



TUGAS AKHIR DK 184802

**ARAHAN TEKNIS PENGENDALIAN MINIMARKET
DI SURABAYA TIMUR
(Kecamatan Gubeng-Mulyorejo-Sukolilo)**

**MOHAMMAD RIZIQ SYIHAB
0821154000072**

Dosen Pembimbing

Adjie Pamungkas, ST. M.Dev.Plg., Ph.D

**DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR, DESAIN DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
2019**



TUGAS AKHIR DK 184802

**ARAHAN TEKNIS PENGENDALIAN MINIMARKET
DI SURABAYA TIMUR
(Kecamatan Gubeng-Mulyorejo-Sukolilo)**

**MOHAMMAD RIZIQ SYIHAB
0821154000072**

Pembimbing

Adjie Pamungkas, ST. M.Dev.Plg., Ph.D

**DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR, DESAIN DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
2019**



FINAL PROJECT RP 14-1501

**TECHNICAL DIRECTION FOR MINIMARKET
CONTROLLING IN EAST SURABAYA
(Sub-District Gubeng-Mulyorejo-Sukolilo)**

**MOHAMMAD RIZIQ SYIHAB
0821154000072**

Supervisor

Adjie Pamungkas, ST. M.Dev.Plg., Ph.D

**DEPARTEMENT OF URBAN AND REGIONAL PLANNING
FACULTY OF ARCHITECTURE, DESIGN AND PLANNING
SEPULUH NOPEMBER INSTITUTE OF TECHNOLOGY
2019**

LEMBAR PENGESAHAN

ARAHAN TEKNIS PENGENDALIAN MINIMARKET DI SURABAYA TIMUR (KECAMATAN GUBENG-MULYOOREJO- SUKOLILO)

TUGAS AKHIR

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota
Pada**

**Departemen Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain Dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember**

Oleh :

MOHAMMAD RIZIQ SYIHAB

NRP. 08211540000072

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :

Adjie Pamungkas, ST., M.Dev.Plg., Ph.D.

NIP. 197811022002121002



ARAHAN TEKNIS PENGENDALIAN MINIMARKET DI SURABAYA TIMUR

(KECAMATAN GUBENG-MULYOREJO-SUKOLILO)

Nama : Mohammad Riziq Syihab
NRP : 0821154000072
Department : Perencanaan Wilayah dan Kota
Dosen Pembimbing : Adjie Pamungkas, ST., M.Dev.Plg., PhD.

ABSTRAK

Di Kota Surabaya, Sektor Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda berhasil memberikan kontribusi sebesar 27,63% dari PDRB Kota Surabaya. Sektor tersebut selain memberikan manfaat juga memunculkan beberapa masalah didalamnya seperti pertumbuhan minimarket yang berpotensi menimbulkan masalah padatnya keberadaan minimarket. Di Kota Surabaya, terdapat 105 minimarket yang beraglomerasi di 3 kecamatan di Surabaya Timur sehingga dapat mengakibatkan terhambatnya perkembangan usaha mikro dan pasar yang ada. 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. Dalam mengatasi masalah tersebut, pemerintah Kota Surabaya sudah berupaya melakukan pengendalian dengan berdasarkan Perda No.8 Tahun 2014, namun tidak terlaksana dengan baik dan kurang relevan dengan perkembangan minimarket saat ini. Berdasarkan masalah tersebut, disusun penelitian ini yang bertujuan untuk merumuskan arahan teknis pengendalian minimarket di Surabaya Timur.

Dalam menyelesaikan masalah tersebut dilakukan analisa KMO untuk mengidentifikasi masalah yang terjadi di masyarakat. Tahap pertama yang dilakukan adalah dengan menyebarkan kuesioner kepada masyarakat sebagai input informasi. Kemudian dilakukan content analysis untuk menentukan arahan teknis pengendalian minimarket dengan menggunakan in-depth interview kepada stakeholder sebagai input analisis.

Penelitian ini menghasilkan 17 variabel yang bermasalah 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 adalah arahan keleluasaan disperindag untuk mengarahkan lokasi pembangunan minimarket, pembangunan sistem layanan aduan dari masyarakat, serta alokasi CSR untuk lingkungan sekitar dan perbaikan pasar untuk variabel terkait kesesuaian terhadap peraturan, arahan lokasi minimarket minimal di fungsi jalan lokal dengan lebar jalan minimal 8 meter dengan menyertakan dokumen analisa dampak lalu lintas untuk variabel terkait lalu lintas, arahan penyediaan luas minimal lahan parkir 12x20 meter untuk setiap 100 meter luas lantai penjualan untuk variabel terkait lahan parkir, arahan 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 untuk variabel terkait kependudukan, arahan pembatasan jam operasional di jam 06.00-10.00 pagi untuk minimarket yang berjarak 500-1000 meter dari pasar untuk variabel terkait aglomerasi, serta pengecualian arahan untuk minimarket yang terintegrasi bangunan.

