap Gomeh



Gambar 5.2

Acara perayaan perahu naga



➤ S 2 Produk Pariwisata

Berdasarkan pengamatan di lapangan dan analisis data, produk pariwisata di kawasan Kota Lama sudah cukup baik

biasa di lihat dari produk wisata seperti bangunan tua/sejarah, pasar tradisional, kawasan wisata kuliner dan tempat petibadatan (Klenteng Boen Tek Bio). Produk Pariwisata ini dapat di kembangkan lebih lanjut karna hal ini merupakan kekuatan dalam upaya pengembangan kawasan pariwisata kota lama Tangerang.

Melihat dari pengamatan adanya pariwisata dimana pariwisata sendiri merupakan salah satu sektor yang penting untuk dikembangkan, apalagi kawasan kota lama sendiri merupakan objek wisata yang tidak dapat di pisahkan dari pariwisata di Kota Tangerang. Maka dari itu kawasan produk pariwisata Tangerang merupakan kekuatan andalan dari kawasan kota lama Tangerang.

**Gambar 5.3**

**kuliner di Kota Lama**



Gambar 5.4

Kelenteng Boen Tek Bio



Gambar 5.5

Pasar Tradisional (pasar lama)



➤ S 3 Perencanaan Dan Pengelolaan Tata Ruang

Berdasarkan pengamatan dan analisis data mengenai tata ruang, wilayah Kota Tangerang terbagi atas tiga fungsi

utama, yaitu pusat industry, permukiman dan perdagangan regional. Penjelasan mengenai fungsi Kota Tangerang dapat di lihat pada table 5.1

Tabel 5.1  
Fungsi Utama Wilayah Kota Tangerang

No	Fungsi Wilayah	Wilayah
1	Pusat Industri	Kecamatan Jatiuwung Kecamatan Batu ceper
2	Pusat Permukiman	Kecamatan Tangerang Kecamatan Cipondoh Kecamatan Cileduk
3	Pusat Pergadangan Regional	Kawasan Kota Lama Kawasan Pusat Kota baru

Sumber : Pola Dasar Pembangunan Kota tangerang 1994/1995 – 1998/1999

Untuk kawasan pusat sendiri terbagi lagi menjadi beberapa fungsi, sebagai mana disebut dalam RDTR Kecamatan Tangerang, yang merupakan wilayah pusat kota, yaitu sebagai kawasan perdagangan dan jasa, perlindungan tata air, permukiman dan kawasan wisata. Mengenai kawasan wisata di wilayah pusat kota itu sendiri yang di fokuskan untuk menjadi kawasan wisata.

Dari penjabaran di atas dapat disimpulkan bahwa mengenai rencana pengembangan kawasan wisata di wilayah pusat Kota Lama Tangerang, merupakan perencanaan tata ruang

yang telah di setuju oleh pihak pemerintah berdasarkan kebijakan yang ada.

## 5.2.2 Faktor Kelemahan (*Weakness*)

### ➤ W 1 Pemasaran Kawasan Kota Lama Tangerang

Menurut pengamatan saya tingkat pemasaran kawasan kota lama Tangerang memiliki potensi wisata yang sangat menarik dan sangat mungkin untuk di kembangkan menjadi objek daya tarik kawasan wisata. Akan tetapi dari segi aspek pemasaran kawasan kota lama kurang adanya promosi dari dinas terkait. Hal ini yang dapat menjadi faktor kelemahan di kawasan kota lama sendiri, karna nantinya kawasan ini jika tidak adanya keseriusan dari dinas terkait dalam mempromosikan kawasan wisata kota lama Tangerang akan kuarangnya segmen wisatawan yang berkunjung untuk menikmati wisata budaya di kota lama Tangerang

### ➤ W 2 Pengelolaan Keuangan Kawasan

Menurut pengamatan dan analisis data yang saya lakukan, pengelolaan keuangan daerah dikelola oleh Pemkot Tangerang sendiri yaitu Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKD) yang bertanggung jawab atas pengelolaan keuangan daerah yang di atur di Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2008 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Daerah (Lembaran Daerah Kota Tangerang Tahun 2008 Nomor 2).

Namun dalam pengamatan saya Dinas Pengelolaan Keuangan daerah kuarangnya memperhatikan kawasan kota lama Tangerang, itu yang menyebabkan kawasan kota lama Tangerang tidak terlelu di kenal di laur kota Tangerang sebagai pusat kota lama Tangerang yang dahulunya merupakan dari cikal bakal terbentuknya Kota Tangerang. Oleh karna itu kawasan kota lama Tangerang atau pariwisata yang ada di kota lama mempunyai faktor kelemahan dalam pengelolaan keuangan kawasan kota lama.

➤ **W 3 SDM (sumber daya manusia) Kepariwisataan kawasan**

Dalam kegiatan pariwisata kota Tangerang tidaklah cukup hanya semata-mata memperhatikan obyeknya saja, ataupun aspek-aspek kegiatan wisata saja, namun dituntut juga untuk mampu meningkatkan mutu sumber daya manusia, karena sesungguhnya kualitas SDM inilah yang diyakini secara langsung akan menentukan mutu produk dan pelayanan wisata. Artinya, peningkatan kualitas SDM menjadi salah satu kunci untuk memenangkan persaingan yang semakin kompetitif di bidang pariwisata. Sedangkan Menurut pengamatan saya sumber daya manusia yang ada dikepariwisataan kota lama Tangerang tidak terlelu mempunyai potensi dan kemampuan untuk pengembangan kawasan kota lama, maka kawasan kota lama tangerang

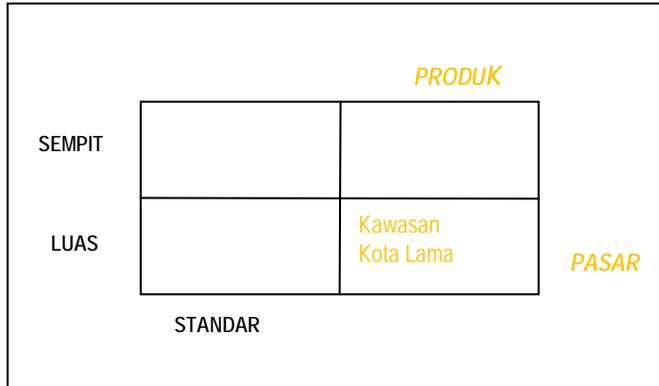
perlu adanya peningkatan di dalam sumber daya manusia agar kawasan wisata kota lama Tangerang biasa meningkatkan pertumbuhan di bidang ekonomi dan pariwisata.

