

Penentuan Lokasi Minimarket di Kecamatan Pakal

Sabrina Chaerani Astuti dan Adjie Pamungkas

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

E-mail: sabrinachaerani@gmail.com

Abstrak—Minimarket termasuk dalam sektor perdagangan besar dan eceran yang menyumbang 28% PDRB Kota Surabaya. Jumlah minimarket di Kota Surabaya mencapai 561, namun hanya terdapat 4 minimarket di Kecamatan Pakal. Berdasarkan SNI 03-1733-2004, Kecamatan Pakal membutuhkan minimarket tambahan untuk memenuhi kebutuhan penduduk sebanyak 55.677 jiwa. Minimarket harus berada di lokasi yang sesuai dengan peruntukan rencana tata ruang dan mempertimbangkan aspek lain yang berpengaruh terhadap minimarket sehingga tidak menimbulkan konflik ruang dan konflik sosial. Melalui *content analysis* didapatkan beberapa faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket yang kemudian di bobotkan dengan analisis AHP. Bobot tiap variabel tersebut di *overlay* menggunakan *software Arcgis 10.1* dengan *tools weighted overlay*. Hasil *weighted overlay* berupa peta yang menunjukkan lokasi yang berpotensi untuk didirikan minimarket dengan skor kesesuaian “tidak sesuai”, “cukup sesuai”, dan “sesuai”. Variabel yang menjadi syarat mutlak dalam perizinan di *overlay* untuk menghasilkan lokasi yang diizinkan oleh pemerintah. Kedua peta tersebut di *overlay* untuk menghasilkan lokasi yang berpotensi didirikan minimarket dan diizinkan oleh pemerintah. Terdapat 11 dari 16 faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket antara lain jaringan listrik, jaringan air bersih, jaringan telepon, kesesuaian dengan tata ruang, lebar jalan, fungsi jalan, jarak dengan pasar tradisional, jarak dengan fasilitas pendidikan, jarak dengan fasilitas kesehatan, jarak dengan perkantoran, dan jumlah KK jangkauan pelayanan. Variabel lebar jalan mempunyai bobot tertinggi terhadap penentuan lokasi minimarket dengan nilai 0,187. Lokasi seluas 31 Ha di Kecamatan Pakal sesuai untuk didirikan 7 minimarket dengan cakupan layanan 450 KK tiap minimarket. Lokasi tersebut berada di sepanjang jalan arteri, antara lain Jalan Raya Babat Jerawat, Jalan Pakal, Jalan Raya Raci, Jalan Jawar Surabaya dan Jalan Kauman Baru.

Kata Kunci— Minimarket, Penentuan Lokasi.

I. PENDAHULUAN

SALAH satu fungsi kota adalah *center of trade* yang melayani daerah sekitarnya [1]. Sarana perdagangan merupakan bagian dari pembentuk kota “*work, place, folk*” [2]. *Work* diartikan memiliki fasilitas penunjang. *Place* diartikan harus menempati lokasi yang sudah ditetapkan/diizinkan pemerintah. *Folk* diartikan dapat melayani penduduk. Minimarket menjual eceran bahan konsumsi terutama produk makanan dan produk rumah tangga yang bertujuan untuk melayani kawasan perumahan di dalam kota/perkotaan. Jarak penduduk dengan minimarket perlu diperhatikan untuk mengurangi *travel cost* penduduk dalam memenuhi kebutuhan [3].

Berdasarkan RTRW Kota Surabaya tahun 2014-2034, minimarket menawarkan kenyamanan dalam berbelanja, hal tersebut mendapatkan respon positif dari masyarakat dan

menarik banyak pihak untuk berinvestasi pada sektor ini sehingga minimarket dapat menggerakkan perekonomian lokal. Berdasarkan data BPS Kota Surabaya Tahun 2018, 28% PDRB Kota Surabaya berasal dari sektor perdagangan besar dan eceran; reparasi mobil dan sepeda motor. Berdasarkan data Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Surabaya, jumlah minimarket di Kota Surabaya mencapai 561, namun hanya terdapat 4 minimarket di Kecamatan Pakal. Kecamatan Pakal membutuhkan minimarket tambahan untuk memenuhi kebutuhan penduduk sebanyak 55.677 jiwa. Minimarket tambahan harus berada di lokasi yang sesuai dengan peruntukan rencana tata ruang dan mempertimbangkan aspek lain yang berpengaruh terhadap minimarket sehingga tidak menimbulkan konflik ruang, seperti kemacetan dan konflik sosial yaitu berkurangnya eksistensi toko kelontong dan pasar tradisional.

Untuk memenuhi kebutuhan pokok masyarakat serta meningkatkan perekonomian di Kecamatan Pakal, maka perlu adanya pendirian minimarket untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan perencanaan yang matang sehingga dapat mengantisipasi terjadinya konflik pendirian minimarket. Maka dari itu perlu adanya penentuan lokasi minimarket di Kecamatan Pakal.

II. METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah kualitatif dimana menggunakan jenis data teks, peta, dan lain lain. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan rasionalistik. Pendekatan rasionalistik menekankan pada pemahaman holistik dan dilakukan melalui konsep teoritik dan studi literatur sebagai tolak ukur uji, analisis, dan pembahasan penelitian untuk menarik kesimpulan [4].

B. Variabel Penelitian

Variabel yang digunakan dalam penelitian antara lain jaringan listrik, jaringan air bersih, jaringan telepon, kesesuaian dengan tata ruang, fungsi jalan, lebar jalan, ketersediaan sarana angkutan umum, jarak dengan pasar tradisional, jarak dengan minimarket lain, jarak dengan fasilitas pendidikan, jarak dengan fasilitas kesehatan, jarak dengan perkantoran, ukuran kavling, jumlah pendapatan masyarakat sekitar, jumlah KK jangkauan pelayanan, dan luas area jangkauan pelayanan.