Kata Kunci : *Arahan Teknis Pengendalian, Minimarket, Kota Surabaya*

**TECHNICAL DIRECTION OF MINIMARKET CONTROL IN
EAST SURABAYA**

(SUB-DISTRICT GUBENG-MULYOREJO-SUKOLILO)

Name : Mohammad Riziq Syihab
SRN : 08211540000072
Department : Perencanaan Wilayah dan Kota
Supervisor : Adjie Pamungkas, ST., M.Dev.Plg.,
PhD.

ABSTRACT

In the city of Surabaya, the Retail Trade Sector; Car and Motor Repair managed to record consistent growth with a contribution of 27.63% of Surabaya City GDP. However, this growth has the potential to cause problems, such as the problem of the presence of minimarkets where in fact 105 minimarkets in Surabaya are agglomerated in 3 sub-districts in East Surabaya so that they can inhibit the development of micro and market businesses, on the other hand the government's efforts to control the minimarket operating hours are not implemented, and in the other hand there's no standardization of the population requirements to open a minimarket. Surabaya City Spatial Plan remind if the presence of minimarkets can cause congestion, lack of parking lots and complex inter-space needs according to which can cause various other advanced problems. Therefore this study aims to formulate technical directions for controlling minimarkets in East Surabaya.

To solve this problem, KMO analysis was carried out to identify problems that occurred in the community, by distributing questionnaires to the community as input information. Then content

analysis is done to determine the technical direction of controlling a minimarket by using stakeholder in-depth interviews as input analysis.

This study produced 17 problematic variables related to the presence of minimarkets, which included variables related to congestion, minimarkets at intersections, parking area, minimum served population and distance from markets. The results of this study are the technical direction of minimarket controls, such as minimarket location restrictions based on road width of at least 8 meters, minimum local road classes, minimum parking area of 12x10 meters with special parking layouts for minimarkets located at the intersection, standardization of residents served at least 500 people every minimarket and restrictions on minimarket operating hours at a distance of 500-1000 meters from traditional markets so that the presence of minimarkets can fully have a positive impact in the community without causing side effects such as increasing congestion rates, decreasing the micro-business economy and others.

Keyword : *Technical Direction for Control, Minimarket, City of Surabaya*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT karena berkat atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir dengan judul “Arahan Teknis Pengendalian Minimarket di Surabaya Timur (Kecamatan Gubeng-Mulyorejo-Sukolilo)” dapat terselesaikan.

Dalam kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak – pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian laporan ini. Untuk itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada :

1. Kepada kedua orang tua penulis atas perhatian, kasih sayang, doa dan dukungan yang tiada henti diberikan kepada penulis.
2. Bapak Adjie Pamungkas, ST. M.Dev.Plg., Ph.D. selaku dosen pembimbing yang telah memberika bimbingannya dari awal hingga terselesaikannya Laporan tugas akhir ini.
3. Ibu Ema Umilia, ST., MT. Selaku dosen wali penulis.
4. Belia Fransiska. Selaku partner yang banyak membantu didalam proses survei dan penulisan tugas akhir ini.
5. Naomi Zakina, S.Pw . Selaku kakak yang membimbing dalam proses penulisan tugas akhir ini.
6. Teman – Teman Alektrona

Penulis menyadari bahwa laporan ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan dan berarti bagi penulis. Semoga penelitian ini dapat

memberikan manfaat baik bagi penulis maupun pembaca. Terima
Kasih

Suabaya, 26 Juli 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	ii
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL	xv
BAB I	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran	3
1.4 Ruang Lingkup	4
<i>1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah Studi</i>	<i>4</i>
<i>1.4.2 Ruang Lingkup Substansi</i>	<i>6</i>
1.5 Manfaat Penelitian.....	6
<i>1.5.1 Manfaat Teoritis.....</i>	<i>6</i>
<i>1.5.2 Manfaat Praktis.....</i>	<i>6</i>
1.6 Sistematika Penulisan.....	7

1.7 Kerangka Berpikir	8
BAB II.....	9
2.1 Arahan Minimarket.....	9
2.1.1 Minimarket	9
2.1.2 Arahan.....	11
2.2 Teori Lokasi	12
2.2.1 Teori Central Place	12
2.2.2 Teori Losch.....	14
2.2.3 Teori Ekonomi Aglomerasi Ritel	16
2.3 Perembetan Kawasan Perkotaan	18
Kajian Penelitian Terdahulu	19
2.4.1 Pengaruh keberadaan minimarket terhadap toko usaha kecil skala lingkungan.....	19
2.4.2 Evaluasi Kebijakan Penataan Usaha Toko Modern dan Minimarket	21
2.5 Best Practice	22
2.5.1 Peregulasian Minimarket	22
2.5.2 Minimarket dalam Rencana Spasial.....	22
2.5.3 Retailing and Development Maanagement.....	24
2.5.4 Retailing Impact Assesment.....	26
2.5.5 Transportation Impact Assesment	27
2.5.6 Retailing Floor Space.....	28
2.6 Sintesa Penelitian	29

