

## Strategi Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa di Kelurahan Balangnipa

**Zainun Datau\***

Universitas Muhammadiyah Sinjai

**Nurul Azizah**

Universitas Muhammadiyah Sinjai

**Nurliah Tul Falaq**

Universitas Muhammadiyah Sinjai

**Andi Muh. Jihad Mumang**

Universitas Muhammadiyah Sinjai

Korespondensi penulis: [nurazizahazizah28@gmail.com](mailto:nurazizahazizah28@gmail.com)

***Abstract.** Regional development is an effort to spur social and economic development as well as reduce disparities between regions and preserve the environment. Balangnipa Village is an area with great potential as a trade and service area but in its development it is still lacking. The purpose of this study is to analyze the strategy for developing trade and service areas in Balangnipa Village. The analysis technique in this study used SWOT analysis (strengths, weaknesses, opportunities, threats) with data collection methods, namely literature study, observation, interviews, and documentation.*

***Keywords:** Trade and Services, Potential Area.*

**Abstrak.** Pengembangan kawasan merupakan upaya untuk memacu perkembangan sosial, ekonomi serta mengurangi kesenjangan antar kawasan dan menjaga kelestarian lingkungan. Kelurahan Balangnipa merupakan wilayah yang sangat berpotensi sebagai kawasan perdagangan dan jasa tetapi dalam pengembangannya masih dirasa cukup kurang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis strategi pengembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Balangnipa. Teknik analisis dalam penelitian ini menggunakan analisis SWOT (*strengths, weakness, opportunities, threats*) dengan metode pengumpulan data yaitu studi pustaka, observasi, wawancara, dan dokumentasi.

**Kata kunci:** Perdagangan dan Jasa, Kawasan Potensial.

---

\*Zainun Datau, [zainundatau@umsi.ac.id](mailto:zainundatau@umsi.ac.id)

## **LATAR BELAKANG**

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kesejahteraan rakyat, oleh karena itu hasil pembangunan harus dinikmati oleh seluruh rakyat sebagai wujud peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Pembangunan ekonomi daerah adalah suatu proses di mana pemerintah daerah dan masyarakat mengelola sumber daya yang ada dan membentuk suatu pola kemitraan antara pemerintah dengan sektor swasta untuk menciptakan suatu lapangan pekerjaan baru dan merangsang perkembangan pertumbuhan ekonomi dalam wilayah/kota tersebut. Setiap upaya pembangunan ekonomi daerah mempunyai tujuan utama untuk meningkatkan jumlah dan jenis peluang kerja untuk masyarakat daerah. Dalam upaya untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah daerah dan masyarakat harus secara bersama-sama mengambil inisiatif pembangunan daerah. Oleh karena itu, pemerintah daerah beserta partisipasi masyarakat dan dengan menggunakan sumber daya yang ada mampu menaksir potensi sumber daya yang diperlukan untuk merancang dan membangun perekonomian daerah (Arsyad, 1999).

Pengembangan kawasan merupakan upaya suatu daerah untuk memacu perkembangan sosial ekonomi, mengurangi kesenjangan antar kawasan, dan menjaga kelestarian lingkungan hidup pada suatu kawasan. Kebijakan pengembangan kawasan sangat diperlukan karena kondisi fisik geografis, sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat yang sangat berbeda antara suatu kawasan dengan kawasan lainnya sehingga penerapan kebijakan pengembangan kawasan itu sendiri harus disesuaikan dengan kondisi, potensi, dan isi permasalahan di kawasan bersangkutan. Namun kadangkala dalam suatu pembangunan perkotaan banyak terdapat kritik bahwa pembangunan di Indonesia kurang berhasil dikarenakan rencana kota di Indonesia tidak dapat diimplementasikan dengan baik. Salah satu kemungkinan alasannya karena pengembangan wilayah kurang berimbang. Untuk itulah perlu adanya suatu kajian pengembangan kawasan yang dapat menjadi suatu usulan ke depan dalam mewujudkan rencana kota yang ideal.

Kabupaten Sinjai telah memiliki rencana tata ruang namun hingga saat ini belum mampu diwujudkan. Kelurahan Balangnipa merupakan wilayah perkotaan yang membutuhkan penanganan serius untuk mengantisipasi perkembangan yang terjadi sebagaimana kota lain yang tidak terlepas dari berbagai permasalahan seperti perkembangan penduduk, dan keterbatasan lahan. Penelitian ini bertujuan untuk

menganalisis strategi pengembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Balangnipa.

