

Penilaian Daya Tarik Lokasi Usaha Berdasarkan Persepsi Pedagang Kaki Lima (Studi Kasus: Kawasan Taman Sari, Kota Serang)

ANISA WAHYUDINI¹, ZULFADLY URUFI²

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut Teknologi Nasional Bandung
Email: wahyudinianisa@itenas.ac.id

ABSTRAK

Program Revitalisasi RTH Taman Sari dan program relokasi PKL di Kecamatan Serang, yang sudah dilakukan oleh Pemerintah Kota Serang sejak tahun 2021, belum sepenuhnya berhasil, dimana masih banyak ditemukan PKL yang kembali berjualan di lokasi semula. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi penilaian daya tarik lokasi usaha berdasarkan persepsi PKL di Kawasan Taman Sari, Kota Serang. Data yang digunakan yaitu data primer (kuesioner dan observasi) dan sekunder (survey instansi). Jenis penelitian ini merupakan deskriptif kuantitatif dengan alat analisis menggunakan statistik deskriptif dan skoring. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa "Persepsi PKL terhadap penilaian lokasi usaha di Kawasan Taman Sari memiliki daya tarik pada variabel lokasi usaha: aksesibilitas, lalu lintas, visibilitas (lokasi strategis), hal ini yang membuat para PKL terus berada di Kawasan Taman Sari. Maka dari itu, diperlukannya penegasan dari Pemerintah Kota Serang sebagai upaya pemecahan masalah terkait PKL liar yang enggan untuk direlokasi ke tempat baru".

Kata kunci: PKL, Lokasi Usaha, Persepsi

1. PENDAHULUAN

Menurut Sartono dan Rahmawati (2018) sektor informal merupakan para pelaku yang melakukan kegiatan wirausaha sebelum adanya pelegalan dan pendaftaran usaha secara resmi. Pedagang Kaki Lima (PKL) menjadi salah satu usaha dari sektor informal yang menjadi ciri khas Kawasan Perkotaan. Pedagang Kaki Lima (PKL) merupakan sektor informal dengan kelompok perdagangan terbesar dalam masyarakat dan secara struktural menempati tempat terendah dalam strata ekonomi Indonesia, namun kenyataannya mempunyai sumbangan dan manfaat terhadap perekonomian suatu negara (Satarudin et al., 2020).

Dalam penentuan lokasi usaha PKL, setidaknya para pelaku usaha mempertimbangkan 8 (delapan) faktor lokasi usaha, yaitu: aksesibilitas, tempat parkir, lingkungan, visibilitas, ekspansi, peraturan pemerintah, lalu lintas dan persaingan (Tjiptono, 2007). Boyd et.al dalam Fadila dan Lestari (2013) mengungkapkan persepsi merupakan proses seseorang dalam menentukan, mengatur, serta menginterpretasikan sesuatu. Sehingga, persepsi PKL dalam menentukan lokasi usahanya dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor pertimbangan. Dalam perencanaan kota, diperlukannya persepsi masyarakat atau kelompok untuk dapat memberikan masukan sebagai bentuk partisipasi dalam proses perencanaan. Adanya persepsi PKL terhadap penentuan lokasi usahanya dapat menjadi pertimbangan bagi pemerintah kota dalam menentukan tempat relokasi PKL yang tepat.

Adanya program DLH Kota Serang terkait revitalisasi RTH Taman Sari di Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota Serang, sebagai upaya peningkatan lahan terbuka hijau perkotaan, dikarenakan indeks kualitas lahan di Kota Serang pada tahun 2021 mencapai angka 23,14% dengan kategori sangat kurang baik (DLH,2021). Sehingga, adanya program DLH Kota Serang terkait revitalisasi RTH Taman Sari di Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, menggeser keberadaan PKL yang berada di dalam Kawasan tersebut yang sebelumnya menempati lahan di dalam RTH Taman Sari melalui program relokasi PKL dari Disperindagkop Kota Serang untuk dipindahkan ke Pasar Kepandean, Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang. Namun, kurangnya ketegasan kebijakan relokasi PKL dari Pemerintah Kota Serang menyebabkan PKL masih banyak ditemukan berjualan di luar Kawasan Taman Sari. Alih-alih kebijakan tersebut untuk menata kota menjadi lebih baik, namun permasalahan kesemrawutan PKL di Kota Serang masih belum bisa teratasi.

