

---

**EVALUASI DAN PENENTUAN STRATEGI PENGEMBANGAN  
KAWASAN PANTAI KELAPA LIMA, KOTA KUPANG, NUSA  
TENGGARA TIMUR MELALUI ANALISIS SWOT**

**Dian Kristy Atmasari Ratuanak**

Program Studi Magister Rekayasa Infrastruktur dan Lingkungan, Universitas Warmadewa  
e-mail: [diankar92@gmail.com](mailto:diankar92@gmail.com)

**Accepted:** 18/6/2025; **Published:** 30/6/2025

---

**ABSTRAK**

Kawasan Pantai Kelapa Lima di Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, merupakan salah satu proyek penataan ruang tepi pantai yang dibangun pemerintah sebagai ruang terbuka publik dan pusat wisata kuliner. Kawasan ini diresmikan pada tahun 2022 dengan tujuan meningkatkan ekonomi masyarakat pesisir serta memperindah tata ruang kota. Namun, pasca pembangunan, muncul berbagai permasalahan seperti disfungsi fasilitas, kemacetan, dan kesan kumuh yang memerlukan evaluasi mendalam terhadap keberlanjutan pengembangannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pengembangan Kawasan Pantai Kelapa Lima di Kota Kupang sebagai kawasan wisata dan kuliner melalui analisis SWOT. Dengan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan analisis SWOT untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman kawasan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor kekuatan utama terletak pada kesesuaian tata guna lahan, lokasi strategis, dan dukungan terhadap aktivitas ekonomi masyarakat, sementara kelemahan utama mencakup disfungsi fasilitas, keterbatasan listrik, dan pengelolaan parkir yang kurang efektif. Faktor peluang meliputi potensi wisata kuliner dan ekonomi lokal, sedangkan ancaman muncul dari kesan kumuh, kurangnya pemeliharaan, dan tindak kriminal. Berdasarkan hasil analisis, strategi yang direkomendasikan adalah menggunakan kekuatan kawasan untuk mengatasi ancaman melalui optimalisasi pengelolaan dan peningkatan peran pemerintah serta masyarakat.

**Kata Kunci :** Analisis SWOT, Pengembangan Kawasan, Evaluasi Strategi.

**ABSTRACT**

*The Kelapa Lima Beach area in Kupang City, East Nusa Tenggara Province, is one of the coastal spatial planning projects built by the government as a public open space and culinary tourism center. This area was inaugurated in 2022 with the aim of improving the economy of coastal communities and beautifying the city's spatial layout. However, after construction, various problems arose, such as facility dysfunction, traffic congestion, and a shabby impression, which required an in-depth evaluation of the sustainability of its development. This study aims to evaluate the development of the Kelapa Lima Beach Area in Kupang City as a tourism and culinary area through SWOT analysis Using qualitative research methods with a SWOT analysis approach to identify the strengths, weaknesses, opportunities, and threats of the region. The results of the study show that the main strengths lie in the suitability of land use, strategic location, and support for community economic activities, while the main weaknesses include dysfunctional facilities, limited electricity, and ineffective parking management. Opportunities include the potential for culinary tourism and the local economy, while threats arise from the impression of squalor, lack of maintenance, and crime. Based on the analysis results, the recommended strategy is to use the strengths of the area to overcome threats through optimized management and an increased role for the government and community.*

**Keywords:** SWOT Analysis, Area Development, Strategy Evaluation.

## PENDAHULUAN

Kawasan Pantai Kelapa Lima berada di Kelurahan Kelapa Lima di dalam wilayah Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kawasan ini merupakan salah satu dari tiga segmen penataan Kota Kupang. Dua segmen lainnya adalah Pantai Lai Lai Bisi Kopan (LLBK) dan Koridor Jalan Frans Seda. Pembangunan dilaksanakan secara *multi years* sejak tahun 2020 hingga tahun 2021 dan kemudian diresmikan pada Maret 2022 oleh Presiden Joko Widodo. Kawasan Pantai Kelapa Lima merupakan upaya pemerintah untuk menata kembali ruang tepi pantai menjadi ruang terbuka publik di Kota Kupang. Menurut *Website* Resmi Pemerintah Kota Kupang Kawasan Pantai Kelapa Lima dimanfaatkan sebagai pusat wisata dan kuliner. Kawasan ini dulunya adalah kawasan yang menampung aktifitas pedagang ikan dan kuliner masyarakat setempat, sehingga pada pengembangannya pun kawasan ini ditata dengan fasilitas utama untuk menunjang kegiatan pedagang ikan dan kuliner masyarakat setempat. Namun seiring berjalannya waktu pada pasca pembangunannya, muncul isu-isu permasalahan pada kawasan yang dikeluhkan baik dari pengunjung maupun pengguna. Hal inilah yang menjadi acuan untuk mengevaluasi kembali pengembangan kawasan tersebut. Evaluasi sangat penting dilakukan karena untuk menentukan sejauh mana arah dan tujuan Kawasan Pantai Kelapa Lima sebagai tempat wisata dan kuliner tercapai. Evaluasi dilakukan dengan analisis SWOT dengan tujuan untuk menemukan aspek krusial dari kekuatan (*strength*), kelemahan (*weakness*), peluang (*opportunity*), dan ancaman (*threats*) pada Kawasan Pantai Kelapa Lima.