## **KAJIAN TEORITIS**

### **Perdagangan dan Jasa**

Perdagangan dan jasa berdasarkan UU No. 7 Tahun 2014 tentang perdagangan diartikan sebagai tatanan kegiatan yang terkait dengan transaksi barang dan atau jasa di dalam negeri dan melampaui batas wilayah negara dengan tujuan pengalihan hak atas barang dan atau jasa untuk memperoleh imbalan atau kompensasi. Jasa adalah setiap layanan dan unjuk kerja berbentuk pekerjaan atau hasil kerja yang dicapai, yang diperdagangkan oleh satu pihak ke pihak lain dalam masyarakat untuk di dimanfaatkan oleh konsumen atau pelaku usaha. Tujuan dari perdagangan dan jasa ini merupakan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan pekerjaan, meningkatkan daya saing dan lainnya.

### **Pengembangan Kawasan**

Budiharsono dalam Sembiring (2012), pengembangan adalah suatu proses untuk mengubah potensi yang terbatas sehingga mempengaruhi timbulnya potensi yang baru, dalam hal ini termasuk mencari peluang yang ada dalam kelompok-kelompok yang berbeda yang tidak semuanya mempunyai potensi yang sama. Kata pengembangan identik dengan keinginan menuju perbaikan kondisi disertai kemampuan untuk mewujudkannya.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif di mana peneliti melihat secara langsung keadaan yang ada tanpa mengubah peristiwa yang terjadi di lapangan. Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Balangnipa, Kecamatan Sinjai Utara mulai pada bulan Mei-Juni 2023. Teknik analisis dalam penelitian ini menggunakan analisis SWOT (*strengths, weakness, opportunities, threats*) dengan metode pengumpulan data yaitu studi pustaka, observasi, wawancara, dan dokumentasi.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Analisis SWOT**

#### **1. Faktor Kekuatan (*Strengthness*)**

##### **a. Lokasi yang sangat strategis untuk sebuah kawasan jasa dan perdagangan**

Kelurahan Balangnipa merupakan kawasan yang cukup strategis untuk sebuah kawasan komersial bila dilihat dari geografis wilayahnya. Kelurahan ini merupakan kawasan strategis karena di Kelurahan Balangnipa terdapat pusat pemerintahan (kantor kecamatan), pusat perbelanjaan (indomart), jasa profesional (bengkel, pangkas rambut, dll), fasilitas kesehatan (Apotik Adiva, apotik Fatmawati, dll), fasilitas peribadan (masjid).

##### **b. Aksesibilitas yang baik**

Kelurahan Balangnipa mempunyai aksesibilitas yang cukup baik dan terintegrasi. Dengan akses yang baik dan mudah dicapai membuat nilai jual kawasan perdagangan di Kelurahan Balangnipa cukup tinggi, belum lagi dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum cukup seperti apotik fatmawati, klinik utama firanum medika, masjid agung nujumul ittihad, SPBU persatuan raya sinjai. Di kawasan ini para pedagang mengais rezeki karena kebanyakan masyarakat menjadikan kawasan ini sebagai persinggahan sebelum mereka pulang ke rumah masing-masing. Fenomena serbuan para pedagang kaki lima (PKL) liar dari wilayah lain yang menjadikan kawasan ini kumuh dan kurang terawat, tetapi artinya bahwa kawasan ini merupakan kawasan dengan aksesibilitas yang baik tinggal bagaimana *stake holder* dan masyarakat setempat dapat menggunakan faktor kekuatan pada kawasan ini sebagai landasan untuk melakukan pengembangan wilayah khususnya pada kawasan jasa dan perdagangan ini.

##### **c. Lahan Investasi**

Dalam cakupan skala regional Kecamatan Sinjai Utara, Kelurahan Balangnipa merupakan peruntukkan wilayah yang dominan sebagai kawasan jasa dan perdagangan. Melihat dari kondisi eksisting yang ada di Kelurahan Balangnipa, ternyata kawasan jasa dan perdagangan ini merupakan lahan investasi bagi warga masyarakat sekitar. Lahan ruko-ruko atau lapak PKL yang ada disewakan dari perseorangan kepada pelaku usaha

yang ada, artinya kawasan perdagangan di Kelurahan Balangnipa merupakan lahan investasi dan bagian dari kekuatan yang ada di kawasan ini.