Maka dari itu, tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi penilaian daya tarik lokasi usaha berdasarkan persepsi PKL di Kawasan Taman Sari, Kota Serang. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam perumusan kebijakan terkait penataan Pedagang Kaki Lima (PKL) di Kecamatan Serang oleh pemerintah selaku regulator.

2. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kuantitatif. Data yang digunakan yaitu data primer (kuesioner dan observasi) dan sekunder (survey instansi). Berikut merupakan alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Statistik Deskriptif

Menurut Sugiyono (2014) statistik deskriptif merupakan data yang digunakan untuk mendeskripsikan terhadap objek yang diteliti melalui data populasi atau sampel. Data yang disajikan dalam penelitian ini terkait variabel lokasi usaha Pedagang Kaki Lima (PKL) di Kawasan Taman Sari, Kota Serang dan interpretasi dari hasil data tersebut.

2. Skoring

Skoring dengan skala likert dalam penelitian ini digunakan untuk mengidentifikasi penilaian daya tarik lokasi usaha berdasarkan persepsi PKL di Kawasan Taman Sari. Dalam penggunaannya melalui kuesioner dengan populasi 55 PKL yang berada di Kawasan Taman Sari. Berikut cara perhitungan skoring dalam parameter penelitian:

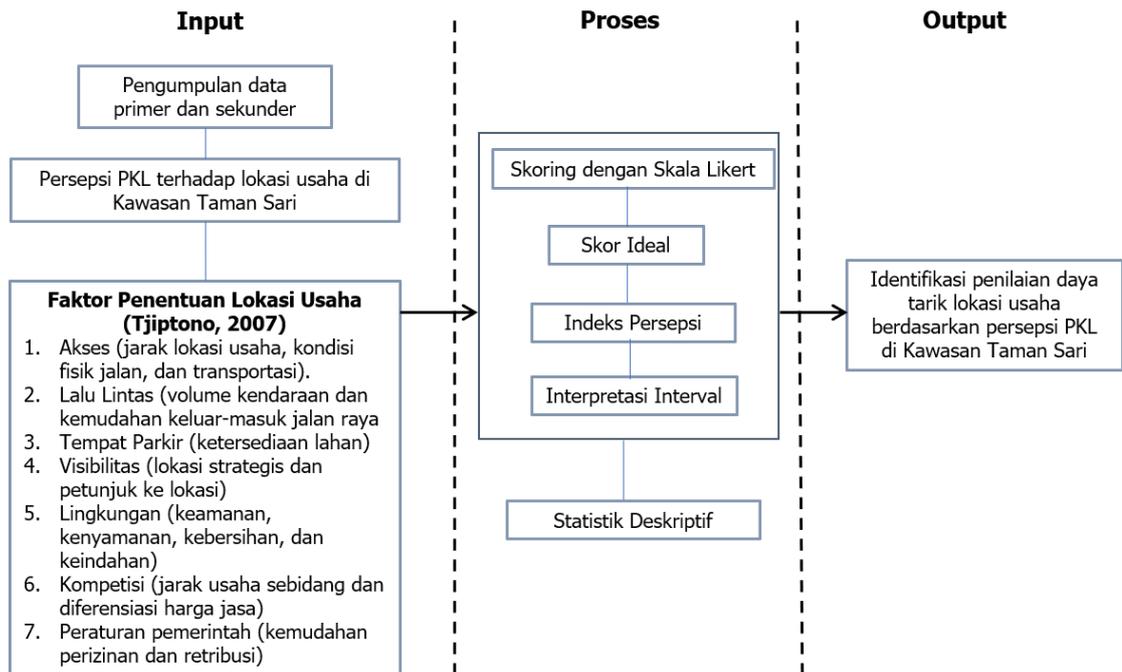
- o Penentuan skor ideal untuk menentukan *rating scale* dan jumlah seluruh jawaban (Sugiyono,2014):

Tabel 1. Penentuan Skor Ideal Penelitian

No.	Skor Ideal = Nilai skala X Jumlah responden	Tingkat Kualitatif	Interpretasi Tingkat Kuantitatif
1.	5 x 55 = 275	Sangat Baik (SB)	81-100%
2.	4 x 55 = 220	Baik (B)	61-80%
3.	3 x 55 = 165	Netral (N)	41-60%
4.	2 x 55 = 110	Buruk (B*)	21-40%
5.	1 x 55 = 55	Sangat Buruk (SB*)	0-20%