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui sejauh mana keberhasilan pengembangan Kawasan Pantai Kelapa Lima sebagai tempat wisata dan kuliner tercapai melalui proses identifikasi kekuatan (*strength*), kelemahan (*weakness*), peluang (*opportunity*), dan ancaman (*threats*) atau SWOT yang dimiliki, dan kemudian dikaji untuk mendapatkan alternatif pengembangan yang dijabarkan dalam program-program strategis. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah dalam meningkatkan perannya sebagai regulator, fasilitator dan dinamisor, juga dapat meningkatkan peran aktif dari masyarakat dalam menciptakan manfaat yang berkelanjutan.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan melakukan analisa strategis melalui analisis SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity, dan Threats*). Menurut Hamin dan Yayu (2023), analisis SWOT membandingkan antara faktor eksternal (berupa peluang dan ancaman) dengan faktor internal (berupa kekuatan dan kelemahan). Faktor internal dimasukkan kedalam matriks yang disebut matriks faktor strategi internal atau IFAS (*Internal Strategic Factor Analisis Summary*). Faktor eksternal dimasukkan kedalam matriks yang disebut matriks faktor strategi eksternal atau EFAS (*Eksternal Strategic Factor Analisis Summary*). Adapun nilai dari bobot dan rating untuk tabel eksternal dan internal dibuat dengan teknik skala sebagai berikut:

1. Bobot nilai dari nilai 0 sampai dengan 1
2. Rating nilai; a) 5 =sangat baik, b) 4 = baik, c) 3 = standar, d) 2 = tidak baik, e) 1 = sangat tidak baik
3. Skor nilai dihitung dengan menggunakan formula (1) dengan rincian SN = skor nilai, BN = bobot nilai, dan RN = rating nilai

$$SN = BN \times RN \quad \dots(1)$$

Menurut Hamin dan Yayu (2023), dengan pendekatan matriks SWOT, setiap hubungan tersebut kemudian diberikan solusi strategi yang harus dilakukan berdasarkan nilai peringkat dan pembobotan yang kemudian dikalikan dan akan diperoleh hasil kombinasi antara beberapa situasi sebagai berikut:

1. Kekuatan dan kesempatan atau SO artinya cara menentukan strategi berdasarkan kombinasi kekuatan dan kesempatan yang bisa memanfaatkan kekuatan untuk menggunakan peluang sebaik-baiknya.
2. Kelemahan dan kesempatan atau WO artinya cara membuat strategi meminimalkan kelemahan yang muncul dengan memanfaatkan peluang yang menguntungkan.
3. Kekuatan dan ancaman atau ST artinya strategi yang dilakukan dengan memanfaatkan kekuatan untuk mengatasi ancaman.
4. Kelemahan dan ancaman atau WT artinya cara untuk meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman.

**Tabel 1. Matriks Analisis SWOT**

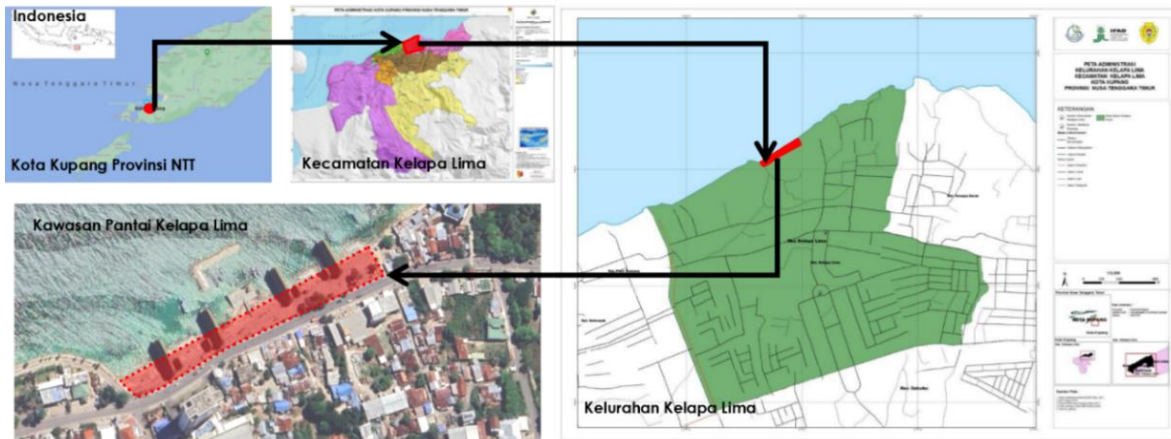
IFAS EFAS	<i>Strengths (S)</i> Daftar semua kekuatan yang di miliki	<i>Weaknesses (W)</i> Daftar semua kelemahan yang dimiliki
<i>Opportunities (O)</i> Daftar semua peluang yang dapat diidentifikasi	Strategi (SO) Gunakan semua kekuatan yang dimiliki untuk memanfaatkan peluang yang ada.	Strategi (WO) Atasi semua kelemahan dengan memanfaatkan semua peluang yang ada
<i>Threats (T)</i> Daftar ancaman yang dapat diidentifikasi	Strategi (ST) Gunakan kekuatan untuk menghindar dari semua ancaman	Strategi (WT) Tekan semua kelemahan dan cegah semua ancaman

Sumber: Hamin dan Yayu (2023)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

