

Arahan Teknis Pengendalian Minimarket di Surabaya Timur (Kecamatan Gubeng – Sukolilo - Mulyorejo)

Mohammad Riziq Syihab dan Adjie Pamungkas

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Desain dan Perencanaan,
Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS), Surabaya, 60111
e-mail: difi.adjie@email.com

Abstrak—Di Kota Surabaya, Sektor Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda menjadi sektor yang paling besar berkontribusi kepada PDRB Kota Surabaya. Namun disisi lain, sektor tersebut selain memberikan manfaat juga memunculkan beberapa masalah didalamnya seperti pertumbuhan minimarket yang berpotensi menimbulkan masalah padatnya keberadaan minimarket. Saat ini, terdapat 105 minimarket yang beraglomerasi di 3 kecamatan di Surabaya Timur yang mengakibatkan terhambatnya perkembangan usaha mikro dan pasar disekitarnya. Selain itu terdapat pula masalah tidak terstandarisasinya syarat jumlah penduduk minimal terlayani dalam perizinan minimarket. Kemudian jika mengacu RTRW Kota Surabaya, disebutkan bahwa keberadaan minimarket dapat menyebabkan kemacetan, kurangnya lahan parkir dan kebutuhan ruang internal yang kompleks sehingga dapat menyebabkan berbagai masalah lanjutan lainnya. Untuk menyelesaikan masalah tersebut, penelitian ini menghasilkan 17 variabel bermasalah terkait pengendalian minimarket yang diantaranya adalah variabel yang berkaitan dengan kesesuaian terhadap peraturan, lalu lintas, lahan parkir, pengelolaan ruang internal minimarket, penduduk terlayani, aglomerasi serta jam operasional minimarket. Hasil dari penelitian ini diantaranya adalah pemberian wewenang kepada disperindag untuk mengarahkan lokasi pembangunan minimarket, pembuatan sistem layanan aduan oleh pemerintah dan minimarket, alokasi CSR untuk lingkungan sekitar dan perbaikan pasar, pembatasan lokasi minimarket minimal di fungsi jalan lokal dengan lebar jalan minimal 8 meter, penyertaan dokumen analisa dampak lalu lintas, penyediaan luas minimal lahan parkir 12x20 meter untuk setiap 100 meter luas lantai penjualan, standarisasi luas minimal minimarket 100 meter untuk variabel terkait pengelolaan ruang internal, arahan untuk minimal melayani 2000 penduduk atau 500 KK serta mengadakan kerjasama distribusi barang dengan toko sekitarnya, pembatasan jam operasional di jam 06.00-10.00 pagi untuk minimarket yang berjarak 500-1000 meter dari pasar, serta pengecualian arahan untuk minimarket yang terintegrasi bangunan.

Kata Kunci—Arahan Teknis Pengendalian; Minimarket; Kota Surabaya.

I. PENDAHULUAN

MINIMARKET di Surabaya masih tidak terlepas dari masalah, dengan kebutuhannya untuk menyediakan etalase, lahan parkir dan gudang dalam satu tempat menyebabkan minimarket memiliki kebutuhan ruang yang relatif kompleks dan spesifik [1] yang mengarah pada kebutuhan ruang yang cukup luas dalam untuk satuan persil minimarket. Masalah tersebut ditambah dengan fakta bahwa 105 minimarket dari total 561 minimarket di Kota Surabaya

beraglomerasi di hanya 3 Kecamatan yaitu Kecamatan Gubeng, Kecamatan Sukolilo dan Kecamatan Mulyorejo dari total 31 kecamatan yang berada di Kota Surabaya [2]. Aglomerasi persebaran minimarket kekawasan permukiman di kecamatan tersebut juga mendorong tingginya tingkat peralihan penggunaan lahan dari kawasan non-komersial menjadi kawasan komersial [3]. Hal tersebut juga dapat memicu terjadinya konflik ruang zona pelayanan permukiman yang sebelumnya sudah terlayani oleh pedagang ritel tradisional (toko dan pasar), sehingga keberadaan minimarket dapat mengancam eksistensi pedagang ritel tradisional [4]. Untuk mengantisipasi masalah tersebut Pemerintah Kota Surabaya melalui Perda No.8 Tahun 2014 sudah memberikan batasan jam operasional untuk minimarket demi melindungi usaha mikro, namun dilapangan hal tersebut belum dilaksanakan oleh pemerintah [5]. Disisi lain, keberadaan minimarket tersebut juga mendorong terjadinya aktifitas bongkar muat barang di kawasan sekitar minimarket sehingga berpotensi mengganggu aksesibilitas arus lalu lintas yang ada [3].

Untuk mengantisipasi permasalahan tersebut, maka perlu dilakukan arahan teknis pengendalian terhadap kawasan yang memiliki aglomerasi minimarket tertinggi di Surabaya Timur (Kecamatan Gubeng-Mulyorejo-Sukolilo) agar minimarket yang ada tidak menimbulkan masalah bagi lingkungannya sekaligus mengoptimalkan potensi pasar minimarket di Surabaya Timur dengan berlandaskan pada peraturan perundang-undangan mengenai pengendalian dan perijinan minimarket di Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2010.