C. Populasi dan Sampel

Teknik sampling yang digunakan adalah teknik purposive sampling, yaitu teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu.

Tabel 1.
Sampel

No.	Pihak	Bidang	Kriteria
1.	Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya	Bidang Pelayanan dan Pengawasan	<ul style="list-style-type: none"> Memahami potensi dan masalah minimarket di Kota Surabaya Mengetahui tata cara perizinan pendirian minimarket Memahami kondisi minimarket di Kota Surabaya
2.	Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang	Bidang Pemetaan dan Tata Ruang	Mengetahui/ikut berpartisipasi dalam pembuatan RDTR Kota Surabaya
3.	Kelurahan Babat Jerawat	Bidang Pembangunan dan Ketertiban	Mengetahui perizinan pendirian minimarket di Kecamatan Pakal
4.	Kelurahan Sumberejo	Bidang Pembangunan dan Ketertiban	Mengetahui perizinan pendirian minimarket di Kecamatan Pakal
5.	Kelurahan Pakal	Bidang Pembangunan dan Ketertiban	Mengetahui perizinan pendirian minimarket di Kecamatan Pakal
6.	Kelurahan Benowo	Bidang Pembangunan dan Ketertiban	Mengetahui perizinan pendirian minimarket di Kecamatan Pakal
7.	PT. Indomarco Prismatama	<i>Location</i>	<ul style="list-style-type: none"> Mengetahui tata cara perizinan pendirian minimarket Memahami potensi dan masalah minimarket di Kota Surabaya Memahami kondisi minimarket di Kota Surabaya
8.	PT. Synergy Cipta Solusi Management Service	<i>Property and Development</i>	<ul style="list-style-type: none"> Mengetahui tata cara perizinan pendirian minimarket Memahami potensi dan masalah minimarket di Kota Surabaya Memahami kondisi minimarket di Kota Surabaya

Sampel dipilih dengan mengambil salah satu bagian yang memiliki peran penting sehingga meminimalkan simpangan yang terjadi dan dapat memaksimalkan informasi yang didapat.

D. Metode Analisa

Dalam penentuan lokasi minimarket di Kecamatan Pakal, diperlukan tiga tahapan analisis:

1) Identifikasi Faktor-Faktor yang Berpengaruh terhadap Penentuan Lokasi Minimarket

Untuk menggali pendapat ahli/pakar mengenai faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket menggunakan alat analisis *content analysis*. *Content analysis* menggunakan metode yang replikabel dan valid untuk membuat inferensi-inferensi khusus dari teks pada pernyataan-pernyataan lain dari sumbernya [5]. Alat analisis ini melibatkan komunikasi (percakapan, teks tertulis, wawancara, fotografi, dan sebagainya) yang dikategorikan dan diklasifikasikan [6].

Langkah pertama yang harus dilakukan adalah melakukan *in-depth interview* kepada responden. Daftar pertanyaan yang diajukan mengacu pada variabel penelitian yang didapatkan dari sintesa pustaka. Langkah kedua adalah melakukan pengodean pada transkrip wawancara berdasarkan variabel penelitian. Selanjutnya melakukan pemahaman data dengan menggunakan tabel matriks yang berisi kesimpulan tiap responden.

2) Analisa Alternatif Lokasi Minimarket

a. Analisis Pembobotan dengan menggunakan AHP (Analytical Hierarchy Process)

Setelah diketahui variabel yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket, maka dilakukan analisis pembobotan untuk mengetahui faktor prioritas dalam penentuan lokasi minimarket. Alat analisis yang digunakan adalah analisis AHP. Responden dalam wawancara ini adalah orang yang ahli pada bidang yang diteliti [7]. 8 responden melakukan penilaian perbandingan berpasangan. Perbandingan berpasangan ini bertujuan untuk mendapatkan nilai kepentingan dari tiap faktor.

Hasil dari penilaian perbandingan berpasangan diproses dalam *software expert choice II*. Data yang valid memiliki nilai *inconsistency* $\leq 0,1$, apabila nilai *inconsistency* $\geq 0,1$ maka akan dilakukan penyebaran kuisioner kembali hingga hasil yang di dapatkan benar-benar konsisten.

b. Overlay

Aplikasi yang di gunakan adalah *ArcGIS 10.1* dengan metode *weighted overlay*. *Weighted overlay* menyatukan seluruh variabel yang berbentuk peta grid dengan pembobotan dari AHP.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Mengidentifikasi Faktor-Faktor yang Berpengaruh terhadap Penentuan Lokasi Minimarket

1) Jaringan Listrik

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 7 responden sepakat bahwa ketersediaan jaringan listrik berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket karena jaringan listrik menjadi kebutuhan utama dalam operasional minimarket seperti menjalankan alat/mesin untuk proses transaksi dan penjualan. Terdapat 1 responden yang menyatakan bahwa tidak harus sudah tersedia jaringan listrik di lokasi karena dapat mengajukan pengadaan listrik ke instansi yang berkaitan, jika dilihat dari pernyataan tersebut menunjukkan bahwa sejatinya minimarket membutuhkan jaringan listrik untuk operasional minimarket. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel jaringan listrik merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