## **2. Faktor Kelemahan (*Weakness*)**

### **a. Pengelolaan Sampah yang Buruk**

Di Kelurahan Balangnipa terdapat tempat pembuangan sampah sementara (TPSS) yang ada di pinggir jalan lokal. TPSS tersebut cukup membuat kawasan terlihat kumuh, pengelolaan sampah yang buruk ditandai dengan tidak rutinnya petugas kebersihan mengambil sampah dan mengangkutnya ke TPS. Lokasi TPSS yang ada di jalan ini kurang tepat dan dapat mengurangi estetika kawasan sehingga pengelolaan sampah yang buruk menjadikan salah satu faktor kelemahan kawasan jasa dan perdagangan di Kelurahan Balangnipa.

### **b. Minimnya Lahan Perparkiran**

Ternyata ada salah satu masalah mendasar yang ada di Kelurahan Balangnipa sebagai kawasan jasa dan perdagangan, yaitu minimnya lahan parkir untuk kendaraan. Kawasan ini banyak terdapat pasar, ruko-ruko tempat usaha komersial seperti jasa, perdagangan, perbankan, dll dalam satu kawasan. Ditambah dengan menjamurnya kendaraan pribadi menambah kepadatan lalu lintas di Kelurahan Balangnipa.

Dengan padatnya lalu lintas di dalam jalan-jalan lokal ini tentunya akan membuat masyarakat menjadi kurang nyaman. Sistem parkir yang dikelola oleh para juru parkir ini ternyata di satu sisi memberikan lapangan pekerjaan yang cukup baik, tetapi tentunya berdampak buruk bagi kawasan tersebut. Contohnya saja dengan jalan yang cukup minim ini kendaraan bermotor dipaksa untuk parkir di badan jalan yang tentu saja membuat pengendara yang ingin melewati kawasan tersebut menjadi tersendat karena badan jalan semakin menyempit, ada juga beberapa insiden hilangnya kendaraan bermotor yang parkir di kawasan ini. Tentunya hal seperti itu harus menjadi catatan kepada *stake holder* untuk kembali melakukan kajian teknis mengenai penataan sistem parkir.

### **c. Prasarana Jalan yang Minim Perbaikan**

Prasarana jalan yang ada khususnya pada jalanan lokal dan pada jalan di pusat perdagangan ini cukup memprihatinkan, artinya bahwa perbaikan yang minim membuat kawasan ini cukup kumuh karena banyak akibat yang ditimbulkan dengan minimnya

perbaikan prasarana jalan ini, seperti timbulnya genangan air waktu hujan yang pastinya berimbas pada keselamatan para pengguna jalan, dan mengurangi estetika kawasan. Perbaikan prasarana jalan ini tentu sangat dinantikan oleh para masyarakat sebagai konsumen.

### **3. Faktor Peluang (*Opportunities*)**

#### **a. Kawasan Potensial di Kecamatan Sinjai**

Kawasan jasa dan perdagangan di Kelurahan Balangnipa merupakan kawasan yang potensial, karena kawasan komersial ini berada dalam akses besar masing-masing menuju Kelurahan Lappa dan Kelurahan Biringere. Selain mempunyai akses yang baik, kawasan komersial ini juga terintegrasi dengan perumahan-perumahan yang tersebar di Kelurahan Balangnipa. Berdasarkan data kependudukan yang ada, Kelurahan Balangnipa merupakan kelurahan dengan kepadatan penduduk yang paling tinggi di Kecamatan Sinjai Utara dengan jumlah 5.944,23 km<sup>2</sup>; sehingga memberikan sebuah peluang dan tantangan besar pada masa yang akan datang untuk melakukan penataan kawasan yang lebih baik. Perumahan yang ada di Kelurahan Balangnipa di antaranya adalah Perumahan Bumi Tokinjong Mas, Perumahan Eryani, Perumahan Kaligrafi, dan Perumahan Graha Aisyah Permai.

#### **b. Pembenahan Sistem Perparkiran dan Lokasi PKL**

Pembenahan sistem perparkiran dan pembenahan lokasi PKL merupakan tantangan dan peluang ke depan yang di miliki oleh Kawasan komersial di Kelurahan Balangnipa. Melihat kondisi eksisting, di mana pengelolaan lahan parkir dan lapak PKL ini kurang terkoordinasi dengan baik sehingga menimbulkan beberapa permasalahan diantaranya para pedagang yang menjajaki dagangannya di badan jalan, konsumen memarkir kendaraan seenaknya memberikan implikasi negatif bagi kawasan ini. Dengan sistem perparkiran yang lebih baik dan modern dapat meningkatkan keamanan serta kenyamanan para masyarakat sebagai konsumen. Dengan melakukan relokasi lahan untuk parkir dan bekerja sama dengan pihak swasta tentunya akan menjadi langkah prospektif dalam mengembangkan kawasan komersial di Kelurahan Balangnipa sebagai kawasan jasa dan perdagangan khususnya pada pengelolaan PKL dan parkir kendaraan.