Adapun variabel yang dianalisa didalam penelitian ini berjumlah 24 variabel. Untuk variabel peraturan tata ruang dan non tata ruang diambil karena minimarket perlu untuk mempertimbangkan kesesuaian terhadap peruntukan lahan dan kebijakan terkait lainnya sehingga tidak menjadi masalah kedepannya [6]. Kemudian untuk variabel kemacetan lalu lintas dan jarak terhadap simpangan juga perlu untuk diteliti karena selain menjadi poin yang ditekankan oleh Perda No.8 Tahun 2014 juga berkaitan erat dengan fenomena *urban sprawl* yang mendorong permukiman kearah luar kota surabaya dan kemudian menarik keberadaan minimarket di sekitarnya [7]. Variabel lahan parkir digunakan karena menjadi penekanan dalam Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya namun tidak terdapat penjelasan spesifik didalamnya, dan juga menjadi salah satu kebutuhan spesifik yang diperlukan minimarket untuk menunjang aktivitas didalamnya [8]. Variabel yang berkaitan dengan kedekatan

terhadap transportasi umum juga digunakan karena mengacu kepada konsep perencanaan sebuah kota yang tidak hanya dapat mengatasi masalah yang ada dalam suatu sektor namun juga bisa mendorong tercapainya kemajuan lain dalam pembangunan yang dalam hal ini adalah integrasi transportasi umum [6]. Variabel yang berkaitan terhadap kependudukan digunakan karena dapat menjadi data dasar dalam implementasi teori lokasi dalam perencanaan yaitu teori losch, teori christaller dan teori aglomerasi hotelling [9] sehingga implementasi teori tersebut dapat terjadi di wilayah penelitian. Untuk variabel yang berkaitan terhadap kedekatan minimarket terhadap potensi konsumen dengan berbasis peruntukan lahan digunakan karena dapat menjadi salah satu metode dalam pengendalian sebaran minimarket sesuai dengan RTRW Kota Surabaya 2014-2034, hal ini juga relevan dengan keberadaan minimarket yang sebarannya akan didorong oleh lokasi permukiman yang ada di Kota Surabaya [10]. Untuk variabel yang berhubungan dengan ketersediaan lahan digunakan karena variabel ini juga menjadi pertimbangan dalam pengendalian minimarket sehingga pengendalian yang akan dilakukan tetap memberikan ruang untuk pelaku usaha agar bisa berkembang [6]. Untuk variabel yang berkaitan dengan aglomerasi, baik terhadap minimarket, pasar maupun toko kelontong juga digunakan karena perlunya untuk memberikan perlindungan terhadap usaha rakyat sesuai dengan Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya. Selain itu variabel ini juga dapat mendasari implementasi teori aglomerasi hotelling dengan membatasi friksi yang mungkin terjadi antara usaha rakyat dengan minimarket secara keruangan [11]. Terakhir, untuk variabel yang berkaitan dengan pengelolaan ruang internal minimarket juga menjadi variabel karena selain menjadi bagian dari karakter minimarket juga merupakan salah satu saran pertimbangan yang disebutkan didalam RTRW Kota Surabaya 2014-2034 dalam perizinan lokasi minimarket disebabkan oleh kebutuhan ruang internal yang kompleks didalamnya.

II. METODE PENELITIAN

A. Metode Pengumpulan Data

Dalam Penelitian ini dilakukan metode pengumpulan dengan teknis survei primer dan sekunder. Survei primer yang dilakukan terdiri dari penyebaran kuisioner kepada masyarakat dengan jarak 300 meter dari minimarket untuk mengidentifikasi variabel yang menjadi permasalahan minimarket dan pelaksanaan *in depth interview* kepada *stakeholder* terpilih dari pihak dinas perindustrian dan perdagangan Kota Surabaya, ahli tata ruang ITS, ikatan ahli perencana Jawa Timur, Indomaret dan Yayasan Koperasi Sakinah untuk mencari teknis pengendalian tepat digunakan untuk menyelesaikan masalah tersebut.

B. Metode Analisis

Untuk mencari arahan teknis pengendalian minimarket di Surabaya Timur dilakukan beberapa tahapan analisis sebagai berikut :

1) *Menganalisa faktor-aktor yang paling berpengaruh dalam masalah pengendalian minimarket*

Untuk mengidentifikasi variabel yang menjadi permasalahan dalam minimarket maka dilakukan terhadap variabel-variabel yang diteliti berdasarkan hasil tabulasi

kuisioner yang didapatkan. Tahapan dalam analisis kuisioner yang dilakukan adalah melakukan uji validitas, uji normalitas dan terakhir dilakukan analisa KMO.