2) Jaringan Air Bersih

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 7 responden sepakat bahwa ketersediaan jaringan air bersih bersih dibutuhkan oleh minimarket sebagai prasarana dalam memenuhi sarana toilet dan musholla yang ada di minimarket. Toilet dan musholla menjadi salah satu fasilitas yang harus ada di minimarket untuk memberikan kenyamanan bagi pengguna dan pengelola minimarket. Terdapat 1 responden yang berpendapat bahwa tidak harus sudah tersedia jaringan air bersih di lokasi karena dapat mengajukan pengadaan air bersih ke instansi yang berkaitan, jika dilihat dari pernyataan tersebut menunjukkan bahwa sejatinya minimarket membutuhkan jaringan air bersih untuk memenuhi kebutuhan akan toilet dan musholla. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel jaringan air bersih merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

3) Jaringan Telepon

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 1 responden berpendapat jaringan telepon tidak terlalu

berpengaruh dan lebih membutuhkan akses internet. 1 responden berpendapat bahwa membutuhkan kabel telepon dan akses internet untuk kebutuhan update barang dan stock serta mendukung penyediaan jasa ticketing dan pembayaran. 5 responden menyatakan jaringan telepon dibutuhkan untuk alat komunikasi di minimarket. 1 responden berpendapat bahwa ketersediaan jaringan telepon tidak terlalu berpengaruh karena dapat mengajukan pengadaan, hal tersebut menunjukkan bahwa sejatinya minimarket membutuhkan jaringan telepon. Jaringan telepon digunakan oleh minimarket untuk berkomunikasi dengan kantor pusat dan pengiriman barang. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel jaringan telepon merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

4) *Kesesuaian dengan Tata Ruang*

a. Zona

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 2 responden berpendapat bahwa tidak harus berada di zona perdagangan dan jasa. 5 responden berpendapat bahwa minimarket harus berada di zona perdagangan dan jasa. 1 responden berpendapat bahwa jika terdapat lokasi yang memiliki entitas perdagangan dan jasa namun peruntukannya masih permukiman maka bisa dilakukan perubahan. Zona peruntukan berfungsi untuk mengatur keseimbangan sosial, ekonomi dan lingkungan, sehingga perlu memperhatikan zona peruntukan dalam penentuan lokasi minimarket. Zona peruntukan juga merupakan salah satu faktor yang diperhatikan pemerintah dalam memberikan perizinan pendirian minimarket. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel zona merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

b. KLB

Hasil Content Analysis dari 8 responden menyatakan, semua responden setuju mengenai KLB minimarket. Jika luas minimarket kecil maka minimarket dapat meninggikan bangunan sebagai gudang. KLB berfungsi untuk mengendalikan pertumbuhan bangunan dan menciptakan keserasian dengan lingkungan yang sudah terbentuk. Namun pengaturan KLB harus ditaati ketika sudah mendapatkan lokasi dan ingin membangun, saat penentuan lokasi tidak perlu memperhatikan KLB, karena KLB merupakan pengaturan lanjutan ketika sudah mendapatkan izin lokasi di zona yang sesuai. Apabila zona tersebut dapat dibangun minimarket, maka pengaturan KLB tidak akan 0, sehingga dapat dibangun minimarket. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel KLB merupakan faktor yang tidak berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

c. KDB

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan bahwa pengaturan KDB perlu dilakukan untuk menyediakan lahan parkir di minimarket. Dalam perizinan pendirian minimarket, KDB menjadi salah satu aspek yang diperhatikan, karena apabila dalam RDTR Kota Surabaya tertulis KDB 0, maka lokasi tersebut tidak dapat didirikan bangunan apapun.

Namun pengaturan KDB harus ditaati ketika sudah mendapatkan lokasi dan ingin membangun, saat penentuan lokasi tidak perlu memperhatikan KDB, karena KDB merupakan pengaturan lanjutan ketika sudah mendapatkan

izin lokasi di zona yang sesuai. Apabila zona tersebut dapat dibangun minimarket, maka pengaturan KDB tidak akan 0, sehingga dapat dibangun minimarket. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel KDB merupakan faktor yang tidak berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

5) *Fungsi Jalan*

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan, 4 responden berpendapat bahwa tidak perlu memperhatikan fungsi jalan karena cukup dengan melihat lebar jalan. 4 responden lain berpendapat bahwa perlu memperhatikan fungsi jalan. Penentuan fungsi jalan berfungsi untuk mengetahui dimensi dan berat kendaraan, volume lalu lintas, kapasitas jalan, dan lebar jalan. Kendaraan yang digunakan minimarket untuk pengiriman stock barang adalah truck. Maka dari itu perlu memperhatikan fungsi jalan yang sesuai dengan aktivitas pergerakan di minimarket. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel fungsi jalan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

6) *Lebar Jalan*

Hasil Content Analysis dari 8 responden berpendapat bahwa lebar jalan berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket, karena lebar jalan juga berpengaruh terhadap aktivitas pergerakan di minimarket, seperti manufer untuk mobil dan loading barang. Apabila lebar jalan terlalu kecil maka dapat mengurangi aktivitas pergerakan di minimarket. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel lebar jalan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

7) *Ketersediaan Sarana Angkutan Umum*

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 2 responden berpendapat bahwa ketersediaan sarana angkutan umum sangat berpengaruh, karena sarana angkutan umum merupakan salah satu sarana transportasi bagi masyarakat untuk menuju minimarket. Namun, 6 responden berpendapat bahwa ketersediaan sarana angkutan umum tidak mempengaruhi penentuan lokasi minimarket, karena tidak semua jalan di lalu oleh angkutan umum, minat masyarakat terhadap angkutan umum juga semakin menurun dikarenakan kendaraan pribadi lebih menawarkan kemudahan pergerakan dan fleksibilitas. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel ketersediaan sarana angkutan umum merupakan faktor yang tidak berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