Tabel 5.2  
Analisis Faktor Internal

No	Faktor Internal	Nilai Industri	Bobot	Nilai lapangan	NxBobot	S	W
1	Event Tahunan	10	0,125	10	1,25	S1	
2	Produk pariwisata (bangunan bersejarah, pasar tradisional, wisata kuliner, tempat peribadatan/tepekong)	8	0,1	8	0,8	S2	
3	Pengelolaan PKL	7	0,087	3	0,261		
4	Pengelolaan Parkir	8	0,1	4	0,4		
5	Perencanaan dan pengelolaan tata ruang	8	0,1	5	0,5	S3	
6	Perencanaan dan pengelolaan Transpotasi / aksesibilitas	7	0,087	4	0,348		
7	Tingkat keamanan dan kenyamanan	7	0,087	3	0,261		
8	Pemasaran kawasan kota lama Tangerang	9	0,112	2	0,224		W1
9	Pengelolaan keuangan kawasan	8	0,1	1	0,1		W2
10	SDM (sumber daya manusia) kepariwisataan kawasan	8	0,1	2	0,2		W3
Total Penilaian		80		42			

Sumber : Hasil Analisis

Gambar 5.6  
Strategi Generik (Konsep)



**Sumber : Hasil**

### 5.2.3 Strategi Generik

Konsep Kawasan Kota Lama mempunyai target yang luas dimana pengunjung yang datang tidak hanya berasal dari sekitar Kota Tangerang saja, namun juga di targetkan berasal dari luar Kota Tangerang, karna keunikan yang di miliki oleh kawasan Kota Lama Tangerang dan tidak hanya unik dalam kawasannya saja di situ juga terdapat berbagai kegiatan-kegiatan yang bisa di nikmati oleh pengunjung atau wisatawan.\ seperti wisata kuliner dan area pasar tradisional yang murah dan lengkap.

Gambar 5.7  
Value Chain



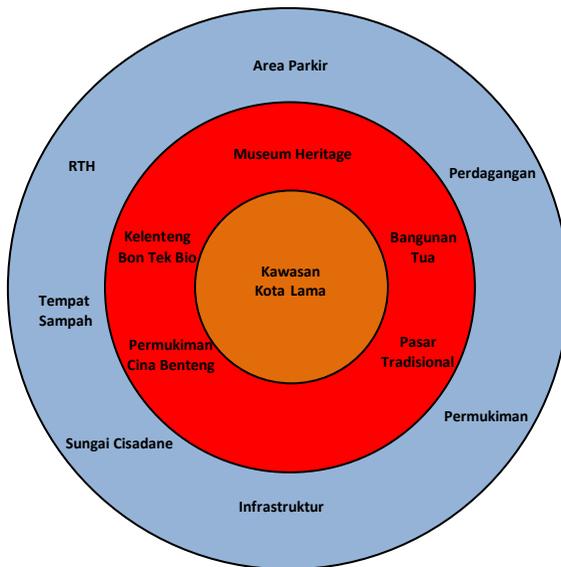
Sumber : Hasil Analisis

#### 5.2.4 Value Chain

Pada gambar diatas menjelaskan bahwasannya aktifitas pendukung dari Kawasan Kota Lama ini dalam *Firm Infrastructure and Equipment* berupa Museum, Klenteng Bon Tek Bio dll. Kemudian untuk *Resources Management and Development* berupa pedagang, pengelola dan tenaga kerja. Lalu untuk *Technology Development* berupa listrik, air, drainase dan pengolahan sampah. Dan yang terakhir yang termasuk dalam aktifitas pendukung adalah *Procurement* berupa pasar lama, festival budaya da wisata kuliner. Serta dalam analisis rantai nilai Kawasan Kota Lama ini juga ditunjang dengan adanya beberapa aktifitas utama yaitu *inbound planning*, tempat peribadata, kemudian *Operation* berupa atraksi wisata, lalu *Inbound Logistic* berupa kegiatan pasar dan pariwisata. Selanjutnya *Marketing And Sales* berupa pemasaran, yg di lakukan oleh Media elektronik dan

Dinas terkait dan yang terakhir yang termasuk dalam aktifitas utama adalah *Service* yang berupa masyarakat dan pemerintah serta wisatawan kegiatan tersebut yaitu kegiatan aktifitas utama dan pendukung yang menghasilkan suatu margin pada Kawasan Kota Lama Tangerang.

Gambar 5.8  
Three Level Of The Product



Sumber : Hasil Analisis

### **5.2.5 Three Level Of The Product**

Dari Konsep diatas dapat disimpulkan bahwa Kawasan Kota Lama ini merupakan produk inti yang terdapat pada lingkaran pusat atau lingkaran yang pertama dalam analisis ini. Selanjutnya adalah menganalisis lingkaran kedua yang merupakan produk nyata dimana fungsi kegiatan dan fasilitas apa saja yang mendukung dari produk inti dimana Kawasan Kota Lama ini sebagai permukiman Cina Benteng, Pasar Tradisional, tempat peribadatan serta museum dan lain-lain. Yang terakhir adalah lingkaran ketiga dimana lingkaran ini merupakan perluasan atau tambahan yang berupa fasilitas pendukung dari produk inti, seperti perdagangan, tempat parkir, tempat sampah, RTH dan lain-lain

### **5.3 Analisis Faktor Eksternal**

Faktor lingkungan eksternal merupakan informasi tentang potensi dan ancaman suatu kawasan. Potensi dan ancaman akan dianalisis untuk menentukan strategi pada kawasan tersebut sehingga mengetahui hasil yang ingin didapat.

#### **5.3.1 Faktor Peluang (Opportunity)**

- **O 1 Daya Kunjung ke Kota Lama Tangerang dari Tahun ke Tahun**

Kawasan Kota Lama Tangerang secara keseluruhan dengan keberadaan sungai-sungai, serta bangunannya dan aktifitas budaya masyarakat sekitar menjadi daya tarik tersendiri. Kondisi ini dapat terlihat terutama di zona inti di kawasan

kota lama, seperti bangunan-bangunan lama Cina, klenteng Bontek Bio, kawasan pasar lama dan masjid jami yang berada di kali pasir, serta sungai Cisadane yang membentuk suatu karakter khas pecinan.