2) *Arahan Teknis Pengendalian Minimarket di Surabaya Timur*

Untuk menyusun arahan teknis pengendalian minimarket dilakukan *in depth interview* kepada *stakeholder* terpilih. Kemudian rekaman wawancara di transkrip untuk kemudian dilakukan *content analysis*. Hasil *content analysis* yang telah didapatkan kemudian di triangulasi terhadap literatur yang bersumber dari peraturan dan penelitian terkait sehingga didapatkan arahan teknis pengendalian minimarket yang tepat di Surabaya Timur.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. *Menganalisa Faktor-faktor yang paling berpengaruh dalam masalah pengendalian minimarket*

Untuk mendapatkan faktor-faktor yang dianggap berpengaruh dalam masalah pengendalian minimarket dilakukan penyebaran kuisioner kepada masyarakat dengan jarak 300 meter dari minimarket dengan skala likert. Kemudian hasil tabulasi kuisioner diuji dengan uji validitas .

Tabel 1. Hasil Uji Validitas

	N	N	%
Cases	Valid	100	100,0
	Excluded	0	0
	Total	100	100,0

Setelah didapatkan bahwa validitas kuisioner mencapai 100% kemudian dilakukan uji reliabilitas dengan membandingkan nilai r hitung dengan r tabel (nilai r tabel untuk 100 sampel adalah 0.2324). Untuk variabel yang memiliki nilai r hitung lebih rendah daripada r tabel maka akan tereduksi, adapun hasil r hitung untuk setiap variabel di penelitian ini adalah sebagai berikut :

Tabel 2. Nilai R Hitung setiap variabel penelitian

Nomor Variabel	Nama Variabel	Nilai R Hitung
Variabel 1	Kesesuaian Aturan Tata Ruang	0.643
Variabel 2	Kesesuaian Aturan Non-Tata Ruang	0.6
Variabel 3	Kemacetan	0.614
Variabel 4	Jarak dari Simpangan	0.624
Variabel 5	Luasan Lahan Parkir	0.462
Variabel 6	Kedekatan dari Stasiun	0.171
Variabel 7	Kedekatan dari Terminal	0.11
Variabel 8	Kedekatan dari Lyn	0.119
Variabel 9	Jumlah Penduduk	0.677
Variabel 10	Kepadatan Penduduk	0.533
Variabel 11	Tingkat Ekonomi Penduduk	0.525
Variabel 12	Jam Operasional Minimarket	0.561
Variabel 13	Jarak dari Permukiman	0.724
Variabel 14	Jarak dari Perkantoran	0.312
Variabel 15	Jarak dari Industri	0.192
Variabel 16	Ketersediaan Lahan Kosong	0.161
Variabel 17	Ketersediaan Lahan Dijual	0.583
Variabel 18	Ketersediaan Zona Minimarket	0.699
Variabel 19	Jarak Antara Minimarket	0.655
Variabel 20	Jarak Antara Minimarket dan Pasar	0.632
Variabel 21	Jarak Antara Minimarket dan Toko Kelontong	0.151
Variabel 22	Ketersediaan Toilet	0.383
Variabel 23	Ruang Sirkulasi	0.405
Variabel 24	Ruang Ritel Bruto	0.209

Dari hasil r hitung didapatkan hasil bahwa terdapat 7 variabel yang tereduksi yaitu variabel 6,7,8,15,16,17,22 yang

masing-masing adalah variabel untuk variabel kedekatan minimarket terhadap stasiun, kedekatan minimarket terhadap terminal, kedekatan minimarket terhadap lyn, kedekatan minimarket terhadap kawasan industri, ketersediaan lahan kosong untuk minimarket, ketersediaan lahan dijual untuk minimarket, ketersediaan toilet untuk minimarket.

Kemudian analisa dilanjutkan dengan melakukan uji normalitas dengan menggunakan uji *skewness-kurtosis* untuk memastikan bahwa responden sudah terdistribusi normal dengan melihat jarak nilai untuk *skewness* dan *kurtosis* yang berada diantara -2 dan 2 [12]. Adapun hasil uji normalitas yang didapatkan adalah sebagai berikut

Tabel 3.
Nilai Skewness-Kurtosis

Nomor Variabel	Nilai Skewness	Nilai Kurtosis
Variabel 1	1,096	-,408
Variabel 2	1,659	1,008
Variabel 3	,567	-1,407
Variabel 4	1,799	1,519
Variabel 5	1,385	,426
Variabel 9	,829	-1,084
Variabel 10	,225	-1,597
Variabel 11	,501	-1,260
Variabel 12	-1,183	-,258
Variabel 13	,631	-1,444
Variabel 14	-1,614	,944
Variabel 18	,737	-1,257
Variabel 19	,590	-1,597
Variabel 20	,685	-1,346
Variabel 21	1,495	,585
Variabel 23	,493	-1,488
Variabel 24	,373	-1,541

Dari hasil uji normalitas didapatkan kesimpulan bahwa seluruh variabel yang dilanjutkan ke tahap ini sudah terdistribusi normal sehingga bisa dilanjutkan untuk masuk ke analisa KMO MSA (*Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy*).