8) *Jarak dengan Pasar Tradisional*

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 7 responden berpendapat bahwa minimarket perlu memperhatikan jarak dengan pasar tradisional karena minimarket berpotensi mematikan pasar tradisional. Terdapat 1 responden berpendapat bahwa tidak perlu memperhatikan jarak dengan pasar tradisional dikarenakan sasaran lapisan masyarakatnya berbeda, jika minimarket sasarannya masyarakat menengah keatas sedangkan pasar tradisional sasarannya menengah kebawah, jam operasi minimarket dan pasar tradisional juga berbeda, pada umumnya pasar tradisional pukul 11 sudah tutup, sedangkan minimarket 24 jam. Namun hal tersebut yang perlu dikhawatirkan, jam operasional minimarket lebih lama dibandingkan pasar tradisional, yang memiliki arti bahwa minimarket dapat menyerap lebih banyak konsumen dibandingkan pasar

tradisional. Barang yang dijual di pasar tradisional dan minimarket juga sejenis. Minimarket memiliki banyak kelebihan dibandingkan dengan pasar tradisional, mulai dari fasilitas ac dan sistem pelayanan yang mandiri yang dapat membuat pengunjung nyaman dalam berbelanja. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel jarak dengan pasar tradisional merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

9) *Jarak dengan Minimarket lain*

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 1 responden berpendapat bahwa jika minimarket yang bertujuan untuk distributif maka perlu memperhatikan jarak antar minimarket, jika minimarket bertujuan untuk mengumpulkan keramaian maka tidak perlu memperhatikan jarak antar minimarket. 3 responden berpendapat bahwa perlu memperhatikan jarak antar minimarket agar tidak menimbulkan persaingan. 4 responden menyatakan tidak perlu memperhatikan jarak dengan minimarket lain karena walaupun jarak antar minimarket berdekatan hal tersebut tidak menimbulkan konflik antar minimarket. Dalam penentuan lokasi minimarket tidak perlu melakukan pengaturan jarak dengan minimarket lain karena sejenis dan minimarket memiliki fungsi yang sama yaitu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sekitar. Apabila 1 minimarket memiliki jarak yang berjauhan dengan minimarket lain, maka minimarket tersebut memiliki pangsa pasar yang besar sesuai dengan luasannya. Jika terdapat 2 atau lebih minimarket yang berdekatan, maka juga akan menarik konsumen karena menciptakan pusat kegiatan. Jadi apabila minimarket berdekatan maupun berjauhan dengan minimarket lain maka hasilnya sama-sama menguntungkan. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel jarak dengan minimarket lain merupakan faktor yang tidak berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

10) *Jarak dengan Fasilitas Pendidikan*

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 1 responden berpendapat bahwa jarak minimarket dengan fasilitas pendidikan perlu diperhatikan agar kegiatan sekolah dan minimarket tidak saling mengganggu terkait pergerakan misalnya drop barang, parkir, dan antar jemput di sekolah. 1 responden berpendapat bahwa minimarket dapat menyediakan kebutuhan orang tua siswa dan siswa, namun perlu diberi jarak agar kegiatan minimarket dan sekolah tidak saling mengganggu satu sama lain. 6 responden berpendapat bahwa tidak perlu memperhatikan jarak dengan fasilitas pendidikan karena hal tersebut tidak relevan mengingat orang tua siswa dan siswa dapat berpotensi menjadi konsumen dan bisa menjadi salah satu pangsa pasar minimarket. Semakin dekat minimarket dengan fasilitas pendidikan maka hal tersebut semakin baik karena minimarket dapat memenuhi kebutuhan fasilitas pendidikan tersebut, sejatinya minimarket selalu mendekati keramaian. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel jarak dengan fasilitas pendidikan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

11) *Jarak dengan Fasilitas Kesehatan*

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 1 responden berpendapat perlu memperhatikan jarak dengan fasilitas kesehatan agar tidak mengganggu kegiatan di fasilitas kesehatan. 7 responden menyatakan bahwa fasilitas

kesehatan dengan minimarket memiliki kegiatan yang berbeda sehingga tidak perlu memperhatikan jarak. Fasilitas kesehatan dapat menjadi pangsa pasar minimarket dan dapat berpotensi menjadi konsumen. Saat ini sudah banyak minimarket yang terintegrasi dengan fasilitas kesehatan. Hal tersebut menunjukkan bahwa minimarket dapat memudahkan dan memenuhi kebutuhan masyarakat yang beraktivitas di fasilitas kesehatan. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel jarak dengan fasilitas kesehatan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

12) *Jarak dengan Perkantoran*

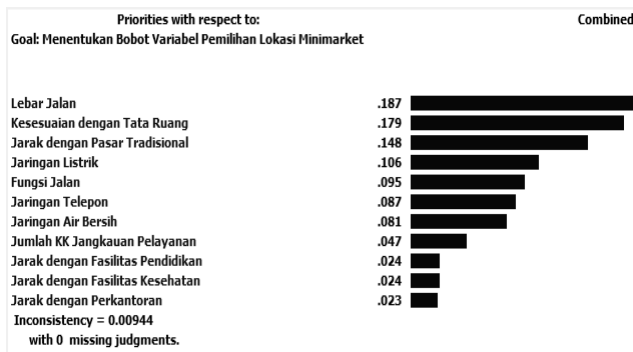
Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 1 responden berpendapat bahwa perkantoran yang dekat dengan minimarket lebih baik, namun perlu diberi jarak agar pegawai perkantoran tidak terus menerus pergi ke minimarket. 7 responden sepakat bahwa minimarket lebih baik dekat dengan perkantoran karena dapat memenuhi kebutuhan pegawai di perkantoran. Secara umum minimarket tidak menimbulkan dampak negatif pada perkantoran. Saat ini minimarket sedang mencoba berintegrasi dengan perkantoran, karena perkantoran sangat berpotensi menjadi pangsa pasar. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel jarak dengan perkantoran merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