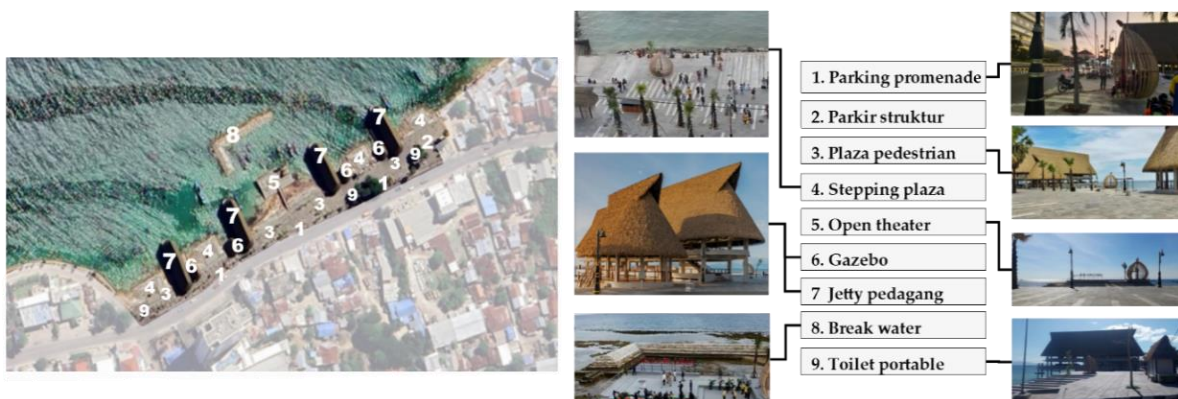
### Gambaran Umum Kawasan Pantai Kelapa Lima sebagai Obyek Penelitian

Kawasan Pantai Kelapa Lima berada di Kelurahan Kelapa Lima di dalam wilayah Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Menurut Bookcases (n.d.), titik koordinat Kawasan Pantai Kelapa Lima adalah -10,145419 S (*latitude*) dan 123,615709 E (*longitude*) dengan batas administrasi, yaitu; sebelah utara berbatasan dengan teluk Kupang, sebelah selatan dengan Jalan Timor Raya (arteri primer), sebelah timur dengan rumah-rumah warga, sebelah barat dengan area perdagangan dan jasa (restoran). Akses jarak tempuh dari Kelurahan Kelapa Lima menuju pusat Kecamatan Kelapa Lima adalah 0,0 km dan jarak dari ibukota Kota Kupang adalah sekitar 0,85 km. Kawasan ini berada pada ketinggian 15 m dari permukaan laut dengan Suhu udara maksimal 35<sup>0</sup> C dan beriklim tropis (Badan Pusat Statistik Kota Kupang, 2023).



**Gambar 1. Delineasi Kawasan Pantai Kelapa Lima**  
Sumber: Hasil Olahan Penulis (dari Berbagai Sumber), 2024

Menurut *Website Resmi Pemerintah Kota Kupang*, Kawasan Pantai Kelapa Lima yang diresmikan presiden Joko Widodo tahun 2022 ini dimanfaatkan sebagai tempat wisata dan kuliner sekaligus tempat pelaksanaan *event-event* wisata seperti festival etnis budaya hingga lokasi hiburan bagi masyarakat dengan penataannya meliputi; jetty pedagang, gazebo, toilet *portable*, plaza pedestrian, *stepping* plaza dan *open theater* serta infrastruktur dan utilitas kawasan parkir dari *parking* struktur, dan parkir *promenade*.



**Gambar 2. Fasilitas dalam Kawasan Pantai Kelapa Lima**  
Sumber: Hasil Olahan Penulis (dari Berbagai Sumber), 2024

## Analisis SWOT Terhadap Obyek Penelitian






### 1. Identifikasi Faktor Internal dan Eksternal

Untuk melakukan analisis SWOT, diperlukan proses mengidentifikasi faktor internal (kekuatan dan kelemahan) maupun eksternal (peluang dan ancaman) dalam Kawasan Pantai Kelapa Lima sebagai obyek penelitian. Berikut adalah tabel indentifikasinya.







Tabel 2. Identifikasi SWOT Pada Kawasan Pantai Kelapa Lima

<b>STRENGTHS (KEKUATAN)</b>			
<b>NO</b>	<b>ITEM</b>	<b>DESKRIPSI</b>	<b>GAMBAR/ FOTO</b>
1	Kesesuaian terhadap tata guna lahan	Pembangunan kawasan sesuai dengan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang berdasarkan Undang-undang (UU) No. 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang dan Perda Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Kupang dimana nilai strategis kawasannya ditinjau dari kepentingan ekonomi masyarakat, mendukung jaringan prasarana dan fasilitas penunjang kegiatan ekonomi masyarakat tetapi tetap mengutamakan reorientasi bangunan sehingga tidak menutup <i>view</i> /arah pandang ke arah laut, penataan kawasan dengan menciptakan ruang terbuka dan menjadi pembatas tepi pantai. Sedangkan dari segi pengembangan pola ruang, kawasan ini mempertimbangkan bentuk dan kondisi fisik minimal 100 meter dari titik pasang air laut tertinggi ke arah darat untuk melindungi wilayah pantai dari usikan kegiatan yang mengganggu kelestarian fungsi pantai, serta meminimalisir gelombang pasang dan abrasi.	 <p>Gambar 3. Perspektif tampak atas dari arah selatan</p>  <p>Gambar 4. Perspektif tampak atas dari arah timur</p>  <p>Gambar 5. Perspektif tampak atas dari arah utara</p>  <p>Gambar 6. Perspektif tampak atas dari arah barat</p>
2	Letak yang strategis	Akses jarak tempuh dari Kelurahan Kelapa Lima menuju pusat Kecamatan Kelapa Lima 0,0 km dan jarak dari Ibukota Kota Kupang sekitar 0,85 km. (Badan Pusat Statistik Kota Kupang, 2023)	 <p>Gambar 7. Situasi pada siang hari</p>
3	Mempunyai lahan yang luas	Memaksimalkan ruang terbuka publik	 <p>Gambar 8. Area Plaza</p>