Analisa KMO dilakukan dengan menggunakan aplikasi IBM SPSS 22. Variabel yang sudah lolos uji validitas reliabilitas dan normalitas kemudian dimasukkan kedalam input untuk analisa KMO dan didapatkan hasil sebagai berikut :

Tabel 4.
Hasil Analisa KMO

Perhitungan	Hasil Hitung
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	,822
Bartlett's Test of Sphericity	1004,349
Df	153
Sig.	,000

Dari hasil uji KMO terhadap seluruh variabel didapatkan nilai KMO > 0.5 dan sig <0.05 maka data dapat dilanjutkan menuju analisis berikutnya, yaitu analisa MSA. Hasil dari analisa MSA dapat dilihat di Tabel 5 .

Berdasarkan Analisa di Tabel 5 maka didapatkan bahwa seluruh variabel yang ada didalam penelitian memiliki nilai MSA > 0.5 sehingga tidak perlu ada variabel yang direduksi dari proses ini.

B. Arahan Teknis Pengendalian Minimarket di Surabaya Timur

Untuk mendapatkan arahan teknis pengendalian minimarket di Surabaya Timur dilakukan *in depth interview* kepada *stakeholder* terpilih yang masing-masing adalah dari Disperindag Kota Surabaya sebagai pemerintah, ahli tata kota

Tabel 5.

Hasil Analisa MSA	
Nomor Variabel	Nilai MSA
Variabel 1	0.791
Variabel 2	0.746
Variabel 3	0.857
Variabel 4	0.934
Variabel 5	0.802
Variabel 9	0.823
Variabel 10	0.780
Variabel 11	0.774
Variabel 12	0.927
Variabel 13	0.921
Variabel 14	0.712
Variabel 18	0.900
Variabel 19	0.876
Variabel 20	0.905
Variabel 21	0.833
Variabel 23	0.643
Variabel 24	0.656

ITS sebagai akademisi, Konsultan sekaligus IAP Jawa Timur Sebagai praktisi, indomaret sebagai swasta dan yayasan koperasi sakinah sebagai usaha mikro dan koperasi. Setelah melakukan *in depth interview*, kemudian dilakukan tahap analisis dengan menggunakan *content analysis* untuk mengetahui arahan teknis pengendalian minimarket yang tepat diterapkan di wilayah penelitian. Kemudian hasil *content analysis* yang didapatkan diolah lebih lanjut dengan triangulasi terhadap literatur yang dapat bersumber dari kebijakan terkait, penelitian terdahulu maupun dari teori terkait. Dari hasil triangulasi tersebut didapatkan hasil arahan teknis pengendalian minimarket sebagai berikut:

3) Variabel 1 (Kesesuaian Terhadap Peraturan Tata Ruang)

Untuk arahan teknis pengendalian minimarket di variabel kesesuaian terhadap peraturan tata ruang, *stakeholder* merekomendasikan agar minimarket dapat berdiri sesuai dengan permintaan ruang yang ada, sehingga pihak swasta dapat membuka minimarket jika bisa mendapatkan izin dari disperindag sesuai dengan rekomendasi lokasi sesuai permintaan ruang yang ada. Hal ini didukung dengan isi dari Peraturan Menteri Perdagangan 70/M-DAG/PER/12/2013 dimana disperindag bisa memberikan izin lokasi dengan pertimbangan perkembangan permukiman baru, dan zona fasilitas yang dapat menjadi target pasar bagi minimarket.

4) Variabel 2 (Kesesuaian Terhadap Peraturan Non Tata Ruang)

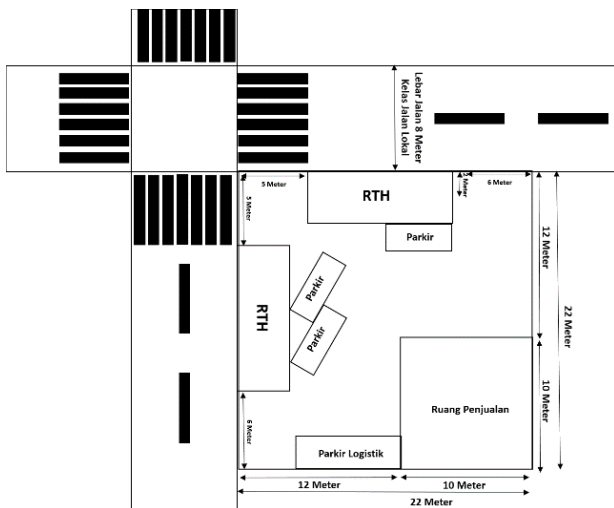
Untuk variabel kesesuaian terhadap peraturan non-tata ruang, *stakeholder* merekomendasikan agar pemerintah perlu melakukan penegasan atas peraturan-peraturan yang ada terkait pengendalian minimarket, selain itu perlu penerapan yang lebih tegas terhadap pelanggaran *direct selling*, penyediaan layanan pos aduan, dan arahan agar dana CSR minimarket bisa lebih ditekankan kepada pengembangan lingkungan sekitar dan pasar disekitarnya. Hal ini sesuai dengan isi dari Perda No.8 Tahun 2014 tentang larangan untuk berjualan secara *direct selling* dan penyediaan CSR sebesar 2% dari laba bersih pertahun untuk pasar rakyat dan lingkungan sekitarnya. Selain itu pemerintah melalui dinas perdagangan perlu menyediakan layanan pos aduan masyarakat agar pemerintah bisa mendapatkan informasi terkini jika masyarakat menemui beberapa pelanggaran yang dilakukan minimarket.