BAB III	32
3.1 Pendekatan Penelitian	32
3.2 Jenis Penelitian.....	32
3.3 Variabel Penelitian	33
3.4 Populasi dan Sampel.....	40
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	43
3.5.1 Metode Pengumpulan Data Primer.....	44
3.5.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder	46
3.6 Tehnik Analisa Data	48
3.6.1 Analisa Faktor-faktor Paling Berpengaruh dalam Teknis Pengendalian Minimarket	49
3.6.2 Arahkan Teknis Pengendalian Minimarket di Surabaya Timur (Kecamatan Gubeng, Sukolilo dan Mulyorejo).....	52
3.7 Tahapan Penelitian	53
3.7.1 Perumusan Masalah.....	53
3.7.2 Studi Literatur	53
3.7.3 Pengumpulan Data.....	53
3.7.4 Analisis dan Hasil Pembahasan.....	54
3.7.5 Penarikan Kesimpulan	54
3.8 Kerangka Pemikiran Penelitian	56
BAB IV	57
4.1 Gambaran Umum Kawasan Studi	57

4.1.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian	57
4.1.2 Rencana Tata Ruang Kota Surabaya	58
4.1.3 Minimarket Kota Surabaya	58
4.1.4 Kebijakan Minimarket Kota Surabaya	61
4.2 Variabel yang paling berpengaruh dalam masalah pengendalian minimarket	61
4.2.1 Hasil Tabulasi Kuesioner Skala Likert.....	61
4.2.2 Uji Normalitas Terhadap Variabel Pertanyaan	64
4.2.3 Analisa Penulis Kaiser-Meyer-Olkin Terhadap Kuesioner	67
4.2.4 Tabulasi Pendapat Responden Didalam Kuesioner	72
4.3 Arahan Teknis Pengendalian Minimarket	76
4.3.1 Hasil Wawancara Stakeholder	77
4.3.2 Komparasi Coding dan Literatur	101
4.3.3 Korelasi Arahan Teknis Pengendalian Minimarket Terhadap Potensi Masalah di Lapangan.....	133
4.4.4 Arahan Teknis Pengendalian Minimarket	151
BAB V	161
5.1 Kesimpulan.....	161
5.1 Saran.....	161
Daftar Pustaka	Error! Bookmark not defined.
Lampiran.....	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Wilayah Perencanaan	5
Gambar 2. 1 Ilustrasi Range dan Threshold.....	13
Gambar 3. 1 Kerangka Penelitian	56
Gambar 4. 1 Peta Persebaran Minimarket dan Sebaran Populasinya	57
Gambar 4. 2 Diagram Coding Variabel Kesesuaian Peraturan Tata Ruang	78
Gambar 4. 3 Diagram Coding Variabel Kesesuaian Peraturan Non-Tata Ruang.....	80
Gambar 4. 4 Diagram Coding Variabel Kemacetan Akibat Minimarket.....	82
Gambar 4. 5 Diagram Coding Variabel Jarak Terhadap Simpangan.....	83
Gambar 4. 6 Diagram Coding Variabel Luasan Lahan Parkir	85
Gambar 4. 7 Diagram Coding Variabel Jumlah Penduduk.....	86
Gambar 4. 8 Diagram Coding Variabel Tingkat Kepadatan Penduduk.....	87
Gambar 4. 9 Diagram Coding Variabel Tingkat Ekonomi Penduduk.....	89
Gambar 4. 10 Diagram Coding Variabel Jam Operasional	90
Gambar 4. 11 Diagram Coding Variabel Jarak Terhadap Permukiman	91
Gambar 4. 12 Diagram Coding Variabel Jarak Terhadap Perkantoran	92
Gambar 4. 13 Diagram Coding Variabel Ketersediaan Zona Minimarket.....	94
Gambar 4. 14 Diagram Coding Variabel Jarak Minimal antar Minimarket.....	95

Gambar 4. 15 Diagram Coding Variabel Jarak Minimal antara Minimarket dan Pasar	96
Gambar 4. 16 Diagram Coding Variabel Jarak Minimal antara Minimarket dan Toko Kelontong.....	97
Gambar 4. 17 Diagram Coding Variabel Kecukupan Ruang Sirkulasi	99
Gambar 4. 18 Diagram Coding Variabel Kecukupan Ruang Ritel Bruto.....	100
Gambar 4. 20 <i>Layout</i> penampang minimarket di persimpangan jalan.....	153
Gambar 4. 21 <i>Layout</i> penampang area parkir minimarket dan posisinya ditapak minimarket	153
Gambar 4. 22 <i>Layout</i> Luas Minimal Minimarket	156
Gambar 4. 23 Bentuk Pengendalian Teknis Minimarket	158
Gambar 4. 24 Bentuk Pengendalian Teknis Minimarket	160