Tidak hanya obyek wisata bangunannya saja, bahkan setiap 12 tahun sekali yaitu saat tahun naga menurut kalender Tionghoa, di Kota Tangerang berangsur-acar gotong Toepekong berupa arak-arakan Joli ka Lam Ya, Kwan Tek Kun dan joli Ema kwan Im, di samping acara gotong Toepekong kawasan Kota Lama sendiri mempunyai event tahunan yang di selenggarakan setiap tahunnya berupa acara petjun atau lomba perahu naga yang diadakan di kali Cisadane dan acara ini selalu di meriakan olah acara Festival Cisadane menunjukan atraksi khas daerah seperti tarian barongsai, lion debus dan atraksi kesenian lainnya. Dengan adanya daya tarik wisata yang tinggi dari suatu obyek wisata akan membuat pengunjung kekawasan kota lama semakin meningkat dari tahun ke tahunnya, ini bias menjadi peluang dalam pengembangan Kota Lama Tangerang kedepannya dalam sector pariwisata.

## ➤ **O 2 Kegiatan Ekonomi di kawasan Kota Lama Tangerang**

Berdasarkan dari pengamatan dan analisis data yang dilakukan, Kota Lama merupakan kawasan perdagangan dan jasa. Kawasan wisata Kota Lama Tangerang terdapat

beberapa obyek wisata yang bisa dikunjungi, seperti bangunan-bangunan tua, serta kawasan cina benteng yang berada di kali pasir dan terdapat pasar tradisional (pasar lama) serta pusat jajan kaki lima. Tidak hanya obyek-obyek wisatanya saja, kegiatan ekonomi di Kota Lama Tangerang sendiri terdapat area perkanoran, hal ini yang menyebabkan kegiatan ekonomi di kota lama Tangerang bisa menjadi potensi yang bisa di kembangkan untuk menjadi salah-satu pemasukan daerah Kota Tangerang, serta dapat menjadi peluang bagi kawasan Kota Lama dalam meningkatkan ekonomi kawasan.

### ➤ **O 3 Pertumbuhan Ekonomi Kota Tangerang**

Kota Tangerang merupakan kota industri yang memiliki perkembangan signifikan. pembangunan kota Tangerang yang diarahkan untuk mendorong terciptanya struktur ekonomi yang seimbang agar landasan perekonomian menjadi kuat dan berkembang menjadi lebih baik. Kemudahan akses terhadap prasarana dan sarana transportasi darat, laut, maupun udara memberikan keunggulan komparatif dan kompetitif bagi pelaku industri. Dengan kata lain, sektor industri memegang peran penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi Kota Tangerang.

### 5.3.2 Faktor Ancaman (*Threats*)

#### ➤ T 1 Tidak Adanya Dukungan dari Pemkot Tangerang

Berdasarkan pengamatan dan analisis data, pengelolaan obyek wisata di Kota Tangerang berada di bawah pengawasan Pemerintah Daerah yaitu Suku Dinas Pariwisata Kota Tangerang. Upaya pemerintah kota dalam pengelolaan obyek wisata ialah dengan melakukan pembinaan dan pengembangan terhadap usaha, sarana pariwisata, obyek dan penyuluhan kepariwisataan kepada masyarakat tentang petunjuk teknis tentang kegiatan pariwisata, serta melakukan pemantauan, evaluasi dan pengendalian kegiatan dan usaha pariwisata.

Secara umum pemerintah Kota Tangerang dalam pengelolaan wisata, hanyalah dengan membuat media promosi saja, itupun didalam media promosi ini berisikan mengenai deskripsi mengenai Kota Tangerang secara umum, selain itu dalam media promosi yang terkait dengan Kota Lama tidak ada secara khusus, dalam kegiatannya pengembangan pariwisata tidaklah cukup hanya semata-mata memperhatikan obyeknya saja, aspek penunjang kegiatan juga perlu mendapatkan perhatian agar kegiatan wisata tercipta kegiatan yang berkelanjutan, efektif efisien, serta nyaman aspek tersebut diantaranya prasaran dan sarana, transportasi serta pelanan umum wisatawan, jika dilihat aspek-aspek tersebut terbilang gampang namun

secara teknis perlu adanya dukungan dari Pemerintah Kota Tangerang khususnya Suku Dinas Pariwisata agar kedepannya tidak menjadi ancaman bagi pariwisata di Kota Lama Tangerang.

➤ **T 2 Adanya Pusat Perbelanjaan atau Mall di Luar Kota Lama Tangerang**

Kebeadaan pusat perbelanjaan di Tangerang, khususnya di Kota Tangerang sekarang ini semakin meningkat, hal ini terlihat dari banyak bermunculan pusat-pusat perbelanjaan atau mall di luar Kota Lama Tangerang.

Selain menawarkan produk atau barang dengan fasilitas yang nyaman, pusat-pusat perbelanjaan sekarang ini juga menawarkan sarana hiburan kepada para konsumen yang datang kepusat perbelanjaan tersebut, sama halnya dengan pusat perbelanjaan di Kota Tangerang, para pengelola pusat perbelanjaan di Tangerang juga menawarka saran hiburan untuk mengakomodasi masyarakat Tangerang, khususnya mayarakat Kota Tangerang yang haus akan sara hiburan atau atraksi.

Berdasarkan analisis dan pengamatan, bahwa pusat perbelanjaan atau mall di Kota Tangerang, sebagian besar pengunjung yang datang ke pusat perbelanjaan tersebut untuk berbelanja atau berekreasi bersama keluarga, dikarnakan ketidaktahuan mereka akan objek-objek wisata di

Wilayah Kota Lama Tangerang khususnya Kota Lama, hal ini yang bisa menjadi ancaman bagi kawasan wisata yang ada di Kota Tangerang.

### ➤ **T 3 Pertumbuhan Kawasan Industri**

Tangerang adalah pusat manufaktur dan industri di pulau Jawa dan memiliki banyak pabrik. Banyak perusahaan-perusahaan internasional yang memiliki pabrik di kota ini. Dalam beberapa tahun terakhir, perluasan urban Jakarta meliputi Tangerang, dan akibatnya banyak penduduknya yang ke Jakarta untuk bekerja, atau sebaliknya. Dilihat dari jumlah industri yang ada, Kota Tangerang termasuk kota industri. Kedekatan dengan Ibukota negara dan kemudahan akses terhadap berbagai prasarana dan sarana transportasi darat, laut dan udara, menyebabkan Kota Tangerang memiliki keunggulan komparatif dan kompetitif bagi pelaku industri. Oleh karena itu, sektor industri memegang peranan penting terhadap pertumbuhan ekonomi Kota Tangerang. Namun akan tetapi pertumbuhan yang pesat di bidang industry menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan Kota Tangerang, khususnya kawasan pariwisata yang ada di Kota Tangerang. Polusi udara yang ditimbulkan oleh kawasan industry bisa berdampak turunya wisatawan yang mengunjungi kawasan wisata di Kota Tangerang, hal ini bisa menjadi ancaman bagi kawasan Kota Lama kedepannya.