5) *Variabel 3 (Kemacetan Akibat Minimarket)*

Untuk variabel kemacetan akibat minimarket, *stakeholder* merekomendasikan agar minimarket berada di fungsi jalan lokal primer dan lebar jalan 8 meter agar minimarket benar-benar berada di jalan yang dapat menampung volume lalu lintas kendaraan yang cukup besar. Selain itu *stakeholder* juga merekomendasikan agar minimarket mulai menggunakan analisa dampak lalu lintas sebagai salah satu syarat perijinannya agar dampak keberadaan minimarket terhadap arus lalu lintas bisa menjadi lebih jelas, hal ini juga mendukung penerapan Perda No.8 Tahun 2014 terkait perlunya pertimbangan aksesibilitas lalu lintas dalam memberikan perijinan minimarket.

6) *Variabel 4 (Jarak Terhadap Simpangan)*

Untuk variabel jarak terhadap simpangan, *stakeholder* merekomendasikan agar diberikan larangan untuk minimarket agar tidak berdiri hingga jarak tertentu dari simpangan, dan penambahan syarat analisa dampak lalu lintas bagi minimarket yang dekat dengan simpangan. Adapun menurut Pedoman Penyelenggaraan teknis Fasilitas Parkiran nomor 272/HK.105/DRJD/96 dari Dirjen Perhubungan Darat disebutkan bahwa yang dilarang adalah pemanfaatan badan jalan hingga 25 meter dari simpangan untuk parkir *on road* sehingga jika diadaptasi ke pengendalian minimarket maka dapat digunakan penggunaan layout bangunan minimarket khusus untuk minimarket yang berada di simpangan untuk mencegah adanya parkir *on road*. Selain itu penggunaan syarat analisa dampak lalu lintas juga diperlukan untuk memastikan kelayakan minimarket yang akan berdiri di simpangan. Berikut adalah contoh layout bangunan untuk minimarket yang berada di simpangan.

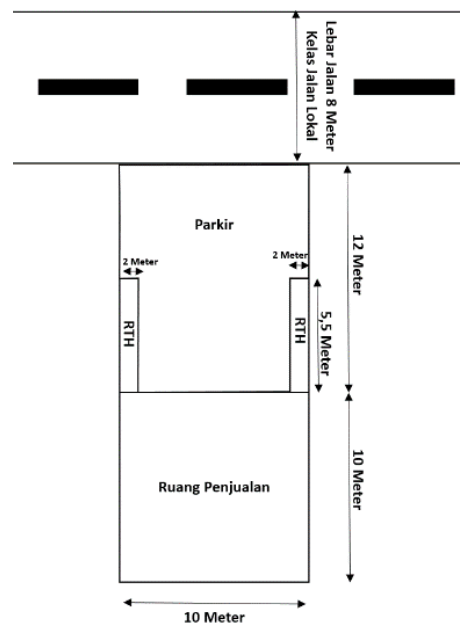


Gambar 3. Layout minimarket di simpangan

7) *Variabel 5 (Luasan Lahan Parkir)*

Untuk variabel luasan lahan parkir, *stakeholder* merekomendasikan agar digunakan standar parkir khusus untuk minimarket yang luasnya bisa bertambah beriringan dengan luas lantai penjualan minimarket dengan lebar bukaan pintu parkir memiliki lebar yang cukup. Dengan mengacu kepada Pedoman Penyelenggaraan teknis Fasilitas Parkiran nomor 272/HK.105/DRJD/96 dari Dirjen Perhubungan Darat yang berupa standar untuk menyediakan parkir untuk sekurangnya 3 mobil dengan bukaan pintu 0,5 meter permobilnya, kemudian dikomparasikan dengan panjang truk logistik yang digunakan minimarket dan ditambah dengan luasan minimal ruang terbuka hijau bangunan maka

didapatkan luas minimal lahan parkir 10x12 meter yang sudah mulai diterapkan oleh salah satu *stakeholder*. Adapun layoutnya adalah sebagai berikut :



Gambar 4. Layout parkir minimarket

8) *Variabel 9 (Kesesuaian Terhadap Peraturan Non Tata Ruang)*

Untuk variabel jumlah penduduk, *stakeholder* berbeda pendapat dalam merekomendasikan standar yang tepat sehingga dilakukan tinjauan literatur untuk mencari pendapat *stakeholder* yang paling tepat untuk digunakan. Jika mengacu kepada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota maka untuk bisa berdiri, setidaknya satu pertokoan dengan luas lantai 1.200 m² perlu melayani 6 ribu orang sehingga untuk minimarket dengan luas lantai 400m² perlu untuk setidaknya melayani 2ribu orang atau 500kk didalamnya.