		Menjadi tempat pengadaan <i>event</i>	 <p>Gambar 9. Salah satu <i>event</i> festival budaya yang dilaksanakan pada kawasan</p>
4	Penempatan bangunan/ orientasi bangunan	Bangunan (jetty pedagang dan gazebo) tidak menutup atau menghalangi <i>view</i> /pandangan pengunjung ke arah laut	 <p>Gambar 10. <i>View</i> ke SDA pada sore dan siang hari</p>
5	Ide bentuk bangunan	Ide bentuk bangunan-bangunan pada kawasan adalah hasil dari implementasi kebudayaan dari suku-suku yang ada pada masyarakat setempat	 <p>Gambar 11. Implementasi kebudayaan dalam bentuk desain</p>
6	Kapasitas PKL yang tersedia	Kawasan wisata pantai ini dibangun dengan penataan PKL yang dapat menampung 96 kios (Bookcases, n.d.)	 <p>Gambar 12. Kios-kios pedagang</p>
7	Sebagai sentra penjualan ikan dan kuliner bagi masyarakat setempat.	Kawasan ini merupakan fasilitas yang disediakan untuk mendukung kegiatan ekonomi masyarakat setempat karena sebelum pembangunan pada tahun 2020, kawasan ini sudah lebih dulu menjadi tempat penjualan ikan dan kuliner yang menjadi mata pencaharian utama masyarakat setempat.	 <p>Gambar 13. Keadaan eksisting kawasan pantai sebelum pembangunan (belakang lapak-lapak pedagang)</p>




			 <p>Gambar 14. Keadaan eksisting kawasan pantai sebelum pembangunan (depan lapak-lapak pedagang)</p>
WEAKNESSES (KELEMAHAN)			
NO	ITEM	DESKRIPSI	GAMBAR/ FOTO
1	Lahan parkir	<p>Terdapat <i>parking</i> struktur, <i>parking</i> tepi jalan dan parkir <i>promenade</i> pada desain perencanaan. Tetapi pasca pembangunannya;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>parking</i> struktur jarang digunakan pengguna/pengunjung.</li> <li>- Parkir <i>promenade</i> dengan luasan <math>\pm 80m^2</math> berada pada beberapa titik cenderung hanya digunakan pengunjung/pengguna kendaraan roda dua, sedangkan mobil dan kendaraan lain diparkir di tepi jalan</li> <li>- Parkir tepi jalan yang sudah disediakan diberi tanda larangan parkir karena mengakibatkan kemacetan, namun masih banyak pengunjung/pengguna mengabaikannya dan sering melanggar larangan tersebut</li> </ul>	 <p>Gambar.15. Parkir <i>promenade</i></p>  <p>Gambar 16. Rambu larangan parkir sepanjang tepi jalan</p>  <p>Gambar 17. Pengunjung mengabaikan larangan dan tetap parkir di tepi jalan</p>
2	Menyebabkan kemacetan	Menyebabkan kemacetan terutama pada saat diselenggarakannya <i>event</i> atau festival budaya pada kawasan tersebut karena kendaraan pengunjung memenuhi sepanjang bahu jalan arteri primer (Jalan Timor Raya)	

3	Disfungsi bangunan (jetty pedagang)	Empat bangunan (jetty pedagang) yang dikhususkan bagi para pedagang tidak ditempati. Para pedagang lebih memilih menjajakan dagangannya di area plaza dan trotoar. Bahkan para pedagang membuat lapak-lapak dan tempat panggang ikan baru yang ditempatkan di dekat gazebo. Lapak-lapak ini terlihat sangat kontras dengan lingkungan kawasan dan memberi kesan kumuh	 <p>Gambar 18. Pedagang dan lapak-lapak baru di luar bangunan jetty pedagang</p>  <p>Gambar 19. Pedagang dan lapak-lapak baru di luar bangunan jetty pedagang</p>
4	Pos jaga tidak digunakan	Fasilitas yang disediakan seperti pos jaga tidak digunakan dan kotor	 <p>Gambar 20. Pos Jaga</p>
5	Fasilitas listrik tidak memadai	Kawasan ini (termasuk bangunan) gelap gulita pada malam hari. Meski ada bola lampu, hanya ada beberapa titik saja yang diterangi listrik.	 <p>Gambar 21. Suasana malam</p>