**c. Pengadaan Fasilitas Umum**

Dari hasil observasi lapangan yang telah dilakukan, fasilitas-fasilitas umum yang ada kurang memadai, seperti tidak adanya taman bermain untuk anak-anak, tidak adanya toilet umum. Artinya kondisi ini menjadi tantangan serta peluang ke depan bagi wilayah ini untuk mengembangkan atau melakukan kajian mengenai pengadaan serta optimalisasi fasilitas umum.

**4. Faktor Ancaman (*Threats*)**

**a. Menjamurnya Pedagang Kaki Lima**

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

**b. Kepadatan Penduduk**

Berdasarkan data kependudukan Kecamatan Sinjai Utara, terlihat bahwa Kelurahan Balangnipa adalah bagian kawasan yang paling padat dibanding dengan Kelurahan lain. Ini merupakan sebuah ancaman bagi kawasan komersial, dengan penduduk wilayah yang cukup padat dapat meningkatkan volume bangkitan lalu lintas.

**Program Utama Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa di Kelurahan Balangnipa**

**1. Peningkatan citra kawasan perdagangan dan jasa**

- a. Melakukan pembebasan lahan untuk penempatan lokasi pedagang kaki lima
- b. Pengadaan sistem pengelolaan parkir terpadu

- c. Meningkatkan lahan investasi
- 2. Peningkatan Kesadaran Masyarakat Tentang Perencanaan Berbasis Partisipatif**
  - a. Melakukan MUSRENBANG
  - b. Pengadaan lokasi TPSS
- 3. Peningkatan Fungsi Sarana dan Prasarana**
  - a. Optimalisasi jalur pedestrian
  - b. Pengembangan kawasan khusus pejalan kaki
  - c. Peningkatan fungsi lahan
- 4. Pengadaan Fasilitas Umum**
  - a. Peningkatan lahan perdagangan
  - b. Pengadaan toilet umum
  - c. Pengadaan lokasi taman bermain

## **KESIMPULAN**

Penelitian ini dilakukan untuk merumuskan strategi pengembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Balangnipa, Kabupaten Sinjai dengan menganalisa faktor kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang dimiliki. Adapun hasil analisis dari penelitian ini yaitu:

1. Kekuatan; meliputi lokasi yang strategis untuk sebuah kawasan perdagangan dan jasa, memiliki aksesibilitas yang baik, dan sebagai lahan investasi;
2. Kelemahan; meliputi pengelolaan sampah yang buruk, minimnya lahan parkir, dan prasarana jalan yang minim perbaikan;
3. Peluang; meliputi kawasan potensial, dan pengadaan fasilitas umum; dan
4. Ancaman; meliputi menjamurnya pedagang kaki lima, dan kepadatan penduduk.

**DAFTAR REFERENSI**

Arsyad, L. (1999) Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi Daerah, Edisi Pertama, BPFE, Yogyakarta.

Badan Pusat Statistik. (2022). Kecamatan Sinjai Utara Dalam Angka 2022.

Dewang, N. & Irawan, A.K. (2012). Strategi Pengembangan kawasan Jasa dan Perdagangan di Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan. <https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/planesa/article/view/1498>.

Damayanti, L.E.D., (2019). Bab II Tinjauan Pustaka. Available at: [https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/2487/8/UNIKOM\\_LUSIA%20ELSA%20DIKA%20DAMAYANTY\\_BAB%20II.pdf](https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/2487/8/UNIKOM_LUSIA%20ELSA%20DIKA%20DAMAYANTY_BAB%20II.pdf).

Nurgianto. (2013). Konsep Perancangan Dalam Meningkatkan Kualitas Lingkungan Fisik Kawasan Perdagangan Dan Jasa Jalan Jendral Sudirman Kota Salatiga. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/6501/5366>.

SPP UINAM 22. (2023). Majalah Profil Kelurahan Balangnipa. [https://issuu.com/sppuinalauddinmakassar4/docs/majalah\\_profil\\_kelurahan\\_balangnipa](https://issuu.com/sppuinalauddinmakassar4/docs/majalah_profil_kelurahan_balangnipa).

Uir.ac.id. Bab II Kajian Teori 2.1 Pengembangan Wilayah. Available at: <https://repository.uir.ac.id/4615/5/G.%20BAB%202.pdf>.