- o Perhitungan indeks persepsi PKL adalah sebagai berikut:

$$\text{Indeks Persepsi} = \frac{\text{Jumlah Skor Hasil Pengumpulan Data}}{\text{Jumlah Skor Ideal (tertinggi)}} \times 100\%$$



Gambar 1. Kerangka Analisis

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Gambaran Wilayah Studi

Berdasarkan Keputusan Walikota Serang Nomor: 511.23/Kep.91-Huk/2023 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Walikota Nomor:511. 23.Kep .151-Huk/2019 tentang Penetapan Lokasi Tetap dan Lokasi Sementara Pedagang Kaki Lima Kota Serang, terdapat poin-poin keputusan penting dalam peraturan tersebut yang berkaitan dengan penelitian, bahwa:

- Pedagang Kaki Lima dilarang berjualan di area Kawasan Taman Sari.
- Lokasi Taman Sari difungsikan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH), dan akan dibangun Monumen Taman Sari Kota Serang, serta wilayah bebas PKL.
- Lapangan Eks Kepandean setiap hari diperuntukan untuk pedagang Eks Stadion dan pedagang kelapa dari Serang Plaza, termasuk PKL pindahan dari Taman Sari.

Hasil observasi lapangan yang terjadi di Kawasan RTH Taman Sari saat ini sebagai berikut:

- Lokasi tersebut sedang mengalami penataan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) dari program Revitalisasi DLH Kota Serang tahun 2020, yang sebelumnya dijadikan sebagai area Perdagangan dan Jasa.
- Program relokasi PKL dari Disperindagkop Kota Serang, masih banyak ditemukan para PKL yang sudah kembali berjualan di area luar Kawasan RTH Taman Sari.
- Keberadaan PKL di area RTH Taman Sari memancing banyaknya kendaraan pengunjung baik menggunakan kendaraan roda dua dan empat yang melintas dan parkir disekitar tempat tersebut, serta sering kali menimbulkan kemacetan.
- Jalur pedestrian dikawasan RTH Taman Sari banyak digunakan sebagai area berdagang oleh PKL, sehingga jalur tersebut memberikan sedikit ruang bagi pejalan kaki.
- Penertiban oleh Satpol PP terhadap PKL sering dilakukan di Kawasan RTH Taman Sari, tetapi kurangnya ketegasan kebijakan sehingga tidak membuat jera para PKL tersebut untuk kembali berjualan di lokasi Taman Sari.

3.2 Penilaian Daya Tarik Lokasi Usaha PKL di Kawasan Taman Sari

Berikut merupakan tabel hasil indeks persentase skoring yang telah dilakukan untuk mengetahui penilaian daya tarik lokasi usaha berdasarkan persepsi PKL di Kawasan Taman Sari:

Tabel 2. Hasil Indeks Persentase Skoring Penilaian Daya Tarik Lokasi Usaha PKL

Variabel Lokasi Usaha	Indikator	Total Skor	Indeks Persepsi	Interpretasi
Aksesibilitas	Jarak lokasi usaha	230	83,63%	Sangat Baik
	Kondisi fisik jalan	221	80,36%	Sangat Baik
	Sarana Transportasi	253	92,00%	Sangat Baik
	Rata-rata Indeks Variabel Aksesibilitas			85,33%
Lalu Lintas	Volume lalu lintas	226	82,18%	Sangat Baik
	Kemudahan keluar-masuk jalan raya	225	81,81%	Sangat Baik
	Rata-rata Indeks Variabel Lalu Lintas			81,99%
Tempat Parkir	Ketersediaan Lahan	159	57,81%	Netral
	Rata-rata Indeks Variabel Tempat Parkir			57,81%
Visibilitas	Lokasi Strategis	243	88,36%	Sangat Baik
	Petunjuk ke lokasi	194	70,54%	Baik
	Rata-rata Indeks Variabel Visibilitas			79,45%
Lingkungan	Keamanan	207	75,27%	Baik
	Kenyamanan	171	62,18%	Baik
	Kebersihan	174	63,27%	Baik
	Keindahan	181	65,81%	Baik
	Rata-rata Indeks Variabel Lingkungan			66,63%
Kompetisi	Kondisi Persaingan Usaha	181	65,81%	Baik
	Diferensiasi Harga Jasa	210	76,36%	Baik
	Rata-rata Indeks Variabel Kompetisi			71,08%
Peraturan Pemerintah	Kemudahan Perizinan	109	39,63%	Buruk
	Retribusi	150	54,54%	Netral
	Rata-rata Indeks Variabel Peraturan Pemerintah			47,14%