### **OPPORTUNITIES (PELUANG)**

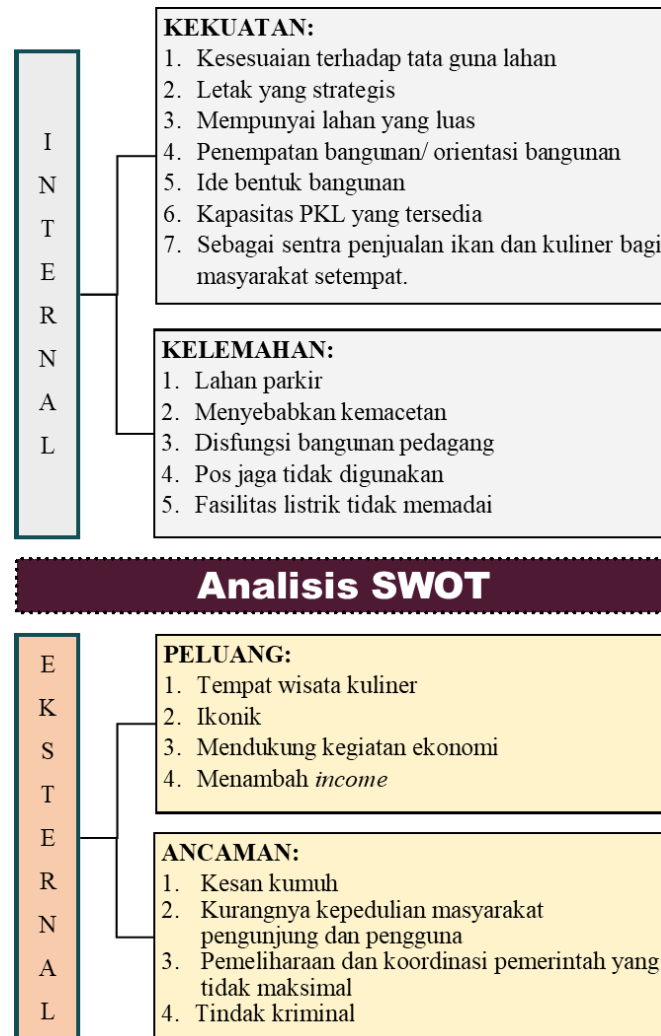
NO	ITEM	DESKRIPSI	GAMBAR/ FOTO
1	Tempat wisata kuliner	Menjadi tempat wisata kuliner	-
2	Ikonik	Menjadi ikonik dengan kebudayaan yang ditampilkan dari ide bentuk bangunan, bahkan <i>event</i> kebudayaan yang diselenggarakan, sehingga dapat menambah daya tarik pengunjung	-
3	Mendukung kegiatan ekonomi	Mendukung kegiatan ekonomi masyarakat setempat dengan mata pencaharian utama nelayan dan pedagang	-



4	Menambah <i>income</i>	Menambah <i>income</i> daerah setempat khususnya bagi para penyedia jasa seperti; sewa mainan anak, fotografer, dan lain-lain.	-
<b>THREATS (ANCAMAN)</b>			
NO	ITEM	DESKRIPSI	GAMBAR/ FOTO
1	Kesan kumuh	Pembangunan kawasan ini bertujuan untuk menghindari kesan kumuh. Akan sangat mengganggu jika pedagang masih menjajakan dagangan mereka di luar bangunan (area plaza dan trotoar) karena lapak-lapak yang dibuat pedagang terlihat sangat kontras dengan lingkungan kawasan	 <p>Gambar 22. Lapak yang dibuat pedagang</p>
2	Kepedulian masyarakat pengunjung dan pengguna	Kurangnya kepedulian masyarakat terhadap kebersihan kawasan yang lama-kelamaan akan memberi dampak negatif bagi lingkungan	 <p>Gambar 23. Sampah dan bekas bakarannya</p>
3	Pemeliharaan dan koordinasi pemerintah	Kurangnya pemeliharaan dan koodinasi dari pemerintah sehingga ditakutkan kawasan tersebut tidak dapat memberi manfaat yang berkelanjutan atau dengan kata lain tidak dapat dinikmati generasi selanjutnya	
4	Tindak kriminal	Kawasan ini terancam dijadikan sebagai tempat tindak kriminal karena gelap gulita pada malam hari. Sekalipun ada bola lampu, tetapi hanya ada beberapa titik saja yang diterangi listrik	 <p>Gambar 24. Keadaan malam yang rawan tindak kriminal</p>

Sumber: Hasil Olahan Penulis (dari Berbagai Sumber), 2024

Berdasarkan Tabel 2 di atas, maka dapat disimpulkan faktor-faktor internal dan eksternal seperti pada gambar berikut.



**Gambar 25. Faktor Internal dan Eksternal SWOT**  
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2024

### Analisis Faktor Internal dan Eksternal

Analisis faktor internal dan eksternal dilakukan dengan mengevaluasi dan memprioritaskan faktor-faktor yang telah diidentifikasi untuk mengetahui tingkat pengaruh dan urgensi masing-masing faktor dalam Kawasan Pantai Kelapa Lima sebagai obyek penelitian dengan hitungan bobot skor seperti pada tabel berikut.