13) *Ukuran Kavling*

Hasil Content Analysis dari 8 responden menyatakan bahwa ukuran kavling untuk minimarket perlu diperhatikan. Namun dalam penentuan lokasi ukuran kavling tidak menjadi suatu tolok ukur, karena apabila ukuran kavling dirasa terlalu kecil, maka dapat membeli atau menyewa lahan di samping atau di belakang lokasi tersebut. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel ukuran kavling merupakan faktor yang tidak berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

14) *Jumlah Pendapatan Masyarakat Sekitar*

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 4 responden berpendapat bahwa dalam pendirian minimarket perlu memperhitungkan aspek kelayakan usahanya, dimana dalam memperhitungkan aspek tersebut perlu memperhatikan jumlah pendapatan masyarakat sekitar. 4 responden lain berpendapat bahwa tidak perlu memperhatikan jumlah pendapatan masyarakat sekitar karena yang paling penting dalam pendirian minimarket adalah lokasinya yang berada di keramaian dan jauh dari pasar tradisional. Mengingat bahwa Kota Surabaya memiliki UMR tertinggi di Provinsi Jawa Timur, maka dapat disimpulkan bahwa hampir semua penduduk Kota Surabaya dapat menjangkau minimarket. Minimarket menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari, dan menjual barang secara langsung kepada pengguna. Sehingga kecil kemungkinan jika minimarket menjual barang dengan harga yang tinggi mengingat minimarket juga dapat bersaing dengan pasar tradisional dalam menarik konsumen. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel jumlah pendapatan masyarakat sekitar merupakan faktor yang tidak berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.



Gambar 1. Hasil bobot AHP menggunakan software Expert Choice 11

15) Jumlah KK Jangkauan Pelayanan

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan 4 responden mengetahui berapa jumlah KK yang dapat dilayani oleh minimarket. 4 responden lain tidak mengetahui secara pasti jumlah KK yang dapat dilayani oleh 1 minimarket. Minimarket memiliki jumlah maksimum KK yang dapat dilayani, hal ini bertujuan untuk mengurangi antrian dan stock barang yang cepat habis. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel jumlah KK jangkauan pelayanan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

16) Luas Area Jangkauan Pelayanan.

Hasil Content Analysis dari 8 responden menunjukkan pendapat yang bervariasi mengenai luas area jangkauan pelayanan. Minimarket merupakan sarana perdagangan dan jasa guna memenuhi kebutuhan masyarakat, diharapkan minimarket bisa sedekat mungkin dengan masyarakat. Namun luasan area pelayanan menjadi relatif karena kepadatan penduduk yang berbeda sehingga luasan area pelayanan menjadi tidak berarti. Melalui hasil wawancara dan analisis, dapat disimpulkan bahwa variabel luas area

jangkauan pelayanan merupakan faktor yang tidak berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket.

B. Menganalisa Alternatif Lokasi Minimarket

1) Analisis Pembobotan dengan menggunakan AHP (Analytical Hierarchy Process)

Setelah mendapatkan variabel dari hasil content analysis, maka langkah selanjutnya adalah melakukan pembobotan tiap variabel yang sudah terkonfirmasi oleh responden. Pembobotan dilakukan untuk mengetahui prioritas dari masing-masing variabel yang ada. Alat analisis yang digunakan adalah AHP dengan menggunakan software Expert Choice 11.

Langkah awal yang dilakukan adalah para responden mengisi kuisioner AHP. Setelah melakukan pengisian kuisioner, maka hasil dari setiap kuisioner akan diproses dengan software Expert Choice 11 dan menggabungkan seluruh jawaban dari responden. Hasil dari penggabungan jawaban responden tersebut akan menghasilkan bobot setiap variabel yang akan digunakan untuk tahap selanjutnya yaitu overlay menggunakan software arcgis 10.1. Dalam proses analisa, angka inkonsistensi harus berada di bawah 0,1.

Inkonsistensi pada hasil analisis adalah 0,00944 yaitu dibawah 0,1, maka hasil analisa dapat dilanjutkan.

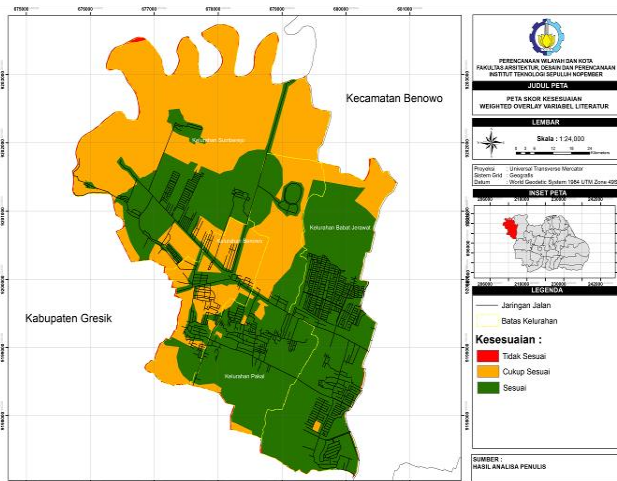
2) Overlay

Setelah mendapatkan bobot setiap variabel dengan menggunakan analisa AHP, maka variabel dapat diproses dengan analisis overlay menggunakan software ArcGIS 10.1. Untuk dapat melakukan analisis overlay ini, perlu melakukan penentuan parameter dari tiap variabel. Parameter dari tiap variabel di scoring agar mendapatkan keseragaman format pada pembobotan masing – masing variabel.