Tabel 5.3  
Faktor Anaalisi Eksternal

No	Faktor Eksternal	Nilai Industri	Bobot	Nilai lapangan	NxBobot	O	T
1	Daya kunjung ke Kota Lama Tangerang dari tahun ketahun	10	0,126	8	1,008	S1	
2	Kegiatan ekonomi di kawasan Kota Lama Tangerang	8	0,101	8	0,808	S2	
3	Adanya pusat perbelanjaan / mall di luar kota lama Tangerang	8	0,101	3	0,303		W2
4	Pesatnya pertumbuhan komersial / ekonomi di luar kota lama Tangerang	6	0,075	3	0,225		
5	Tidak adanya perhatian / dukungan dari Pemkot Tangerang	10	0,126	2	0,252		W1
6	Dukungan perencanaan dari Pemkot Tangerang	8	0,101	8	0,808		
7	Fasilitas pendukung dari luar kawasan ( kereta, angkutan umum, jalan tol dll )	8	0,101	4	0,404		W2
8	Pertumbuhan kawasan industry di Tangerang	7	0,088	7	0,616		
9	Pertumbuhan Ekonomi Tangerang	8	0,101	7	0,707	S3	
10	Tingkat pengangguran / lapangan pekerjaan di Kota Tangerang	6	0,075	5	0,375		
Total Penilaian		79		55			

**Sumber : Hasil Analisis**

## 5.4 Analisis Kompetitif

### 5.4.1 Analisis Model Lima Kekuatan Kompetisi “Michael Porter”

Dalam analisis kompetitif terdapat model lima kekuatan porter yaitu persaingan antar kawasan saingan, potensi masuknya pesaing baru, potensi pengembangan produk-produk pengganti, daya tawar pemasok dan daya tawar konsumen.

#### ☞ Persaingan Antar Kawasan Saingan

Dalam kawasan kota lama Tangerang Persaingan kawasan saingan kota lama yang memiliki kekuatan yang sebanding dalam pariwisata kota lama ialah Jakarta dan Serang, yang menjadi tantangan sekaligus ancaman terhadap pengembangan kawasan pariwisata kota lama Tangerang. Kota-kota tersebut memiliki kesamaan potensi pariwisata kota lama dengan Tangerang yang menambah tekanan atas persaingan pariwisata.

Kota Jakarta dan Serang telah terkenal dalam pengembangan pariwisata kota lamanya. Kedua kota ini mampu menyediakan pelayanan fasilitas pariwisata yang baik dengan harga terjangkau. Strategi pengembangan yang dilakukan menimbulkan daya minat berkunjung wisatawan domestic maupun mancanegara untuk berkunjung. Persaingan yang ketat di hadapi oleh kawasan kota lama Tangerang yang menjadi ancaman, pengidentfinisian kembali produk pariwisata, pengidentifikasian kembali segmen pasar, dan pengembangan kota lama Tangerang nampaknya

perlu dilakukan sebagai inovasi strategi untuk bisa meningkatkan pariwisata kota lama.

#### ☞ Potensi Masuknya Pesaing Baru

Kawasan pariwisata kota lama Tangerang nampaknya mempunyai pesaing atau ancaman dengan adanya kawasan kota lama seperti Banten lama yang berada di kota Serang dan kota tua yang berada di Jakarta. Kawasan pariwisata Banten lama sendiri merupakan kawasan wisata budaya sejarah yang banyak terdapat bangunan-bangunan tua peninggalan kasultanan Banten, sedangkan kota tua Jakarta sendiri dulunya ialah pusat pemerintahan Batavia.

Terlepas dari banyaknya pesaing atau hambatan bagi masuknya kawasan pesaing baru, kawasan pariwisata pesaing terkadang masuk pada produk berkualitas yang lebih tinggi, harga yang lebih rendah dan sumber pemasaran yang substansial. Oleh karenanya, penyusunan strategi untuk mengidentifikasi kawasan-kawasan pariwisata yang menjadi pesaing untuk kota lama Tangerang yang berpotensi masuk ke pasar, memonitor strategi pariwisata yang menjadi saingan baru, menyerang balik jika diperlukan dan memanfaatkan kekuatan dan peluang yang ada. ketika ancaman datang dari kawasan pariwisata pesaing dapat mengambil tindakan untuk menghambat kawasan pariwisata dengan melakukan kegiatan-kegiatan yang menjadi potensi kawasan kota lama Tangerang.

#### ☞ Potensi Pengembang Produk Pengganti

Adanya jenis wisata lain di kawasan Kota Tangerang seperti objek wisata situ Cipondoh sebagai pengganti wisata di kota lama, namun secara tidak langsung dapat mengancam keberlangsungan pariwisata kota lama. Namun objek wisata situ Cipondoh ini lebih diarahkan menjadi wisata air, hal ini terlihat dari kegiatan pariwisata yang ada di kawasan itu sedangkan wisatawan yang berkunjung ke kawasan itu sebagian besar hanya menikmati pemandangan danau situ Cipondoh dan menikmati makan yang terdapat di restoran di sekitar situ cipondoh.

Meskipun objek wisata ini dapat melengkapi keanekaragaman wisata yang berada di Kota Tangerang. Dalam kemampuan penyajian atraksi pariwisata yang berada di situ Cipondoh tidak bisa menjadi produk pengganti bagi kawasan kota lama, karena kawasan kota lama mempunyai daya tarik dan objek wisata yang tidak dimiliki oleh kawasan wisata lainnya.

#### ☞ Daya Tawar Pemasok

Kawasan pariwisata mungkin saja menjalankan strategi intergrasi untuk memperoleh pemasok. strategi ini sangat efektif manakala pemasok tidak dapat dipercaya, atau tidak sanggup memenuhi suatu kebutuhan kawasan pariwisata.

Dalam daya pemasok kawasan pariwisata kota lama menyediakan sumber daya manusia (SDM), namun daya pemasok untuk memenuhi tingkat kepuasan konsumen tidak bisa, karna dalam tingkay pemasok sumber daya manusia di kawasan kota lama sangat terbatas, hal ini sangat berpengaruh terhadap penentuan strategi pengembangan pariwisata di kota lama Tangerang dan dapat mengancam perkembangannya.

#### ☞ Daya Tawar Konsumen

Pada umumnya wisatawan menginginkan harga yang murah dengan fasilitas yang lebih baik. Wisatawan sebagai pembeli atau konsumen memiliki kemampuan untuk menentukan nilai atau kualitas yang mereka inginkan dengan membandingkan harga yang telah ditawarkan. Akan tetapi jika nilai yang mereka tentukan sesuai dengan harga maka dapat berdampak pada kesetiaan konsumen terhadap wisata di kota lama Tangerang.