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Indikator Teori Retail dan Manajemen	11
Tabel 2. 2 Indikator Teori <i>Range and Threshold</i>	16
Tabel 2. 3 Indikator Teori Lokasi	17
Tabel 2. 4 Indikator Perembetan Kawasan Perkotaan	19
Tabel 2.5 Indikator Best Practice Retail and Development Management.....	25
Tabel 2. 6 Indikator Best Practice Pengendalian Minimarket (Ruang External).....	28
Tabel 2. 7 Indikator Best Practice Pengendalian Minimarket (Ruang Internal)	28
Tabel 2. 8 Sintesa Pustaka.....	29

Tabel 3. 1 Variabel Penelitian.....	34
Tabel 3. 2 Pemetaan <i>Stakeholder</i>	41
Tabel 3. 3 Analisa <i>Stakeholder</i>	42
Tabel 3. 4 Jenis data dan perolehan data primer	44
Tabel 3. 5 Survei Sekunder	47
Tabel 3. 6 Teknik Analisi Data	48
Tabel 3. 7 Kriteria Nilai KMO.....	51
Tabel 4. 1 RDTRK UP II dan UP IV	58
Tabel 4. 2 Denah Persil Minimarket	59
Tabel 4. 3 Truk Logistik Minimarket.....	61
Tabel 4. 4 Uji validitas	62
Tabel 4. 5 Uji Reliabilitas	63
Tabel 4. 6 Uji Normalitas.....	65
Tabel 4. 7 KMO and Bartlett's Test	67
Tabel 4. 8 Anti-Image MSA	68
Tabel 4. 9 List Variabel Berpengaruh terhadap Pengendalian Teknis Minimarket.....	71
Tabel 4. 10 Tabulasi Pendapat Responden.....	72
Tabel 4. 11 Kode <i>Stakeholder</i>	77
Tabel 4. 12 Komparasi Coding dan Literatur	102
Tabel 4. 13 Pengendalian Peraturan Tata Ruang	134
Tabel 4. 14 Pengendalian Peraturan non-Tata Ruang.....	135
Tabel 4. 15 Pengendalian Variabel Kemacetan Akibat Minimarket.....	137
Tabel 4. 16 Pengendalian Variabel Pengaruh Minimarket terhadap Simpangan.....	139
Tabel 4. 17 Pengendalian Variabel Luasan Lahan Parkir	140
Tabel 4. 18 Pengendalian Variabel Jumlah Penduduk.....	141
Tabel 4. 19 Pengendalian Variabel Tingkat Kepadatan Penduduk.....	141

Tabel 4. 20 Pengendalian Variabel Ekonomi Penduduk.....	142
Tabel 4. 21 Pengendalian Variabel Jam Operasional	143
Tabel 4. 22 Pengendalian Variabel Jarak Terhadap Permukiman	144
Tabel 4. 23 Pengendalian Variabel Jarak Terhadap Perkantoran	144
Tabel 4. 24 Pengendalian Variabel Ketersediaan Zona	145
Tabel 4. 25 Pengendalian Variabel Jarak Minimal Antara Minimarket.....	146
Tabel 4. 26 Pengendalian Variabel Jarak Minimal antara Pasar dan Minimarket	148
Tabel 4. 27 Pengendalian Variabel Jarak Minimal antara Toko Kelontong dan Minimarket	149
Tabel 4. 28 Pengendalian Variabel Ruang Sirkulasi.....	150
Tabel 4. 29 Pengendalian Variabel Ruang Ritel Bruto	151

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rencana tata ruang dan kegiatan perdagangan dan jasa adalah satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan. Kegiatan perdagangan dan jasa dapat diartikan sebagai suatu kegiatan ekonomi yang menghubungkan produsen dan konsumen. Sebagai sebuah kegiatan distribusi, maka perdagangan menjamin terhadap penyebaran, peredaran dan juga penyediaan barang dengan melalui mekanisme pasar yang ada (Marwati Djoened, 1993). Sedangkan rencana tata ruang, berupa rencana umum dan rencana rinci tata ruang, memuat kebijakan berupa arahan atau larangan pembangunan daerah untuk menciptakan harmonisasi lingkungan dengan mempertimbangkan manusia (King *et all.*, 2013; Tewdwr-Jones *et all.*, 1998). Dalam penentuan lokasinya, salah satu teori yang banyak digunakan oleh minimarket adalah teori aglomerasi hotelling yang dalam teori ini minimarket disebutkan cenderung beraglomerasi di satu titik untuk memudahkan dalam menjangkau potensi konsumen sebesar-besarnya.