Tabel 2. Skoring Tiap Variabel

Variabel	Skor	Keterangan
Jaringan Listrik	3	Sesuai Berjarak 0-1000 meter dari jaringan SUTM
	2	Cukup Sesuai Berjarak 1001-2000 meter dari jaringan SUTM
	1	Tidak Sesuai Berjarak ≥2001 meter dari jaringan SUTM
Jaringan Air Bersih	3	Sesuai Berjarak 0-1000 meter dari jaringan pipa tersier
	2	Cukup Sesuai Berjarak 1001-2000 meter dari jaringan pipa tersier
	1	Tidak Sesuai Berjarak ≥2001 meter dari jaringan pipa tersier
Jaringan Telepon	3	Sesuai Berjarak 0-1000 meter dari jaringan kabel telepon
	2	Cukup Sesuai Berjarak 1001-2000 meter dari jaringan kabel telepon
	1	Tidak Sesuai Berjarak ≥2001 meter dari jaringan kabel telepon
Fungsi Jalan	3	Sesuai ≥Jalan Kolektor
	2	Cukup Sesuai Jalan Lokal
	1	Tidak Sesuai Jalan Lingkungan
Lebar Jalan	3	Sesuai ≥12,6 meter
	2	Cukup Sesuai 8-12,5 meter
	1	Tidak Sesuai <8 meter
Jarak dengan Pasar Tradisional	3	Sesuai >1000 meter
	2	Cukup Sesuai 501-1000 meter
	1	Tidak Sesuai <500 meter
Jumlah KK Jangkauan Pelayanan	3	Sesuai >1500
	2	Cukup Sesuai 451-1500
	1	Tidak Sesuai ≤450
Jarak dengan Fasilitas Pendidikan	3	Sesuai <400 meter
	2	Cukup Sesuai 401-800 meter
	1	Tidak Sesuai >800 meter
Jarak dengan Fasilitas Kesehatan	3	Sesuai <400 meter
	2	Cukup Sesuai 401-800 meter
	1	Tidak Sesuai >800 meter
Jarak dengan Perkantoran	3	Sesuai <400 meter
	2	Cukup Sesuai 401-800 meter
	1	Tidak Sesuai >800 meter
Zona	3	Sesuai Zona Perdagangan dan Jasa
	2	Cukup Sesuai Zona Perumahan, Zona Industri
	1	Tidak Sesuai Selain Zona Perdagangan dan Jasa, Zona Perumahan, Zona Industri

Setelah mengetahui skor tiap variabel, tahap selanjutnya adalah melakukan analisa *overlay* dengan *tools weighted overlay*. *Overlay* tersebut dilakukan dengan memasukkan bobot yang sudah didapatkan dari hasil AHP. Maka akan didapatkan peta sebagai berikut:



Gambar 2. Hasil *weighted overlay* variabel literatur

Berdasarkan hasil *weighted overlay* diatas, dapat diketahui bahwa Kecamatan Pakal memiliki 3 skor kesesuaian yaitu “tidak sesuai”, “cukup sesuai”, dan “sesuai”. Lokasi yang memiliki skor kesesuaian “tidak sesuai” berada pada bagian barat laut Kecamatan Pakal dengan luasan sebesar 1,21 Ha. Skor kesesuaian “cukup sesuai “ dan “sesuai” mendominasi Kecamatan Pakal. Luasan wilayah dengan skor kesesuaian “cukup sesuai” sebesar 688,46 Ha. Luasan lokasi dengan skor kesesuaian “sesuai” sebesar 1.069,33 Ha, lokasi tersebut mendominasi permukiman yang ada di Kecamatan Pakal dan jalan yang memiliki fungsi jalan lokal, kolektor, dan arteri. Seluruh lokasi di Kelurahan Babat Jerawat memiliki skor kesesuaian “sesuai”. Hal tersebut menunjukkan bahwa Kelurahan Babat Jerawat berpotensi untuk didirikan minimarket.

Dalam mendirikan minimarket perlu adanya perizinan dari pemerintah Kota Surabaya. Pihak yang ingin mendirikan minimarket memberikan rekomendasi lokasi yang akan didirikan minimarket, lalu pemerintah Kota Surabaya mencocokkan rekomendasi lokasi tersebut dengan peraturan yang berlaku. Variabel yang menjadi syarat mutlak antara lain zona peruntukan, jarak dengan pasar tradisional, lebar jalan, dan fungsi jalan. Ke-4 variabel tersebut di *overlay* menggunakan *tools weighted overlay* untuk mendapatkan lokasi yang diizinkan oleh pemerintah Kota Surabaya.

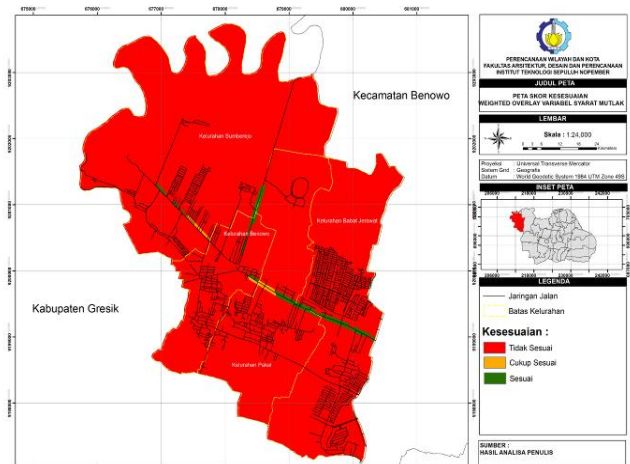
Tabel 3.
Skoring Variabel Syarat Mutlak

Skor	Keterangan
3	Sesuai
2	Cukup sesuai
0	Tidak sesuai

Skor kesesuaian “tidak sesuai” pada keempat variabel memiliki nilai 0, karena apabila salah satu variabel tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku maka tidak diizinkan untuk mendirikan minimarket.