Bagi calon wisatawan yang memiliki kekuatan intrinsik serta tingkat kepekaan harga yang cukup tinggi, akan mencari informasi sebanyak-banyaknya tentang pariwisata kota lama Tangerang dan membandingkannya dengan kota-kota pariwisata yang telah mapan atas dasar pertimbangan pelayanan dan harga secara selektif. Hal ini menjadikan profitabilitas pariwisata kota lama Tangerang menurun dan mengancam keberlangsungan pariwisata kota lama.

Agar profitabilitas pariwisata kota lama Tangerang tidak menurun diperlukan suatu strategi dan seleksi sasaran wisatawan yang potensial sebagai pembeli. Dalam melakukan strategi dan seleksi pembeli, menurut Porter (2007) harus memperhatikan 4 kriteria umum:

- Kebutuhan pembelian versus kemampuan perusahaan dalam hal ini adalah kebutuhan pembelian dari para pembeli yang heterogen berimplikasi terhadap strategi pengembangan kawasan kota lama Tangerang.
- Potensi Pertumbuhan (semakin tinggi potensi pembeli, semakin besar kemungkinan permintaan produk perusahaan akan terus meningkat);
- Posisi struktural (kekuatan tawar-menawar intrinsik dan kecenderungan untuk melakukan tawar-menawar tersebut untuk menuntut harga yang lebih rendah); dan
- Biaya pelayanan.

Strategi dan seleksi pembeli tergantung pada posisi kawasan pusat Kota Tangerang di industri pariwisata apakah cenderung fokus kepada diferensiasi produk ataukah cenderung memiliki keunggulan biaya. Dengan demikian akan diperoleh calon-calon pembeli potensial yang dapat menguntungkan bagi kawasan pariwisata kota lama Tangerang.

Tabel 5.4  
Matriks Profil Kompetitif

Faktor-faktor keberhasilan Penting	Bobot	Tangerang		Jakarta		Serang	
		Peringkat	Skor	Peringkat	Skor	Peringkat	Skor
Iklan	0,20	1	0,20	3	0,50	1	0,20
Kualitas Produk	0,20	4	0,30	4	0,70	3	0,40
Daya Saing Harga	0,10	2	0,30	3	0,40	3	0,20
Manajemen	0,10	2	0,20	3	0,30	2	0,20
Infrastruktur	0,15	3	0,40	3	0,40	3	0,30
Pelayanan	0,10	2	0,30	2	0,30	2	0,20
Amenities kenyamanan	0,10	2	0,40	3	0,40	3	0,30
Pangsa Pasar	0,5	3	0,40	4	0,50	3	0,30
Total			2,5		3,5		2,1

sumber : Fred R. David, "Strategic Management", Jakarta, 2011 , Hasil

#### **5.4.2 Profil Kompetitif**

Kawasan Wisata Tangerang paling kuat dalam hal kualitas produk sebagai mana di indikasikan dengan peringkat 4, sedangkan kawasan pariwisata Jakarta, sama halnya dengan pariwisata Tangerang yang paling kuat dalam hal Kualitas produk. Dilihat dari keseluruhan pariwisata Jakarta lah yang terkuat dapat di lihat dari skro bobot total sebesar 3,5.

#### **5.5 Matriks SWOT**

Matriks SWOT adalah alat yang dipakai untuk menyusun faktor-faktor strategis perusahaan (Rangkuti, 2003:31). Matriks ini dapat menggambarkan secara jelas bagaimana ancaman dan peluang yang dihadapi dapat sesuai dengan kelemahan dan kekuatan yang dimiliki, dapat dilihat pada tabel 5.5

Tabel 5.5  
Matriks SWOT

<p style="text-align: center;"><b>FAKTOR INTERNAL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>FAKTOR EKSTERNAL</b></p>	<p><b>Kekuatan (S)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Event Tahunan ( cap gomeh, gotong tepekong, pe cun)</li> <li>2. Produk Pariwisata (banguanan bersejarah, pasar tradisional, wisata kuliner, tempat peribadatan/tepekong)</li> <li>3. Perencanaan dan Pengelolaan Tata Ruang</li> </ol>	<p><b>Kelemahan (W)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemasaran kawasan kota lama Tangerang</li> <li>2. Pengelolaan keuangan kawasan</li> <li>3. SDM (sumber daya manusia) kepariwisataan kawasan</li> </ol>
<p><b>Potensi (O)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Daya kunjung ke kota lama Tangerang dari tahun ke tahun</li> <li>2. Kegiatan ekonomi di kawasan kota lama Tangerang</li> </ol>	<p><b><u>Strategi SO</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Meningkatkan variasi Event</li> <li>– Meningkatkan produk pariwisata yang telah ada untuk kegiatan ekonomi yang lebih baik di kota</li> </ul>	<p><b><u>Strategi WO</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Meningkatkan pemasaran kota lama Tangerang agar daya kunjung meningkat setiap tahunnya</li> <li>– Meningkatkan pengelolaan keuangan</li> </ul>

<p>3. Pertumbuhan ekonomi kota Tangerang</p>	<p>lama Tangerang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Memperbaiki system perencanaan dan pengelolaan tata ruang supaya pertumbuhan ekonomi khususnya di kota lama Tangeranga lebih berkembang</li> </ul>	<p>agar kegiatan ekonomi di kawasan kota lama semakin meningkat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meningkatkan SDM di bidang pariwisata agar pertumbuhan ekonomi kota Tangerang lebih berkembang</li> </ul>
<p><u>Ancaman (T)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak adanya dukungan dari Pemkot Tangerang</li> <li>2. Adany pusat perbelanjaan / mall di luar kota lama Tangerang</li> <li>3. Pertumbuhan kawasan industri</li> </ol>	<p><u>Strategi ST</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Harus adanya perhatian / dukungan dari Pemkot Tangerang agar event tahunan di kota lama Tangerang bias lebih baik</li> <li>- Harus adanya pengelolaan produk pariwisata yang lebih agar masyarakat Tangerang lebih memilih wisata di kota lama</li> </ul>	<p><u>Strategi WT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Harus adanya bidang pemasaran di kota lama yang di kelola oleh Pemkot Tangerng</li> <li>- Perlu adanya peningkatan pusat perbelanjaan di kota lama Tangerang, agar pengelolaan keuangan menjadi inkam (pemasukan) untuk kawasan kota lama Tangerang</li> </ul>