**Tabel 3. Analisis Faktor Internal**

No.	Kekuatan	Bobot (a)	Rating (b)	Nilai (axb)
1	Kesesuaian terhadap tata guna lahan	0,25	4	1
2	Letak yang strategis	0,20	4	0,80
3	Mempunyai lahan yang luas	0,10	3	0,30
4	Penempatan bangunan/ orientasi bangunan	0,20	4	0,80
5	Ide bentuk bangunan	0,15	4	0,60

No.	Kekuatan	Bobot (a)	Rating (b)	Nilai (axb)
6	Kapasitas PKL yang tersedia	0,05	3	0,15
7	Sebagai sentra penjualan ikan dan kuliner bagi masyarakat setempat.	0,05	3	0,15
	Sub Total Kekuatan	1		3,80
	Kelemahan	Bobot (a)	Rating (b)	Nilai (axb)
1	Lahan parkir	0,15	3	0,45
2	Menyebabkan kemacetan	0,15	3	0,45
3	Disfungsi bangunan (jetty pedagang)	0,30	4	1,20
4	Pos jaga tidak digunakan	0,10	3	0,30
5	Fasilitas listrik tidak memadai	0,30	3	0,90
	Sub Total Kelemahan	1		3,30
<b>Nilai Total Faktor Internal</b>				<b>7,10</b>

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2024.

**Tabel 4. Analisis Faktor Eksternal**

No.	Peluang	Bobot (a)	Rating (b)	Nilai (axb)
1	Tempat wisata kuliner	0,20	3	0,60
2	Ikonik	0,30	3	0,90
3	Mendukung kegiatan ekonomi	0,25	3	0,75
4	Menambah <i>income</i>	0,25	3	0,75
	Sub Total Peluang	1		3
	Ancaman	Bobot (a)	Rating (b)	Nilai (axb)
1	Kesan kumuh	0,25	4	1
2	Kurangnya kepedulian masyarakat pengunjung dan pengguna	0,25	3	0,75
3	Pemeliharaan dan koordinasi pemerintah yang tidak maksimal	0,30	4	1,20
4	Tindak kriminal	0,20	3	0,60
	Sub Total Ancaman	1		3,55
<b>Nilai Total Faktor Eksternal</b>				<b>6,55</b>

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2024

**Tabel 5. Matriks Analisis SWOT**

IFAS	<p><i>Strenghts (S)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Kesesuaian terhadap tata guna lahan</li> <li>Letak yang strategis</li> <li>Mempunyai lahan yang luas</li> <li>Penempatan bangunan/ orientasi bangunan</li> <li>Ide bentuk bangunan</li> <li>Kapasitas PKL yang tersedia</li> <li>Sebagai sentra penjualan ikan dan kuliner bagi masyarakat setempat.</li> </ol>	<p><i>Weaknesses (W)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Lahan parkir</li> <li>Menyebabkan kemacetan</li> <li>Disfungsi bangunan (jetty pedagang)</li> <li>Pos jaga tidak digunakan</li> <li>Fasilitas listrik tidak memadai</li> </ol>
EFAS	<p><i>Opportunities (O)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Tempat wisata kuliner</li> <li>Ikonik</li> </ol>	<p><i>Strategi (SO)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Sebagai sentra penjualan ikan dan kuliner bagi masyarakat</li> </ol> <p><i>Strategi (WO)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mengarahkan pengunjung wisata kuliner untuk</li> </ol>

<p>3. Mendukung kegiatan ekonomi</p> <p>4. Menambah <i>income</i></p>	<p>setempat yang strategis dan sesuai dengan tata guna lahan</p> <p>2. Mempunyai lahan yang luas dengan penempatan bangunan/ orientasi bangunan yang baik (tidak menghalangi pandangan ke SDA) didukung dengan ide bentuk bangunan hasil implementasi budaya pada kawasan yang dapat menjadikan <i>point plus</i> sebagai tempat wisata yang ikonik</p> <p>3. Mendukung kegiatan ekonomi masyarakat setempat dengan menyediakan kapasitas PKL yang mampu menampung 96 kios yang dapat berpotensi meningkatkan <i>income</i></p>	<p>menggunakan area parkir yang tersedia sehingga tidak menyebabkan kemacetan</p> <p>2. Untuk mendukung kegiatan wisata kuliner dan kegiatan ekonomi masyarakat setempat diperlukan pengelola kawasan terutama fasilitas listrik yang memadai.</p>
<p><b>Threats (T)</b></p> <p>1. Kesan kumuh</p> <p>2. Kurangnya kepedulian masyarakat pengunjung dan pengguna</p> <p>3. Pemeliharaan dan koordinasi pemerintah yang tidak maksimal</p> <p>4. Tindak kriminal</p>	<p><b>Strategi (ST)</b></p> <p>1. Karena letak kawasan strategis dan orientasi bangunan sangat mendukung SDA, maka akan banyak pengunjung yang datang. Jadi, untuk menghindari kesan kumuh, pedagang diarahkan ke fasilitas PKL (jetty pedagang) yang sudah disediakan, jika terdapat kekurangan kapasitas maka dapat diberi solusi dengan adanya ruang tambahan karena lahan kawasan tersebut masih luas.</p> <p>2. Perlu adanya koordinator atau pengelola dari pemerintah maupun swasta untuk pemeliharaan kawasan agar tidak terjadi tindak kriminal. Hal ini juga dapat mendukung Kawasan Pantai Kelapa Lima sebagai sentra penjualan ikan dan kuliner bagi masyarakat setempat yang identik dengan kebudayaan masyarakat setempat.</p>	<p><b>Strategi (WT)</b></p> <p>1. Mengarahkan pengunjung untuk menggunakan area parkir yang tersedia sehingga tidak menyebabkan kemacetan</p> <p>2. Kawasan memerlukan pengelola dari pemerintah atau swasta secara maksimal untuk tujuan sebagai koordinator dalam penggunaan jetty pedagang untuk kegiatan berdagang agar terhindar dari kesan kumuh. Pengelolaan dari pemerintah atau swasta secara maksimal pun sangat diperlukan guna untuk pemeliharaan dan penjagaan Kawasan Pantai Kelapa Lima agar tidak terjadi tindak kriminal</p>

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2024

### Diagram Matriks SWOT

Setelah dilakukan pembobotan faktor-faktor internal dan eksternal, selanjutnya faktor-faktor tersebut dianalisis dengan diagram SWOT dalam tabel berikut.