Sektor perdagangan sendiri selain berhasil menjadi salah satu sektor yang memiliki pertumbuhan tertinggi di Indonesia, juga menjadi salah satu sektor yang berhasil meningkatkan pertumbuhannya dari 4.61% di kuartal-I tahun 2017 menjadi 4.96% di kuartal-I tahun 2018 (bps.go.id). Di Kota Surabaya, Sektor Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda berhasil mencatat pertumbuhan yang konsisten dari tahun ketahun-tercatat 111.640.311 rupiah pada tahun 2015 yang merupakan 27,48% dari PDRB menurut ADHB Kota Surabaya tumbuh menjadi 139.211.011 rupiah yang merupakan 27,63% dari PDRB menurut ADHB Kota Surabaya ditahun 2017 yang berarti bahwa sektor ini mampu tumbuh tumbuh konsisten sekaligus memberikan kontribusi terbesar dalam PDRB Kota Surabaya (RKPD Surabaya, 2018).

Namun keberadaan 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 (RTRW Surabaya,2014-2034) 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 (Disperdagin Kota Surabaya,2018). Aglomerasi persebaran minimarket kekawasan permukiman di kecamatan tersebut juga mendorong tingginya tingkat peralihan penggunaan lahan dari kawasan non-komersial menjadi kawasan komersial. 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. Untuk mengantisipasi masalah tersebut sebenarnya 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 (Ketua Dewan Pimpinan Pusat Aprindo,2017). 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 (RTRW Surabaya,2014-2034).

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

1.2 Rumusan Masalah

Fenomena bertumbuhnya minimarket di Kota Surabaya selain memberikan kontribusi yang dominan terhadap PDRB ternyata juga mengakibatkan beberapa dampak negatif seperti timbulnya masalah aksesibilitas, kebutuhan ruang internal, lahan parkir, peralihan penggunaan lahan dan tumpang tindih zona pelayanan dengan pedagang tradisional yang berpotensi menurunkan pendapatan pedagang tradisional . Untuk memberikan rekomendasi penyelesaian masalah tersebut, maka diperlukan arahan teknis pengendalian minimarket yang dapat dilakukan oleh pemerintah untuk mencegah masalah ruang yang ditimbulkan minimarket sehingga memunculkan pertanyaan akhir *bagaimana arahan teknis pengendalian minimarket yang yang sebaiknya diterapkan di Surabaya Timur?*

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk merumuskan arahan teknis pengendalian minimarket untuk kemudian menjadi rekomendasi pengendalian minimarket secara keruangan di Surabaya Timur, untuk dapat mencapai tujuan tersebut maka diperlukan 2 sasaran secara bertahap. Adapun sasaran penelitian adalah sebagai berikut :

1. Menganalisa variabel yang paling berpengaruh dalam masalah pengendalian minimarket.
2. Arahan Teknis Pengendalian Minimarket di Surabaya Timur (Kecamatan Gubeng, Sukolilo dan Mulyorejo).