Berdasarkan tabel diatas, maka secara keseluruhan persepsi PKL terhadap variabel pemilihan lokasi usaha di Kawasan Taman Sari, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Aksesibilitas

Rata-rata indeks persentase variabel aksesibilitas menurut persepsi PKL sebesar 85,33% (Sangat Baik), terutama pada indikator jarak lokasi usaha (83,63%) dan sarana transportasi (92%). Berdasarkan hasil observasi, bahwa Kawasan Taman Sari berada di pusat Kota Serang dan bersimpul pada area Stasisun KA Serang dan kawasan perdagangan. Hal tersebut sesuai dengan teori McGee dan Yeung (1977) dalam Marshush et al., (2013) bahwa PKL menyukai lokasi yang sering dilalui pejalan kaki dan berlokasi di sepanjang pinggir jalan utama, sehingga dapat dilihat oleh calon konsumen.

2. Lalu Lintas

Rata-rata indeks persentase variabel lalu lintas menurut persepsi PKL sebesar 81,99% (Sangat Baik). Berdasarkan hasil observasi, bahwa Kawasan Taman Sari memiliki volume lalu lintas yang cukup padat. Hal tersebut sesuai dengan teori Tjiptono (2007) bahwa adanya peningkatan lalu lintas dapat menimbulkan *impulse buying* yaitu keputusan pembelian yang tidak terencana akibat dari banyaknya masyarakat yang berlalu-lalang.

3. Tempat Parkir
Rata-rata indeks persentase variabel tempat parkir menurut persepsi PKL sebesar 57,81% (Netral). Penilaian tersebut sesuai dengan kondisi lapangan, bahwa tidak tersedianya lahan parkir sehingga kendaraan roda dua dan roda empat memanfaatkan lahan tepi jalan (*on street parking*).
4. Visibilitas
Rata-rata indeks persentase variabel visibilitas menurut persepsi PKL sebesar 79,45% (Baik), terutama pada indikator lokasi strategis sebesar 88,36% (Sangat Baik). Berdasarkan RTRW Kota Serang tahun 2020-2040 Kawasan Taman Sari berada di Kawasan Perdagangan dan Jasa. Hal tersebut sesuai dengan teori McGee dan Yeung (1977) dalam Marshush et al., (2013) bahwa akan memanfaatkan lokasi usahanya di pusat-pusat perbelanjaan atau Kawasan perdagangan dan jasa yang dapat menjadi salah satu daya tarik lokasi usaha bagi sektor informal untuk menarik konsumennya.
5. Lingkungan
Rata-rata indeks persentase variabel lingkungan menurut persepsi PKL sebesar 66,63% (Baik). Berdasarkan hasil observasi bahwa kondisi Kawasan Taman Sari sudah lebih baik setelah adanya program revitalisasi RTH yang sebelumnya memiliki permasalahan lingkungan fisik semrawut dan tidak teratur, walaupun permasalahan lokasi PKL diluar area RTH yang masih belum bisa teratasi oleh Pemerintah Kota Serang.
6. Kompetisi
Rata-rata indeks persentase variabel kompetisi menurut persepsi PKL sebesar 71,08% (Baik). Berdasarkan hasil observasi PKL di Kawasan Taman Sari memiliki pola penyebaran secara mengelompok. Hal tersebut sesuai dengan teori McGee dan Yeung (1977) dalam Marshush et al., (2013) bahwa PKL dengan jenis usaha yang sama akan memberikan keuntungan tersendiri bagi pedagang, karena mempunyai daya tarik yang besar bagi calon konsumen untuk datang ke lokasi usaha tersebut, sehingga tidak terjadi persaingan antar pedagang.
7. Peraturan Pemerintah
Rata-rata indeks persentase variabel peraturan menurut persepsi PKL sebesar 47,14% (Netral). Berdasarkan hasil observasi bahwa PKL di Kawasan Taman Sari membayar retribusi kepada premanisme atau terjadi pungutan liar (pungli) dan tidak ada kemudahan perizinan usaha bagi PKL di area tersebut karena peruntukannya tidak untuk perdagangan, selain itu Pemerintah Kota Serang juga telah memberikan tempat untuk relokasi PKL di Kecamatan Serang.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka dapat diperoleh beberapa kesimpulan dan rekomendasi sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil observasi lapangan bahwa program revitalisasi RTH Taman Sari dari Dinas Lingkungan Hidup (DLH) Kota Serang telah rampung dan dimanfaatkan dengan baik oleh masyarakat sekitar, seperti: tempat bermain, olahraga, maupun tempat untuk berinteraksi sosial. Namun, program revitalisasi tersebut dapat menggeser eksistensi para PKL yang berdagang di dalam RTH Taman Sari, sehingga program relokasi PKL dari Dinas Perindustrian Perdagangan dan Koperasi (Disperindakop) Kota Serang merupakan upaya untuk mengatasi permasalahan PKL tersebut. Kurangnya penegasan terkait kebijakan penataan PKL di Kota Serang, menyebabkan masih ditemukannya PKL yang berjualan di area luar RTH Taman Sari.