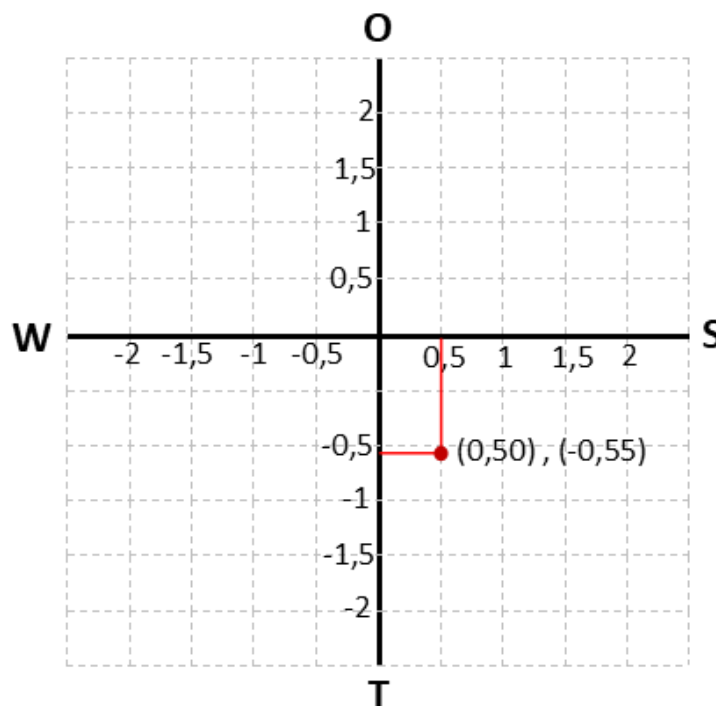


**Tabel 6. Diagram Matriks SWOT**

Faktor	IFAS (S-T)	EFAS (O-T)	Koordinat SWOT
Kekuatan	3,80	0,50	x,y (0,50) , (-0,55)
Kelemahan	3,30		
Peluang		3	
Ancaman		3,55	

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2024

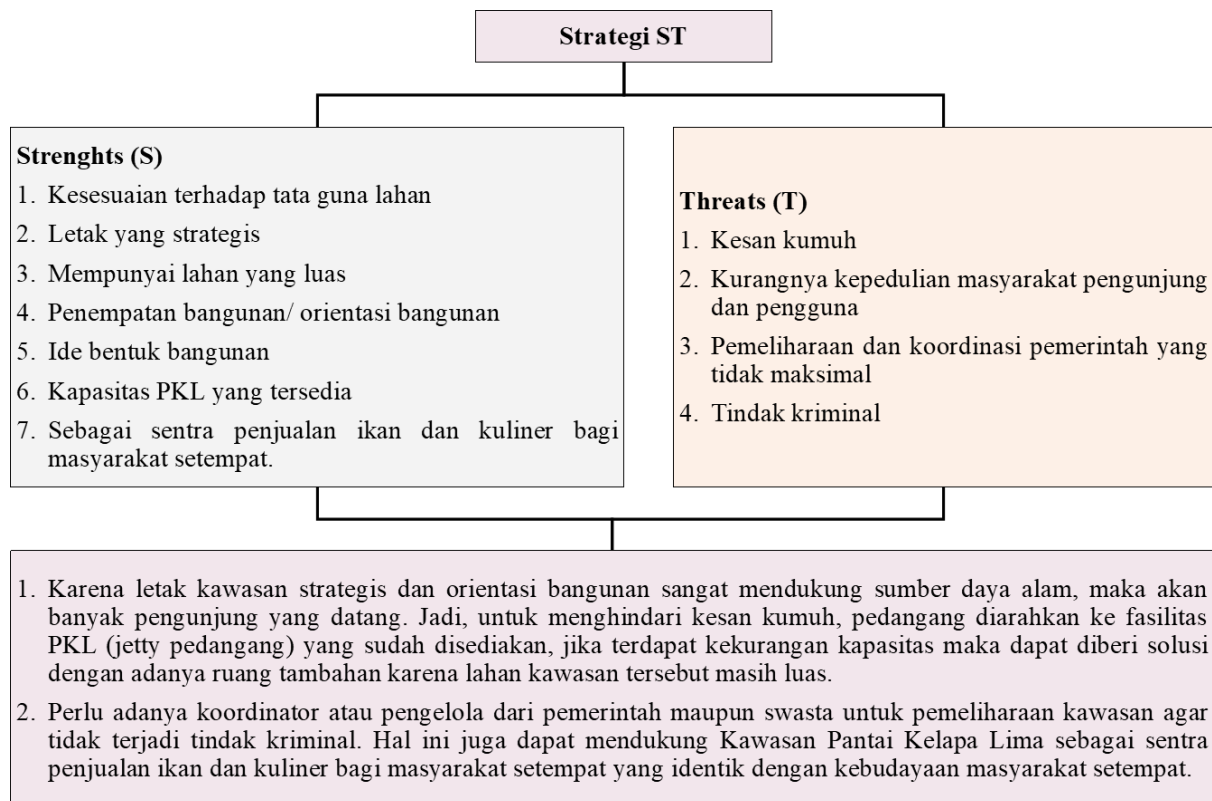
Berdasarkan hasil analisis diagram matriks SWOT di atas, diketahui total nilai kekuatan dikurangi kelemahan sebesar 0,50 dan total nilai peluang dikurangi nilai ancaman sebesar – 0,55, yang selanjutnya diplot ke dalam diagram SWOT untuk menentukan strategi alternatif yang dipilih untuk digunakan sebagai strategi pengembangan Kawasan Pantai Kelapa Lima.