<p><b>Sumber : Hasil</b></p>	<p>Tangerang</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Memperbaiki perencanaan tata ruang untuk pertumbuhan di kawasan industry Tangerang agar menjadi salah satu pusat industry di Indonesia</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Memperbanyak SDM pariwisata agar bertambah pesatnya kawasan industry Tangerang</li></ul>
------------------------------	---	--

## 5.6 Strategi, Program dan kegiatan

Dari hasil Metrik SWOT di atas dapat dikembangkan menjadi strategi, program dan kegiatan untuk kawasan kota lama Tangerang yaitu, Rencana Strategi Pengembangan Kota Lama Tangerang yang dapat dilihat di table 5.6

**Tabel 5.6**  
**Strategi Program dan Kegiatan**

No	Strategi	Program	kegiatan	Sektor Utama
1	Meningkatkan variasi Event	<ul style="list-style-type: none"> <li>– membuat agenda pariwisata</li> <li>– melakukan sosialisai terhadap masyarakat sekitar</li> <li>– melakukan kordinasi kepada Dinas Pariwisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– mengadakan kegiatan di kawsan kota lama 2 kali tahun</li> <li>– lebih mengembangkan acara festisal cisadane</li> <li>– membuat kesenian kawsan di kota lama</li> </ul>	Dinas Budaya dan Pariwisata
2	Meningkatkan produk pariwisata yang telah ada untuk kegiatan ekonomi yang lebih baik di kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>– mendorong sector ekonomi di bidang unggulan</li> <li>– membuat agenda pariwisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– melakukan peremajaan kawsan bangunan tua</li> <li>– melakukan kegiatan/acara dalam</li> </ul>	Dinas Budaya dan Pariwisata Bidang

	lama Tangerang		<p>peningkatan ekonomi kota lama</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- meningkatkan pelayanan dan pengelolaan wisata</li> </ul>	perencanaan dan ekonomi
3	Memperbaiki system perencanaan dan pengelolaan tata ruang supaya pertumbuhan ekonomi khususnya di kota lama Tangerang lebih berkembang	<ul style="list-style-type: none"> <li>- meningkatkan pengelolaan ekonomi kota</li> <li>- mengembangkan kegiatan kota lama</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melakukan pengembangan ekonomi berbasis ekonomi local</li> <li>- mengoptimalkan peran sector wisata sebagai utama ekonomi kawasan kota lama</li> </ul>	Dinas Tata Ruang
4	Meningkatkan pemasaran kota lama Tangerang agar daya kunjung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- melakukan promosi kawasan kota lama</li> <li>- membuat kegiatan di lokasi kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- membuat TIC (tourism information center)</li> <li>- meningkatkan</li> </ul>	Dinas Budaya dan Pariwisata

	meningkat setiap tahunnya	lama	aksesibilitas	
5	Meningkatkan pengelolaan keuangan agar kegiatan ekonomi di kawasan kota lama semakin meningkat	<ul style="list-style-type: none"> <li>– membuat kebijakan sarana pengelolaan kawasan</li> <li>– melakukan kerja sama terhadap pihak swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Melakukan pemasaran kawasan wisata</li> <li>– penanaman modal oleh pihak swasta</li> <li>– melakukan penataan kawasan</li> </ul>	Badan Pelayanan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu
6	Meningkatkan SDM di bidang pariwisata agar pertumbuhan ekonomi kota Tangerang lebih berkembang	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Menyaring tenaga ahli di bidang pariwisata</li> <li>– meningkatkan solidaritas di kalangan masyarakat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– melakukan sosialisasi kepada masyarakat</li> <li>– membina aparatur di bidang pariwisata</li> <li>– meningkatkan infrastruktur</li> </ul>	Dinas Budaya dan Pariwisata Dinas Tata Ruang

7	<p>Harus adanya perhatian / dukungan dari Pemkot Tangerang agar event tahunan di kota lama Tangerang bias lebih baik</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- melakukan pengawasan terhadap pemkot tangerang</li> <li>- membuat perda mengenai kawasan wisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- merancang peraturan mengenai kawasan wisata</li> <li>- meningkatkan aparatur yang professional dan kompeten</li> </ul>	<p>Dinas Budaya dan Pariwisata</p>
8	<p>Harus adanya pengelolaan produk pariwisata yang lebih agar masyarakat Tangerang lebih memilih wisata di kota lama Tangerang</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- membuat badan promosi dibidang kawasan wisata</li> <li>- meningkatkan produk wisata Kota Lama</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- melakukan kegiatan promosi di kawasan kota lama</li> <li>- meningkan kedaran masyarakat akan wisata di Kota Lama</li> </ul>	<p>Dinas Budaya dan Pariwisata</p>
9	<p>Memperbaiki perencanaan tata ruang</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mendorong sector unggulan di bidang industry</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengoptimalkan peran sector industry sebagai</li> </ul>	<p>Dinas Tata Ruang</p>

	<p>untuk pertumbuhan di kawasan industry Tangerang agar menjadi salah satu pusat industry di Indonesia</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meningkatkan penyediaan infrastruktur untuk kawasan industri</li> </ul>	<p>pergerakan utama</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Membuat lapangan pekerjaan di bidang industry</li> <li>- Mengembangkan infrastruktur kota</li> </ul>	
10	<p>Harus adanya bidang pemasaran di kota lama yang di kelola oleh Pemkot Tangerng</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melakukan promosi kawasan wisata</li> <li>- Membuat bidang pengelolaan promosi pariwisata di Dinas Budaya dan Pariwisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melakukan promosi di media cetak maupun elektronik</li> <li>- Membuat kegiatan pariwisata di kawasan wisata</li> </ul>	<p>Dinas Budaya dan Pariwisata</p>

11	Perlu adanya peningkatan pusat perbelanjaan di kota lama Tangerang, agar pengelolaan keuangan menjadi inkam (pemasukan) untuk kawasan kota lama Tangerang	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Program peningkatan sarana dan prasaran</li> <li>– Program perencanaan pembangunan kota lama</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Membuat master plant ekonomi kota lama</li> <li>– Melakukan revitalisasi kawasan kota lama</li> </ul>	Dinas Tata Ruang
12	Memperbanyak SDM pariwisata agar bertambah pesatnya kawasan industry Tangerang	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Meningkatkan kinerja aparatur Negara di bidang pariwisata</li> <li>– Meningkatkan penanaman modal di bidang industry</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Melakukan pelatihan SDM yang ada</li> <li>– Melakukan sosialisasi kepada infestor di bidang industri</li> </ul>	Dinas ketenaga kerjaan