9) *Variabel 10 (Kepadatan Penduduk)*

Untuk variabel kepadatan penduduk, *stakeholder* merekomendasikan agar perhitungan bisa disesuaikan dengan hasil dari variabel jumlah penduduk. Jika mengacu kepada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota maka untuk bisa berdiri, setidaknya satu pertokoan dengan luas lantai 1.200 m² perlu 0.5 jiwa/m². Maka untuk minimarket yang memiliki luas lantai maksimal 400 m² menurut SNI adalah sekitar 0,17 jiwa/m².

10) *Variabel 11 (Ekonomi Penduduk)*

Untuk variabel kepadatan penduduk, *stakeholder* tidak merekomendasikan agar variabel digunakan untuk menjadi arah pengendalian minimarket karena sulitnya untuk memperoleh data yang tepat untuk tingkat ekonomi penduduk. Namun perlu ada pengendalian minimarket untuk melindungi tingkat ekonomi penduduk seperti dengan adanya larangan *direct selling*, larangan minimarket berada di kelas jalan lingkungan, dan implementasi kerjasama antara minimarket dengan usaha mikro untuk sehingga usaha mikro selain dapat berkerjasama dengan umkm untuk membantu penjualan produk mereka juga dapat difungsikan sebagai perantara logistik untuk usaha mikro seperti toko kelontong dan warung. Sehingga keberadaan minimarket yang menyebar dapat membawa manfaat bagi usaha mikro di wilayah penelitian.

11) Variabel 12 (Jam Operasional Minimarket)

Untuk variabel jam operasional minimarket, *stakeholder* tidak merekomendasikan dilakukannya pembatasan jam operasional minimarket, khususnya untuk pembatasan minimarket sesuai dengan Perda No.8 Tahun 2014 dimana minimarket dibatasi jam operasionalnya dari jam 06.00-22.00. *Stakeholder* menilai peraturan tersebut salah sasaran karena jika memang dimaksudkan untuk melindungi usaha mikro maka akan jarang sekali ditemukan usaha mikro yang beroperasi diantara jam 22.00-06.00. Selain itu *stakeholder* beranggapan bahwa adanya perbedaan segmentasi barang antara minimarket dengan usaha mikro dan pasar. Namun *stakeholder* dari IAP dan yayasan koperasi merasa perlu adanya jam buka tutup minimarket di pagi hari jika memang ingin melindungi usaha mikro. Setelah ditinjau di Perda No.8 Tahun 2014 memang disebutkan bahwa minimarket dapat difungsikan untuk memenuhi kebutuhan penduduk dan menjaga keamanan sekitar sehingga jam operasional minimarket di malam hari tidak perlu mendapat larangan. Kemudian didalam penelitian *Marketing and Positioning Comparison: Alfamart, Indomart, 7-11 (Indonesia)* ditemukan bahwa bahwa produktifitas tertinggi minimarket berada pada saat siang hingga sore-menjalang malam hari. Sehingga tidak akan banyak mempengaruhi minimarket jika adanya larangan jam operasional di pagi hari, namun perlu pendetilan lebih lanjut yang akan di bahas di variabel 20 (Jarak Minimal Minimarket terhadap Pasar).

12) Variabel 13 (Jarak Terhadap Permukiman)

Untuk variabel jarak terhadap permukiman, *stakeholder* tidak merekomendasikan dilakukannya pemberian jarak minimarket terhadap permukiman karena jika mengacu pada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota bisa dilihat bahwa standar yang dipakai dalam penyediaan minimarket adalah jarak jangkauan dan populasi penduduk yang ada disekitarnya. Sehingga pemberian jarak antara minimarket terhadap permukiman dirasa kurang tepat.

13) Variabel 14 (Jarak Terhadap Perkantoran)

Untuk variabel jarak terhadap perkantoran, *stakeholder* tidak merekomendasikan dilakukannya pembatasan ataupun pengarahannya agar minimarket bisa lebih dekat ke perkantoran karena hal tersebut akan terjadi dengan sendirinya sesuai dengan mekanisme pasar yang ada. Selain itu ada keterbatasan lahan dan keterbatasan office hour yang membuat pengarahannya semacam ini akan cukup merugikan minimarket di kawasan perkantoran. Selain itu *stakeholder* juga menyarankan agar minimarket yang berada di kawasan perkantoran bisa diarahkan agar terintegrasi bangunan dengan keringanan-keringanan dari pengendalian teknis yang ada di variabel lain (seperti syarat kerjasama ukm, luas lahan minimal dan lain-lain) yang kurang tepat jika di terapkan di minimarket yang terintegrasi bangunan. Hal ini sesuai dengan isi dari RDTRK Kota Surabaya bahwa kawasan perkantoran diarahkan untuk menjadi *mixed zone* dengan fasilitas perdagangan jasa berada didalamnya. Selain itu di Perda No.8 Tahun 2014 juga dijelaskan bahwa minimarket dapat berdiri terintegrasi dengan bangunan.