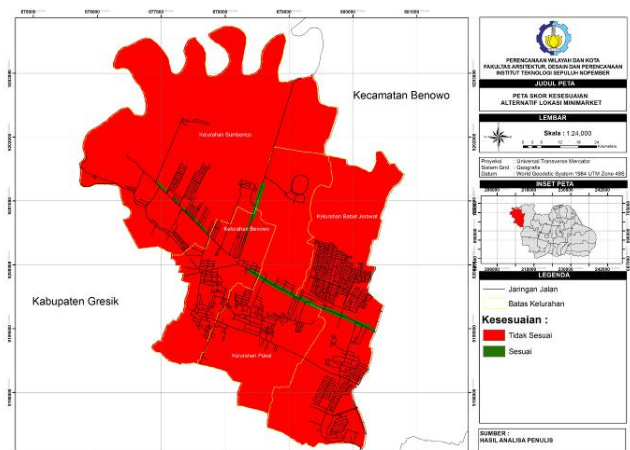
Berdasarkan hasil *weighted overlay* diatas, dapat diketahui bahwa Kecamatan Pakal memiliki 3 skor kesesuaian yaitu “tidak sesuai”, “cukup sesuai”, dan “sesuai”. Skor kesesuaian “tidak sesuai” mendominasi Kecamatan Pakal dengan luasan

1.733,67 Ha. Hal tersebut karena masih banyak lokasi di Kecamatan Pakal yang memiliki fungsi jalan lingkungan dan lebar yang kurang dari 8 meter. Skor kesesuaian “cukup sesuai” dan “sesuai” berada di sepanjang Jalan Raya Babat Jerawat, Jalan Pakal, Jalan Raya Raci, Jalan Jawa Surabaya dan Jalan Kauman Baru. Jalan tersebut memiliki fungsi jalan arteri. Luasan skor kesesuaian “cukup sesuai” memiliki luasan 6,02 Ha, sedangkan luasan skor kesesuaian “sesuai” memiliki luasan 19,31 Ha.



Gambar 3. Hasil *weighted overlay* variabel yang menjadi syarat mutlak dalam perizinan

Ke-4 variabel (jarak dengan pasar tradisional, lebar jalan, fungsi jalan, dan zona) yang menjadi syarat mutlak dalam mendirikan minimarket di Kota Surabaya di *overlay* dengan hasil *weighted overlay* variabel literatur. Maka akan didapatkan rekomendasi lokasi yang berpotensi untuk didirikan minimarket dan diizinkan oleh pemerintah Kota Surabaya.



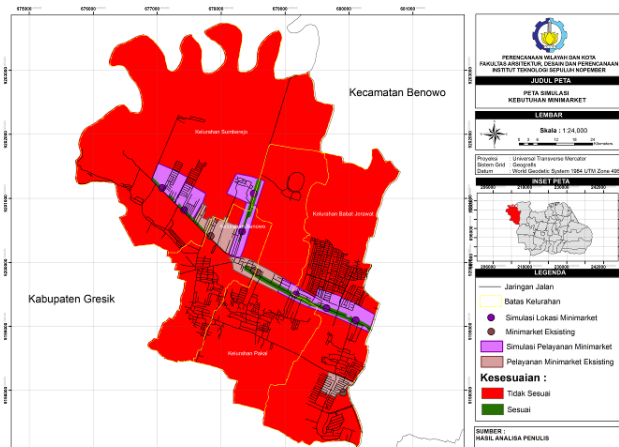
Gambar 4. Alternatif lokasi minimarket

Berdasarkan peta tersebut dapat diketahui bahwa Kecamatan Pakal memiliki 2 skor kesesuaian, yaitu “tidak sesuai” dan “sesuai”. Lokasi yang memiliki skor kesesuaian “tidak sesuai” memiliki luasan 1.728 Ha. Lokasi tersebut dilarang oleh pemerintah Kota Surabaya untuk didirikan minimarket, dan diharapkan tidak didirikan minimarket di lokasi tersebut. Lokasi yang memiliki skor kesesuaian “tidak sesuai” mendominasi Kecamatan Pakal, hal ini dikarenakan di Kecamatan Pakal memiliki banyak fungsi jalan lingkungan dan jalan tersebut memiliki lebar kurang dari 8 meter, sehingga tidak disarankan untuk didirikan minimarket karena akan menyulitkan dalam pergerakan di minimarket seperti

loading barang, dan manufer untuk parkir mobil. Faktor lain yang menyebabkan Kecamatan Pakal memiliki skor kesesuaian “tidak sesuai” adalah zona peruntukan. Zona peruntukan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pakal berada di sepanjang jalan arteri, kolektor, dan lokal. Namun fungsi jalan lokal dan kolektor di Kecamatan Pakal memiliki lebar jalan kurang dari 8 meter, sehingga tidak cocok untuk didirikan minimarket. Jalan kolektor di Kecamatan Pakal berada di bagian selatan Kecamatan Pakal yang melintang horizontal, nama jalan tersebut yaitu Jalan Pakal Madya Jaya, sedangkan jalan lokal di Kecamatan Pakal yaitu jalan yang memotong tegak lurus jalan kolektor, yaitu Jalan Dk.Jerawat, dan Jalan Pakal Amd. Apabila jalan lokal dan kolektor tersebut memiliki lebar jalan minimal 8 meter, maka minimarket dapat lebih dekat dengan permukiman warga.