*Sumber : Hasil Analisis*



## Bab VI

### Kesimpulan Dan Saran

#### 6.1 Kesimpulan

Tugas Akhir ini bertujuan mengetahui strategi pengembangan Kota Lama Tangerang untuk kegiatan wisata budaya serta potensi sumber daya yang didapat dari serangkaian analisis berdasarkan faktor kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman yang dimiliki kawasan Kota Lama Tangerang. Faktor-faktor tersebut diperoleh dengan cara melakukan analisis faktor internal dengan menggunakan beberapa metode seperti analisis *Strategi Generik*, *Value Chain*, dan *Three Level Of The Product* sedangkan eksternal menggunakan metode seperti *Analisis Kompetitif*, Analisis Model Lima Kekuatan Kompetisi "*Michael Porter*", dan *Profil Kompetitif* terhadap informasi-informasi yang didapat dari pengamatan lapangan secara langsung, penyebaran kuesioner kepada instansi-instansi terkait serta masyarakat dan Pemerintah Kota. Untuk mendapatkan strategi pengembangan pemanfaatan ruang kawasan pelabuhan Karangantu diperoleh dari analisis SWOT.

Study kasus kawasan kota lama merupakan kawasan yang memiliki nilai penting dalam perkembangan Kota Tangerang. Pada kawasan ini banyak peninggal sejarah dan budaya yang seharusnya terus dipertahankan kelestariannya. Sedangkan kawasan ini sangat disayangkan belum dijadikan kawasan Cagar Budaya dan pelestarian

objek wisata yang adapun belum semuanya baik. Untuk itu perlu adanya pengembangan lebih lanjut dari Pemerintah Kota Tangerang.

## 6.2 Saran

Saran untuk penelitian ini antara lain ;

- ☞ Perlu adanya kebijakan dan peraturan yang jelas dalam konservasi, pelestarian dan pengelolaan bangunan bersejarah.
- ☞ Perlu adanya penataan kawasan melalui perencanaan dan pembangunan kawasan yang mendukung pelestarian dan aktivitas wisatawan.
- ☞ Di perlukan system manajemen dan promosi agar dapat meningkatkan pengelolaan secara professional dan terintegrasi dengan program wisata yang sudah ada di Kota Tangerang, dan perlu adanya kerjasama antara masyarakat, pihak swasta dan pemerintah agar kawasan ini terus berkembang.

## DAFTAR PUSTAKA:

### Kelompok Buku

Badan Pusat Statistik Kota Tangerang. 2010 Kecamatan Tangerang Dalam Angka 2010. Tangerang BPS

Dinas Tata Kota Kota Tangerang. 2010 Buku Saku Dinas Tata Kota Kota Tangerang. Tangerang : Dinas Tata Kota Kota Tangerang

Zainal Abidin Mohamed, 2010, Strategic Management, Oxford University Press, Ann. City Press, Oxford NY, Wong foong Yee.

Rutherford, DL (2006). Approaches to Tourism Planning. University of Pretoria 2006

Manuel Baud-Bovy-Fred Lawson. Tourism and Recreation Hand Book. Architectural Press 2000.

Rangkuti, F. 2004. Analisa SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis. Jakarta. Gramedia Pustaka Utama.

Micheal E. Porter, "Strategi Bersaing", Jakarta, 1987

Udaya Halim, Museum Benteng Heritage Warisan Budaya Peranakan Tionghoa Tangerang, 2011

Fred R. David, "Strategic Management", Jakarta, 2011

Kotler & Armstrong, Dasar-dasar Pemasaran, edisi 9.

Micheal E. Porter, "Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance", 1985

## **Kelompok Kebijakan dan Perundang-undangan**

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2010-2030

Rencana Detail Tata Ruang kecamatan Tangerang 2009-2028

Undang-undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Praturan Mendagri, No 2/1987, 'pedoman penyusunan rencana kota

Undang-Undang No 22/1999, 'Tentang Otonomi Daerah

## **Kelompok Internet**

[Http://15meh.blogspot.com/2009/03/17/sejarah cina benteng di  
Indonesia.html](http://15meh.blogspot.com/2009/03/17/sejarah_cina_benteng_di_Indonesia.html)

<http://id.wikipedia.org>

[http://id.wikipedia.org/2012/07/08/wiki/Cagar Budaya](http://id.wikipedia.org/2012/07/08/wiki/Cagar_Budaya)

[http://id.wikipedia.org/2012/07/13wiki/Cina Benteng](http://id.wikipedia.org/2012/07/13wiki/Cina_Benteng)

LAMPIRAN

Kuesioner

## Data Responden

Nama : \_\_\_\_\_  
Alamat : \_\_\_\_\_  
Umur : \_\_\_\_\_ Tahun  
Jenis Kelamin : \_\_\_\_\_  
Pekerjaan : \_\_\_\_\_

## Petunjuk

1. Jawaban sesuai dengan pilihan Bapak/Ibu/Sdr/i
2. Beri tanda (x) pada setiap pilihan yang di tentukan
3. Atas perhatiannya dan partisipasinya trimaksih

## Daftar Pertanyaan

1. Bagaimana menurut anda, adanya event tahunan di Kota Lama Tangerang.  
a. Sangat baik sekali    c. Baik                    e. Sangat tidak baik  
b. Baik sekali                    d. Tidak baik
2. Bagaimana menurut anda, peninggalan bangunan Tua/bersejarah di Kota Lama Tangerang  
a. Sangat baik sekali    c. Baik                    e. Sangat tidak baik  
b. Baik sekali                    d. Tidak baik
3. Bagaimana menurut anda, adanya pasar tradisional di Kota Lama Tangerang  
a. Sangat baik sekali    c. Baik                    e. Sangat tidak baik  
b. Baik sekali                    d. Tidak baik
4. Bagaimana menurut anda, terdapatnya kawasan wisata kuliner di Kota Lama Tangerang  
a. Sangat baik sekali    c. Baik                    e. Sangat tidak baik  
b. Baik sekali                    d. Tidak baik
5. Bagaimana menurut anda, adanya tempat wisata peribadatan (tepekong) di Kota Lama Tangerang  
a. Sangat baik sekali    c. Baik                    e. Sangat tidak baik  
b. Baik sekali                    d. Tidak baik
6. Bagaimana menurut anda, moda transportasi di kawasan Kota Lama Tangerang  
a. Sangat baik sekali    c. Baik                    e. Sangat tidak baik  
b. Baik sekali                    d. Tidak baik
7. Bagaimana menurut anda, adanya PKL (pedagang kaki lima) di kawasan Kota Lama Tangerang  
a. Sangat baik sekali    c. Baik                    e. Sangat tidak baik  
b. Baik sekali                    d. Tidak baik
8. Bagaimana menurut anda, area parkir di kawasan Kota Lama Tangerang  
a. Sangat baik sekali    c. Baik                    e. Sangat tidak baik  
b. Baik sekali                    d. Tidak baik