2. Berdasarkan hasil indeks persentase skoring persepsi PKL terhadap penilaian daya tarik lokasi usaha di Kawasan Taman Sari bahwa PKL yang masih berjualan di area luar RTH Taman Sari masih mempertimbangkan variabel lokasi usaha: aksesibilitas, lalu lintas, dan visibilitas (lokasi startegis) yang dianggap memiliki daya tarik sebagai lokasi usaha, sehingga dapat memberikan keuntungan atau pendapatan kepada para PKL dan menjadi suatu alasan para PKL tersebut tidak mau dipindahkan ke tempat relokasi.

Maka dari itu, rekomendasi yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Kota Serang, diantaranya:

1. Penegakan dari Pemerintah Kota Serang terhadap kebijakan penertiban dan keamanan dalam hal ini terkait penataan PKL di Taman Sari agar tidak kembali berjualan di Kawasan Taman Sari. Arah kebijakan yang dapat menjadi acuan penertiban tersebut yaitu Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Ketentraman, Ketertiban Umum, dan Perlindungan Masyarakat.
2. Pembinaan dan pemberdayaan para PKL berdasarkan Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penataan dan Pemberdayaan PKL dengan tujuan untuk meningkatkan kesadaran para PKL untuk mematuhi kebijakan dari Pemerintah Kota Serang.
3. Meningkatkan variabel lokasi usaha yang menjadi keunggulan atau daya tarik di Kawasan Taman Sari sebagai upaya untuk menarik para PKL dan konsumen di tempat relokasi baru yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Serang.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada pihak yang terlibat dan telah membantu dalam proses penelitian ini, termasuk dari pihak instansi Dinas Perindustrian Perdagangan dan Koperasi Kota Serang dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Serang.

DAFTAR RUJUKAN

- DLH. (2021). *Indeks Kualitas Lingkungan Hidup (IKLH)*.
- Fadila, Dewi & Lestari, S. (2013). *Perilaku konsumen*. Palembang: Citra Books Indonesia
- Kota Serang. 2014. *Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penataan dan Pemberdayaan Pedagang Kaki Lima (PKL)*. Pemerintah Kota Serang: Serang
- Kota Serang. 2020. *Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Ketentraman, Ketertiban Umum, dan Perlindungan Masyarakat*. Pemerintah Kota Serang: Serang
- Kota Serang. 2023. *Keputusan Walikota Serang Nomor: 511.23/Kep.91-Huk/2023 Perubahan Kedua Atas Keputusan Walikota Nomor:511. 23.Kep .151-Huk/2019 Tentang Penetapan Lokasi Tetap dan Lokasi Sementara Pedagang Kaki Lima Kota Serang*. Pemerintah Kota Serang: Serang
- Marshush, U. H., & Kurniawati, W. (2013). Kajian Karakteristik Pedagang Kaki Lima (PKL) yang Mempengaruhi Terganggunanya Sirkulasi Lalu Lintas di Jalan Utama Perumahan Bumi Tlogosari Semarang. *Jurnal Ruang*, 1 (1), 91–100.
- Sartono, S., & Rahmawati, D. (2018). Analisis Peran Sektor Informal Sebagai Inkubator Bisnis Usaha Kecil di Kabupaten Tulungagung. *Jurnal Benefit*, 5 (1), 31–46.
- Satarudin, Suprianto, & Akung Daeng. (2020). Analisis Kualitatif Keberadaan Pedagang Kaki Lima di Kota Mataram. *Elastisitas - Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 2 (2), 169–179. <https://doi.org/10.29303/e-jep.v2i2.29>
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Tjiptono, F. (2007). *Pemasaran Jasa*. Malang: Bayumedia Publishing.