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah Studi

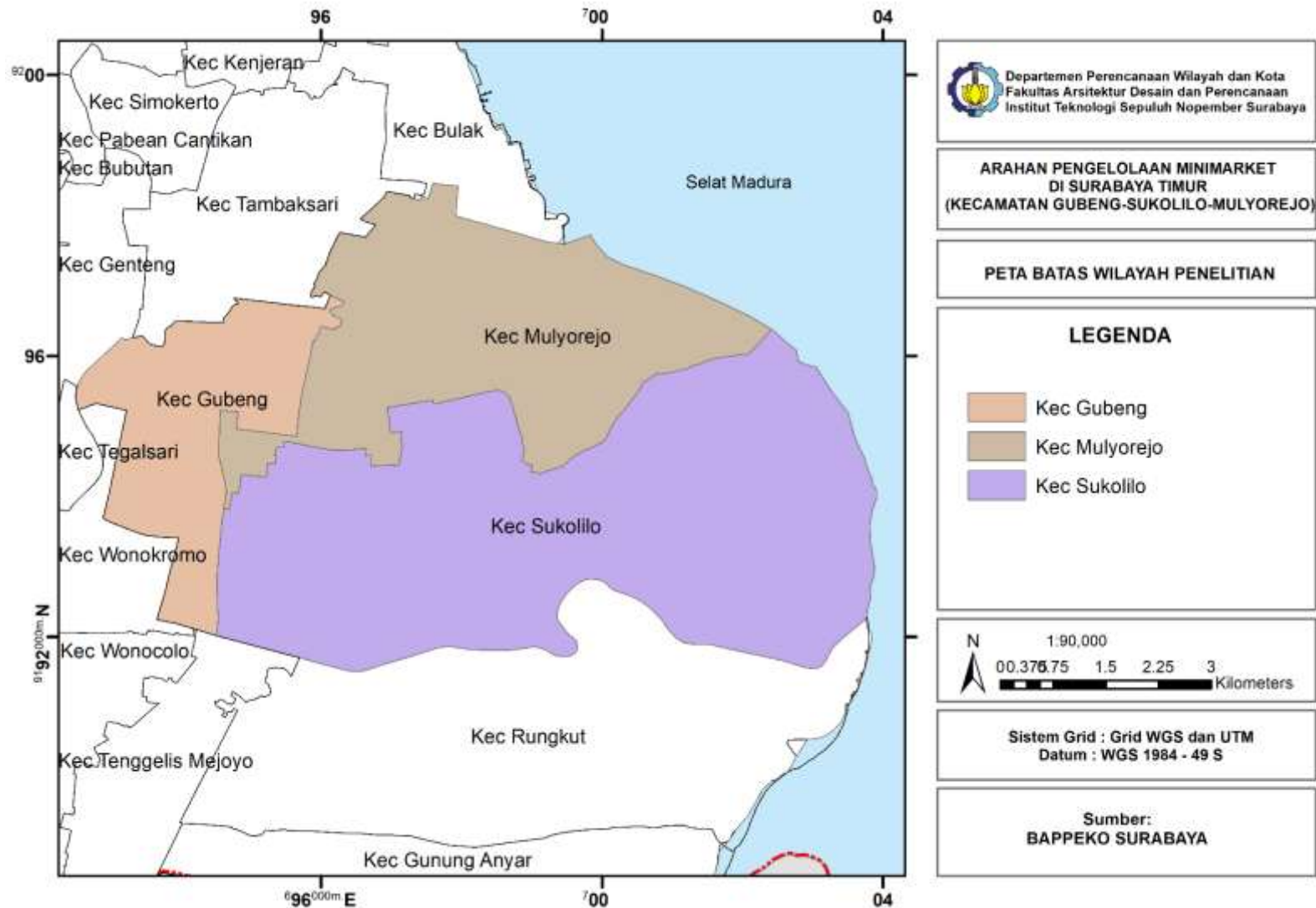
Ruang lingkup wilayah studi dalam penelitian ini adalah Kecamatan Gubeng, Sukolilo, Mulyorejo, Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur dengan batas wilayah :

Batas Utara : Kecamatan TambakWedi,

Batas Selatan : Kecamatan Rungkut;

Batas Timur : Selat Madura;

Batas Barat : Kecamatan Genteng.



Gambar 1. 1 Peta Wilayah Perencanaan
Sumber : Analisis, 2019

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi berisi tentang teori-teori yang akan digunakan untuk menunjang penelitian ini, adapun teori yang akan digunakan sebagai acuan dalam melakukan penelitian adalah teori tempat sentral, teori pemasaran ritel, teori lokasi. Adapun batasan penelitiannya diambil dari konteks konflik yang menurut Stephen P. Robbins dalam buku berjudul *Perilaku Organisasi (Organizational Behaviour)* yang mengatakan bahwa sebuah proses yang dimulai ketika suatu pihak memiliki persepsi bahwa pihak lain telah mempengaruhi secara negatif, adapun konteks ruang yang dimaksud adalah objek berupa ruang yang terkena pengaruh negatif oleh keberadaan minimarket sehingga untuk meminimalisir dan mengeliminasi konflik yang ada diperlukan pengendalian didalamnya. Adapun minimarket adalah pasar modern dengan ciri-ciri barang yang dijual mempunyai kualitas yang realtif lebih terjamin karena adanya proses seleksi, persediaan barang yang lebih terukur karena berdiri dalam satu kesatuan manajemen dan adanya harga yang pasti tanpa bisa dilakukan tawar menawar (Hutabarat,2009) dengan target pengendalian minimarket dari penelitian ini adalah minimarket yang merupakan kepemilikan dari perusahaan besar.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah menjadi tambahan refrensi mengenai perumusan regulasi teknis pengendalian minimarket di Surabaya Timur dan daerah yang memiliki kemiripan karakteristik dengan Surabaya Timur.

1.5.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari adanya penelitian ini yakni memberikan saran dan masukan bagi Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dalam memberikan arahan teknis pengendalian minimarket di Surabaya Timur.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang terdapat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup pembahasan yang diangkat dalam penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan dan kerangka berpikir penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi mengenai definisi minimarket, teori-teori minimarket, teori lokasi keruangan, best practice penataan minimarket serta kajian pustaka yang didapatkan dari teori yang ada.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai pendekatan yang digunakan dalam proses penelitian terutama dalam melakukan analisa, alat analisa yang digunakan, teknik pengumpulan data, dan penentuan responden serta tahapan analisa yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi mengenai gambaran umum wilayah secara eksisting, tahapan analisis yang digunakan dan pembahasan dari analisis yang telah dilakukan.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari keseluruhan penelitian ini dan rekomendasi.