9. Bagaimana menurut anda, system drainase di kawasan kota Lama Tangerang
- a. Sangat baik sekali
  - b. Baik sekali
  - c. Baik
  - d. Tidak baik
  - e. Sangat tidak baik
10. Bagaimana menurut anda, tingkat keamanan dan kenyamanan di Kota Lama Tangerang.
- a. Sangat baik sekali
  - b. Baik sekali
  - c. Baik
  - d. Tidak baik
  - e. Sangat tidak baik
11. Bagaimana menurut anda, daya kunjung masyarakat ke Kota Lama Tangerang dari tahun ke tahun
- a. Sangat baik sekali
  - b. Baik sekali
  - c. Baik
  - d. Tidak baik
  - e. Sangat tidak baik
12. Bagaimana menurut anda, kegiatan ekonomi di kawasan Kota Lama Tangerang
- a. Sangat baik sekali
  - b. Baik sekali
  - c. Baik
  - d. Tidak baik
  - e. Sangat tidak baik
13. Bagaimana menurut anda, aksesibilitas menuju kawasan Kota Lama Tangerang
- a. Sangat baik sekali
  - b. Baik sekali
  - c. Baik
  - d. Tidak baik
  - e. Sangat tidak baik
14. Bagaimana menurut anda, daya kunjung masyarakat terhadap wisata kuliner di Kota lama Tangerang
- a. Sangat baik sekali
  - b. Baik sekali
  - c. Baik
  - d. Tidak baik
  - e. Sangat tidak baik
15. Bagaimana menurut anda, daya kunjung masyarakat ke pasar lama Tangerang
- a. Sangat baik sekali
  - b. Baik sekali
  - c. Baik
  - d. Tidak baik
  - e. Sangat tidak baik
16. Bagaimana menurut anda, adanya tempat perbelanjaan/mall di luar Kota Lama Tangerang
- a. Sangat baik sekali
  - b. Baik sekali
  - c. Baik
  - d. Tidak baik
  - e. Sangat tidak baik
17. Bagaimana menurut anda, kecenderungan masyarakat Tangerang yang memilih pergi ke kota tua Jakarta ketimbang kota lama Tangerang
- a. Sangat baik sekali
  - b. Baik sekali
  - c. Baik
  - d. Tidak baik
  - e. Sangat tidak baik
18. Bagaimana menurut anda, fasilitas yang lebih lengkap di luar kota lama Tangerang terhadap kota lama Tangerang sendiri
- a. Sangat baik sekali
  - b. Baik sekali
  - c. Baik
  - d. Tidak baik
  - e. Sangat tidak baik
19. Bagaimana menurut anda, pesatnya pertumbuhan di luar kota lama Tangerang terhadap kota lama Tangerang sendiri
- a. Sangat baik sekali
  - b. Baik sekali
  - c. Baik
  - d. Tidak baik
  - e. Sangat tidak baik

20. Bagaimana menurut anda, perhatian khusus yang di berikan dari pemkot Tangerang terhadap kawasan kota lama Tangerang

- a. Sangat baik sekali
- b. Baik sekali
- c. Baik
- d. Tidak baik
- e. Sangat tidak baik

Penilaian Responden:

- ❖ Angka 1 = Sangat Kurang
- ❖ Angka 2 = Kurang
- ❖ Angka 3 = Agak Baik
- ❖ Angka 4 = Baik
- ❖ Angka 5 = Sangat Baik

No	Pertanyaan	Tingkat Penilaian Responden					
		—————▶ Semakin Baik					
		1	2	3	4	5	N
1	Bagai mana menurut anda, adanya event tahunan di Kota Lama Tangerang.	0	0	12	18	18	50
2	Bagai mana menurut anda, peninggalan bangunan Tua/bersejarah di Kota Lama Tangerang	0	5	26	14	5	50
3	Bagai mana menurut anda, adanya pasar tradisional di Kota Lama Tangerang	0	0	26	12	12	50
4	Bagai mana menurut anda, terdapatnya kawasan wisata kuliner di Kota Lama Tangerang	0	0	10	24	16	50
5	Bagai mana menurut anda, adanya tempat wisata peribadatan (tepekong) di Kota Lama Tangerang	0	0	25	15	10	50

6	Bagai mana menurut anda, moda transportasi di kawasan Kota Lama Tangerang	0	15	17	18	0	50
7	Bagai mana menurut anda, adanya PKL (pedagang kaki lima) di kawasan Kota Lama Tangerang	0	15	16	13	6	50
8	Bagai mana menurut anda, area parkir di kawasan Kota Lama Tangerang	0	6	15	16	13	50
9	Bagai mana menurut anda, system drainase di kawasan kota Lama Tangerang	0	23	10	17	0	50
10	Bagai mana menurut anda, tingkat keamanan dan kenyamanan di Kota Lama Tangerang.	0	4	16	15	15	50
11	Bagai mana menurut anda, daya kunjung masyarakat ke Kota Lama Tangerang dari tahun ke tahun	0	1	28	13	8	50
12	Bagai mana menurut anda, kegiatan ekonomi di kawasan Kota Lama Tangerang	0	0	22	13	15	50
13	Bagai mana menurut anda, aksesibilitas menuju kawasan Kota Lama Tangerang	0	8	16	17	9	50
14	Bagai mana menurut anda, daya kunjung masyarakat terhadap wisata kuliner di Kota lama Tangerang	0	0	9	26	15	50
15	Bagai mana menurut anda, daya kunjung masyarakat ke pasar lama Tangerang	0	0	10	20	19	50
16	Bagai mana menurut anda, adanya tempat perbelanjaan/mall di luar Kota Lama Tangerang	5	10	24	11	0	50
17	Bagai mana menurut anda, kecenderungan masyarakat Tangerang yang memilih pergi ke kota tua Jakarta ketimbang kota lama Tangerang	15	26	9	0	0	50

18	Bagai mana menurut anda, fasilitas yang lebih lengkap di luar kota lama Tangerang terhadap kota lama Tangerang sendiri	13	20	16	0	0	50
19	Bagai mana menurut anda, pesatnya pertumbuhan di luar kota lama Tangerang terhadap kota lama Tangerang sendiri	12	24	14	0	0	50
20	Bagai mana menurut anda, perhatian khusus yang di berikan dari pemkot Tangerang terhadap kawasan kota lama Tangerang	4	15	16	15	0	50