14) Variabel 18 (Ketersediaan Zonasi Minimarket)

Untuk variabel ketersediaan zonasi minimarket, *stakeholder* merekomendasikan dilakukannya pembatasan dengan berdasarkan lebar jalan 8 meter dan fungsi jalan minimal lokal. Selain itu Disperindag Kota Surabaya juga

menyarankan agar minimarket dapat berdiri diluar zona perdagangan jasa dengan mempertimbangkan permintaan ruang dan dengan rekomendasi khusus dari Disperindag sehingga minimarket bisa berperan sebagai penggerak pertumbuhan kawasan. Didalam Peraturan Menteri Perdagangan 70/M-DAG/PER/12/2013 Pasal 3 Ayat 3 juga telah disebutkan bahwa pemberian izin minimarket bisa dibuat dengan mempertimbangkan perkembangan permukiman baru. Sehingga Disperindag bisa mengeluarkan rekomendasi arahan titik lokasi minimarket dengan tujuan untuk melakukan trigger perkembangan permukiman

15) Variabel 19 (Jarak Minimal Antara Minimarket)

Untuk variabel jarak minimal antara minimarket, *stakeholder* mengalami perbedaan pendapat. Adapun pendapat yang diberikan antara lain perlunya pemberian jarak antara minimarket dengan berdasarkan kepada walkability dan tidak perlu adanya pemberian jarak antara minimarket. Jika mengacu kepada teori lokasi aglomerasi hotelling, minimarket dengan sendirinya akan beraglomerasi karena adanya kondisi ketidakpastian dari pembeli dimana mereka akan mendapatkan ketidakpastian akan keberadaan barang yang mereka inginkan dilokasi tertentu dan ketidakpastian penjual dimana mereka merasa tidak pasti untuk mendapatkan pembeli di suatu titik tertentu sehingga pada akhirnya minimarket akan beraglomerasi yang akan menguntungkan pembeli dan minimarket sekaligus. Selain itu pemberian jarak antara minimarket dikhawatirkan akan membatasi yayasan koperasi untuk berkembang karena mereka akan kalah agresif dalam mengambil ruang kosong yang tersisa jika dibandingkan minimarket lain yang lebih besar.

16) Variabel 20 (Jarak Minimal Antara Minimarket dan Pasar)

Untuk variabel jarak minimal antara minimarket dan pasar, *stakeholder* mengalami perbedaan pendapat. Adapun pendapat yang diberikan antara lain tidak perlunya pemberian jarak minimarket dengan pasar karena sudah berbeda segmentasi pasar dan *stakeholder* lainnya mengatakan bahwa perlu ada penambahan jarak antara minimarket dan pasar. Menurut data yang dimiliki oleh Kementerian Perindustrian dan Perdagangan tahun 2010 pasar dan minimarket memiliki persamaan penjualan barang hingga 70% yang 57,18% adalah beras, tepung, gula, ikan, telur dan minyak goreng dan 16% nya adalah barang *groceries*. Adapun didalam penelitian Anggraini, 2013 ditemukan bahwa jangkauan layanan pasar adalah sejauh 500-1000 meter. Sehingga pengendalian yang digunakan adalah selain mempertahankan jarak antara minimarket dan pasar antara 0-500 meter juga perlu ditambahkan pembatasan jam operasional minimarket di pagi hari antara 04.30-10.00 untuk minimarket yang berjarak 500-1000 meter dari pasar sehingga tidak mengganggu produktifitas dari pasar itu sendiri.

17) Variabel 21 (Jarak Minimal Antara Minimarket dan Toko Kelontong)

Untuk variabel jarak minimal antara minimarket dan toko kelontong, *stakeholder* merekomendasikan agar pembatasan dilakukan dengan memanfaatkan lebar jalan 8 meter dan fungsi jalan minimal lokal. Selain itu minimarket perlu dipertegas untuk dilarang melakukan direct selling karena dengan sistem penjualan tersebut minimarket secara langsung akan berjualan di zona pelayanan toko dan warung yang

berada di fungsi jalan lingkungan yang sudah disebutkan didalam SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota. Selain itu perlu dilakukan edukasi terhadap karyawan minimarket di toko-toko agar mereka paham apa saja batas-batas yang bisa mereka lakukan dalam melakukan usaha penjualan karena menurut *stakeholder* yang berasal dari indomaret. Pelanggaran tersebut seringkali terjadi karena kurangnya pemahaman dari pegawai toko minimarket terkait hukum minimarket itu sendiri.

18) Variabel 23 (Ruang Sirkulasi Minimarket)

Untuk variabel ruang sirkulasi minimarket, *stakeholder* merekomendasikan agar dilakukan pendekatan dengan memberikan batasan luas minimal minimarket agar ruang sirkulasi yang dimiliki oleh minimarket tidak terlalu sempit. Selain itu pembatasan ini dirasa perlu oleh *stakeholder* karena dapat menjadi bentuk pengendalian ekspansi minimarket karena adanya batasan luas lahan minimal, sehingga minimarket perlu mempertimbangkan ketersediaan lahan dalam membuka *outlet* baru. Pemberian lebar minimal juga disetujui oleh *stakeholder* dari minimarket dan yayasan koperasi karena mereka sedang mengimplementasikan kebijakan tersebut secara internal. Namun *stakeholder* memerlukan waktu untuk merelokasi minimarket selama 2,5 tahun sesuai yang sudah diatur oleh Disperindag Kota Surabaya. Adapun luas lahan lantai minimal yang diperlukan adalah seluas 100 meter persegi dengan bentuk layout sesuai dengan yang disebutkan di Gambar 4.