1.7 Kerangka Berpikir

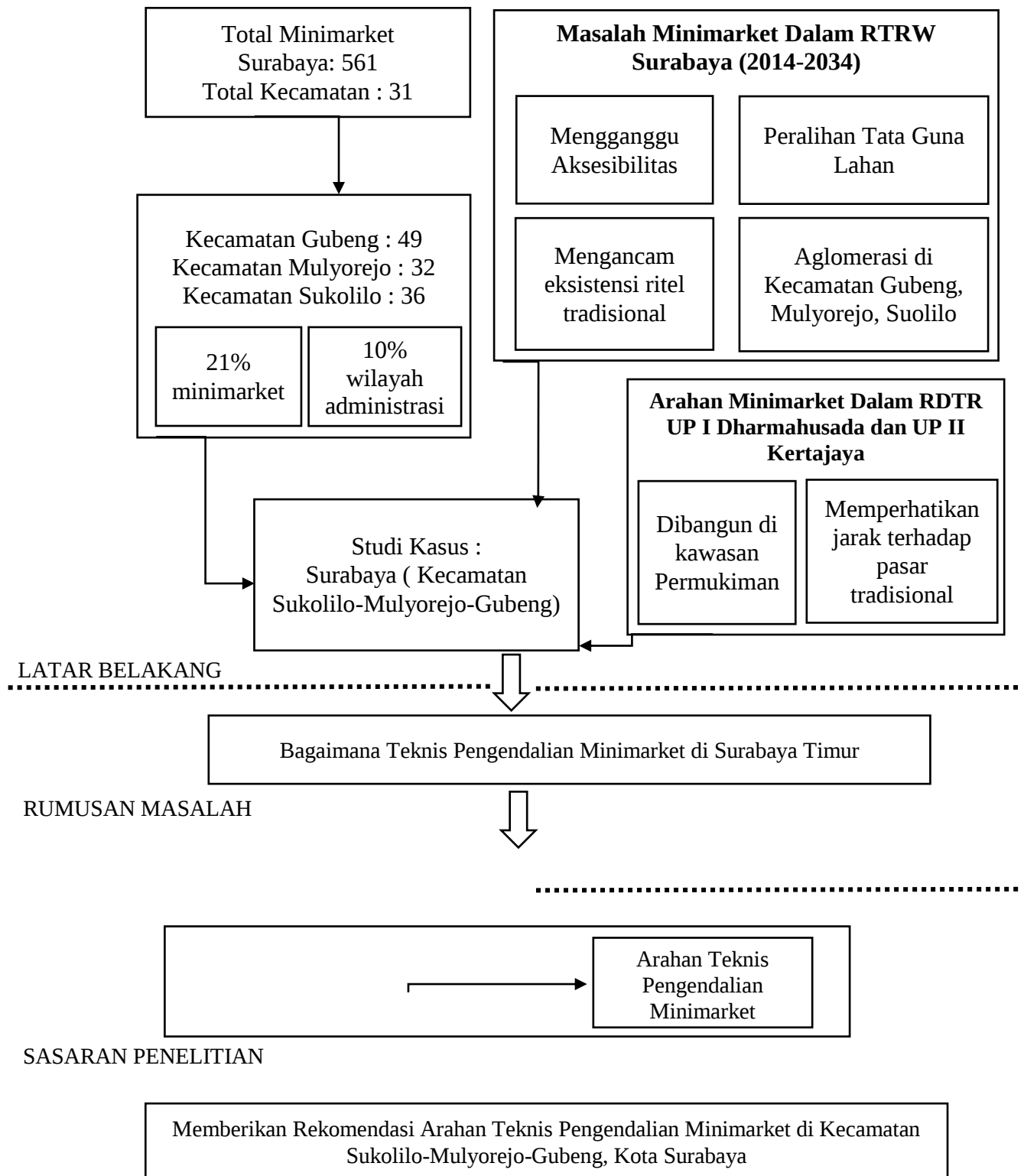


Diagram 1. 1 Alur Penelitian

Sumber: Analisa Penulis, 2019

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Arahkan Minimarket

2.1.1 Minimarket

Pasar modern dan pasar tradisional adalah 2 entitas yang berperan dalam kegiatan jual beli di Indonesia, namun terdapat beberapa perbedaan mendasar diantara keduanya. Menurut Sinaga (2006) pasar modern adalah pasar yang dikelola dengan manajemen modern, umumnya terdapat di kawasan perkotaan, sebagai penyedia barang dan jasa dengan mutu dan pelayanan yang baik kepada konsumen (umumnya anggota masyarakat kelas menengah ke atas). Pasar modern antara lain mall, supermarket, *departemen store*, *shopping centre*, waralaba, toko mini swalayan, pasar serba ada, toko serba ada dan sebagainya. Barang yang dijual disini memiliki variasi jenis yang beragam. Ada beberapa ciri khas yang dimiliki pasar modern antara lain barang yang dijual mempunyai kualitas yang realtif lebih terjamin karena adanya proses seleksi, persediaan barang yang lebih terukur karena berdiri dalam satu kesatuan manajemen dan adanya harga yang pasti tanpa bisa dilakukan tawar menawar (Hutabarat,2009).

Ritel adalah ide utama yang mendasari adanya pasar modern. ritel dapat didefinisikan dengan menggunakan istilah yang diambil dari Bahasa Perancis yaitu dari kata *retailer* yang berarti “memotong menjadi kecil-kecil” (Reardon *et al.*, 2009). Secara hukum, maka pemerintah melalui Perpres No. 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, memberikan definisi yang tegas dan batasan yang jelas dalam pasar tradisional dan toko modern dalam pasal 1 sebagai berikut (Utomo, 2011):

Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan

swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar.

Toko Modern adalah toko dengan sistem pelayanan mandiri, menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk Minimarket, Supermarket, *Department Store*, Hypermart ataupun grosir berbentuk Perkulakan. Batasan Toko Modern ini dipertegas di pasal 3, dalam hal luas lantai penjualan sebagai berikut:

1. Minimarket, kurang dari 400 m² (empat ratus meter persegi);
2. Supermarket, 400 m² (empat ratus meter persegi) sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi);
3. Hypermart, diatas 5.000 m² (lima ribu meter persegi);
4. *Department Store*, diatas 400 m² (empat ratus meter persegi);
5. Perkulakan, diatas 5.000 m² (lima ribu meter per segi).