**Gambar 26. Diagram Matriks SWOT**

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2024

### Evaluasi dan Perumusan Strategi

Berdasarkan letak titik koordinat SWOT, maka alternatif strategi yang digunakan adalah *Strength – Threat* (ST), yang berarti bahwa strategi ST dibuat berdasarkan kekuatan-kekuatan untuk mengantisipasi berbagai ancaman yang ada.



**Gambar 27. Skema Strategi Strength and Threat Model Pengembangan**

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2024

### KESIMPULAN

Berdasarkan letak Kawasan Pantai Kelapa Lima yang strategis dan orientasi bangunannya yang sangat mendukung SDA, maka akan banyak pengunjung yang datang. Jadi, untuk menghindari kesan kumuh, pedangang sebaiknya diarahkan ke fasilitas PKL (jetty pedangang) yang sudah disediakan. Jika terdapat kekurangan kapasitas maka dapat diberi solusi dengan adanya ruang tambahan karena lahan kawasan tersebut masih luas. Perlu adanya koordinator atau pengelola dari pemerintah maupun swasta untuk pemeliharaan kawasan agar tidak terjadi tindak kriminal. Hal ini juga dapat mendukung Kawasan Pantai Kelapa Lima sebagai sentra penjualan ikan dan kuliner bagi masyarakat setempat yang identik dengan kebudayaan masyarakat setempat.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abusono, B. M., Prima, F., & Budiman, R. (2022). Pemetaan Potensi Dan Strategi Pengembangan Objek Wisata Pasir Panjang Menggunakan Metode Analisis Supply Demand Dan SWOT. *Jurnal Teknik Industri Universitas Tanjungpura*, 7(2).
- Agustin, M. E. Analisis SWOT Objek Wisata Pantai Bangsring Di Kabupaten Banyuwangi.
- Amin, D. Y. (2019). Kajian Pengembangan Obyek Wisata Bahari Pantai Hunimua Kabupaten Maluku Tengah. *Amal: Jurnal Ekonomi Syariah*, 1(1).
- Badan Pusat Statistik Kota Kupang. 2023. *Kecamatan Kelapa Lima Dalam Angka 2023*.
- Dapas, G. A., Tilaar, S., & Mononimbar, W. (2020). Analisis Kawasan Pariwisata Pesisir Pantai di kecamatan Kombi Kabupaten Minahasa. *SPASIAL*, 7(2), 218-227.
- Hamin, D. I., & Pongoliu, Y. I. (2023). Analisis Swot Dalam Penentuan Strategi Pengembangan Wisata Pantai Taulaa. *JAMBURA: Jurnal Ilmiah Manajemen dan Bisnis*, 6(1), 418-428.

- Marcella, P. D., Sukmawati, S., & Aji, R. S. (2022). Partisipasi Masyarakat Dalam Pengembangan Pariwisata Pantai Watu Pecak Kabupaten Lumajang1. *MATRAPOLIS: Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 3(2), 14-22.
- Moa, Y. J. (2019). *Strategi Pengembangan kawasan Wisata Pantai Mananga Aba Berbasis Budaya Di Desa Karuni, Kecamatan Loura, Kabupaten Sumba Barat Daya-Provinsi NTT* (Doctoral dissertation, ITN Malang).
- Sasmita, Y., Prihantini, C. I., Nursalam, N., Musoffan, M., & Darwis, D. (2022). Analisis Strategi Pengembangan dengan Analisis Swot sebagai Kawasan Wisata Unggulan Daerah (Studi Kasus Kawasan Wisata Jumiang Kabupaten Pamekasan). *Mimbar Agribisnis*, 8(1), 319-335.
- Simbolon, S. O., Lubis, A. L., & Wibowo, A. (2023). Strategi swot untuk mengembangkan potensi destinasi wisata pantai melayu di kota batam. *Jurnal Ilmiah Pariwisata Agama Dan Budaya*, 8(2), 81-95.
- Website Resmi Pemerintah Kota Kupang. n.d. Pemkot Launching Pemanfaatan Kawasan Wisata Pantai Kelapa Lima.
- Wirawan, W. (2011). *Evaluasi teori, model, standar, aplikasi dan profesi*. PT. RajaGrafindo Persada.
- Yamesa, A., Hassan, S. M., & Andriani, D. (2022, April). Tipologi fasad kawasan pariwisata Ujong Blang. In *Seminar Nasional Pariwisata dan Kewirausahaan (SNPK)* (Vol. 1, pp. 85-93).



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)