Lokasi yang memiliki skor kesesuaian “sesuai” merupakan lokasi yang diizinkan oleh pemerintah untuk mendirikan minimarket, dan diharapkan akan didirikan minimarket. Luasan lokasi yang memiliki skor kesesuaian “sesuai” adalah 31 Ha. Lokasi tersebut berada di sepanjang Jalan Raya Babat Jerawat, Jalan Pakal, Jalan Raya Raci, Jalan Jawar Surabaya dan Jalan Kauman Baru. Jalan tersebut memiliki fungsi jalan arteri. Terdapat potongan fungsi jalan arteri yang berwarna merah, hal tersebut dikarenakan lokasi tersebut terkena radius pelayanan pasar tradisional. Sepanjang jalan tersebut memiliki peruntukan zona perdagangan dan jasa, meskipun terdapat beberapa titik yang berwarna merah karena peruntukan zona tersebut adalah sarana pelayanan umum, ataupun RTH. Lokasi yang berwarna hijau dan vertikal tersebut merupakan Jalan Jawar Surabaya, yang mana jalan tersebut merupakan akses menuju Gelora Bung Tomo. Jalan tersebut sangat berpotensi untuk didirikan minimarket, karena menjadi salah satu akses menuju Gelora Bung Tomo, yang mana sering digunakan untuk pertandingan sepak bola antar kota. Lokasi yang berwarna hijau dari kanan ke kiri merupakan Jalan Babat Jerawat, Jalan Pakal, Jalan Raya Raci, dan Jalan Kauman Baru merupakan salah satu akses menuju Kabupaten Gresik jika tidak lewat jalan tol.

Berdasarkan literatur dan SNI 03-1733-2004, 1 minimarket dapat melayani 450 KK. Untuk mengetahui jumlah minimarket yang dapat dibangun berdasarkan cakupan pelayanan di lokasi yang memiliki skor kesesuaian “sesuai”.



Gambar 5. Simulasi minimarket yang dapat didirikan

Peta diatas menunjukkan bahwa terdapat 4 minimarket eksisting di Kecamatan Pakal, dengan cakupan pelayanan 1 minimarket adalah 450 KK. Apabila mendirikan minimarket

di lokasi yang memiliki skor kesesuaian “sesuai”, maka dibutuhkan 7 minimarket baru untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang berada di sekitar lokasi dengan skor kesesuaian “sesuai”. Secara horizontal dari sebelah kanan, 3 minimarket baru yang dapat didirikan berada di Jalan Babat Jerawat. 2 minimarket baru yang dapat didirikan berada di Jalan Kauman Baru. Titik minimarket baru di jalan yang vertikal tersebut merupakan Jalan Jawar Surabaya, yang mana jalan tersebut merupakan akses menuju Gelora Bung Tomo.

Dari peta tersebut dapat diketahui bahwa masih terdapat banyak lokasi yang tidak terlayani oleh minimarket, hal tersebut sangat disayangkan, karena sejatinya minimarket mendekati permukiman dan keramaian. Salah satu penyebab yang mendominasi lokasi yang tidak diizinkan untuk didirikan minimarket adalah lebar jalan kurang dari 8 meter dan fungsi jalan lingkungan. Pada lokasi yang tidak terlayani oleh minimarket dapat dilayani oleh toko kelontong, karena toko kelontong dapat didirikan pada fungsi jalan lingkungan.

IV. KESIMPULAN

Terdapat 11 dari 16 faktor yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi minimarket antara lain jaringan listrik, jaringan air bersih, jaringan telepon, kesesuaian dengan tata ruang, lebar jalan, fungsi jalan, jarak dengan pasar tradisional, jarak dengan fasilitas pendidikan, jarak dengan fasilitas kesehatan, jarak dengan perkantoran, dan jumlah KK jangkauan pelayanan.

Variabel lebar jalan mempunyai bobot tertinggi terhadap penentuan lokasi minimarket dengan nilai 0,187 sedangkan variabel jarak dengan perkantoran, jarak dengan fasilitas kesehatan, jarak dengan fasilitas pendidikan, dan jumlah KK jangkauan pelayanan mempunyai bobot antara 0,023 - 0,047. Untuk variabel lainnya mempunyai bobot antara 0,081-0,179.

Lokasi seluas 31 Ha di Kecamatan Pakal sesuai untuk didirikan minimarket. Lokasi tersebut berada di sepanjang jalan arteri, antara lain Jalan Raya Babat Jerawat, Jalan Pakal, Jalan Raya Raci, Jalan Jawar Surabaya dan Jalan Kauman Baru.

Jumlah minimarket yang dapat diijinkan di Kecamatan Pakal adalah 7 minimarket dengan cakupan layanan 450 KK tiap minimarket.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] S. Imam Asy'ari, *Sosiologi Kota dan Desa*. Surabaya: Usaha Nasional Surabaya, 1993.
- [2] P. Clavel and R. Young, “Civics’: Patrick Geddes’s theory of city development,” *Landsc. Urban Plan.*, vol. 166, pp. 37–42, 2017.
- [3] A. O’Sullivan, *Urban Economics*. Boston, Massachusetts: McGraw-Hill Irwin, 2003.
- [4] L. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya, 2007.
- [5] K. Krippendorff, *Analisis Isi Pengantar Teori dan Metodologi*. Jakarta, Indonesia: Rajawali Press, 1991.
- [6] E. Emzir, *Metodologi Penelitian Pendidikan: Kuantitatif dan Kualitatif*. Jakarta, Indonesia: Rajawali Pers, 2010.
- [7] M. Marimin, *Teknik dan Aplikasi Pengambil Keputusan Kriteria Majemuk*. Jakarta, Indonesia: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2004.