19) Variabel 24 (Ruang Ritel Bruto Minimarket)

Untuk variabel ruang ritel bruto minimarket, *stakeholder* merekomendasikan agar dilakukan pendekatan yang sama seperti variabel ruang sirkulasi minimarket. Hal ini sesuai dengan isi dari Perda No.8 Tahun 2014 dimana keberadaan ruang ritel bruto diatur berdasarkan persentase atas luas lantai penjualan yang dimiliki oleh minimarket. Namun tidak perlu ada pengendalian lebih lanjut, secara literatur strategi display dan pengaturan ruang ritel bruto di minimarket adalah salah satu strategi yang digunakan dalam bersaing di pasar bebas sehingga tidak perlu diatur secara lebih spesifik [13].

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

17 dari 24 variabel berpengaruh dalam pengendalian minimarket di Surabaya Timur (Variabel berkaitan dengan kesesuaian terhadap peraturan, lalu lintas, lahan parkir, pengelolaan ruang internal minimarket, penduduk terlayani, aglomerasi serta jam operasional minimarket).

Terdapat 23 arahan untuk pengendalian minimarket. Variabel yang berkaitan dengan kesesuaian terhadap peraturan dihasilkan arahan berupa wewenang disperindag untuk mengarahkan lokasi pembangunan minimarket berdasarkan kebutuhan ruang, pembuatan sistem pos layanan

aduan masyarakat, serta alokasi CSR untuk lingkungan sekitar dan perbaikan pasar

Variabel yang berkaitan dengan lalu lintas dihasilkan arahan berupa pembatasan minimarket minimal berada di fungsi jalan lokal dengan lebar jalan minimal 8 meter dan menyertakan dokumen analisa dampak lalu lintas

Variabel yang berkaitan dengan lahan parkir dihasilkan arahan berupa luas minimal lahan parkir 12x20 meter untuk setiap 100 meter luas lantai penjualan dengan menggunakan layout yang telah ditentukan

Variabel yang berkaitan dengan pengelolaan ruang internal minimarket dihasilkan arahan pengendalian luas minimal lantai penjualan 100 meter persegi

Variabel yang berkaitan dengan penduduk terlayani dihasilkan arahan minimarket minimal melayani 2000 penduduk atau 500 KK, serta kewajiban untuk mengadakan kerjasama distribusi barang dengan toko sekitarnya

Variabel yang terkait dengan aglomerasi dihasilkan arahan berupa pembatasan jam operasional di jam 06.00-10.00 pagi untuk minimarket yang berjarak 500-1000 meter dari pasar

Minimarket yang yang terintegrasi bangunan tidak perlu memenuhi arahan yang dirumuskan untuk variabel yang berkaitan dengan lalu lintas, lahan parkir, penduduk terlayani, aglomerasi dan pengelolaan ruang internal

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Pemerintah Kota Surabaya, "Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038." Surabaya, 2018.
- [2] Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kota Surabaya, "Data Toko Swalayan Berdasarkan Wilayah Kecamatan Di Surabaya," Surabaya, 2018.
- [3] Pemerintah Kota Surabaya, "Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034." Surabaya, 2014.
- [4] Anggraini, "Pengaruh Sebaran Lokasi Minimarket terhadap Jangkauan Pelayanan Pasar Tradisional di Kecamatan Banyumanik," Universitas Diponegoro, 2013.
- [5] M. I. Prayudha, "Evaluasi Kebijakan Penataan Usaha Toko Modern dan Minimarket," Universitas Airlangga, 2017.
- [6] P. A. Rialtas, "Guidelines for planning authorities "Retail Planning," Department of Environment, Community and Development, Comhshaol, 2012.
- [7] Mujiandri, "Perkembangan Urban Sprawl Kota Semarang pada Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2001-2012," Universitas Diponegoro, 2014.
- [8] U. Yavas, "Deliberation in Grocery Shopping," *Mark. Intell. Plan.*, vol. 12, no. 2, pp. 32-37, 1994.
- [9] E. B. Santoso, *Diktat Analisa Lokasi dan Keruangan*. Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2012.
- [10] A. Pamungkas, "Urban Logistic Kota Surabaya," Surabaya, 2013.
- [11] H. Hotelling, "Stability in Competition," *Econ. J.*, vol. 39, no. 153, pp. 41-57, 1929.
- [12] G. Papageorgiou, P. Damianou, A. Pitsillides, T. Aphamis, D. Charalambous, and P. Ioannou, "Modelling and Simulation of Transportation Systems: a Scenario Planning Approach," *Automatika*, vol. 50, no. 1-2, 2009.
- [13] Gonza'lez-Benito, "Asymmetric competition in retail store formats: Evaluating inter- and intra-format spatial effects," *Universidad de Salamanca*, 2012.