Dari pendapat ahli dan pandangan hukum diatas, dapat disimpulkan bahwa ritel masuk kedalam ruang lingkup toko modern yang melakukan penjualan dengan cara eceran. Adapun untuk membedakan kelas-kelas antara retail dilakukan dengan membedakan luas lantai bangunan, dimana minimarket yang merupakan fokus utama penelitian memiliki luas lantai kurang dari 400 m².

Selain itu, minimarket memiliki beberapa karakteristik spesifik dalam pengadaannya khususnya dalam pemilihan, pemindahan lokasi serta perluasan operasi yang merupakan inti kegiatan yang dimiliki minimarket (Jiaqin Yan et all, 1997). Pemilihan lokasi dalam operasional minimarket memerlukan pengambilan keputusan yang panjang karena dalam pemilihan lokasi terdapat banyak kriteria yang harus dipertimbangkan, seperti ukuran dan ciri-ciri populasi, lahan parkir, persaingan, akses transportasi, ketersediaan parkir, lingkungan di sekitar toko, biaya properti, lama perjanjian, dan faktor lainnya, hal tersebut dilatar belakangi fakta bahwa lebih dari 90% penjualan ritel terjadi di toko (Yavas,1994). Dengan demikian,

pemilihan lokasi toko adalah salah satu keputusan strategis yang paling signifikan dalam kegiatan ritel. Hal ini selaras dengan pendapat Cox dan Britain (2004) yang mengatakan bahwa lokasi toko harus dipilih agar dapat mencerminkan kebutuhan kelompok pelanggan yang telah didefinisikan sebelumnya. Adapun dimensi lokasi yang perlu diperhatikan untuk penentuan minimarket adalah waktu tempuh perjalanan menuju tempat berbelanja, kelancaran arus lalu lintas, banyaknya sarana transportasi yang menunjang dan lingkungan sekitar yang aman (Engel *et all.*, 1995)

2.1.2 Arahan

Arahan adalah tindakan utama yang akan menjadi hasil akhir dari penelitian ini. Menurut KBBI, arahan memiliki makna sebagai petunjuk untuk melaksanakan sesuatu. Sedangkan menurut hukum, yang dikutip dari Kementerian Hukum dan Ham dalam dokumen berjudul Kapital Selekt (2010) mengatakan bahwa peraturan adalah bahasa yang diterapkan untuk kewajiban, perintah, larangan, suruhan, arahan, pedoman dan pilihan-pilihan untuk keteraturan dan ketertiban bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Sehingga dalam penelitian ini arahan adalah petunjuk untuk melaksanakan pengendalian minimarket yang dapat digunakan sebagai salah satu instrumen penetapan peraturan. Serta dapat juga digunakan untuk menyelesaikan konflik yang berkembang dalam kehidupan ekonomi (Mahfud MD, 2001).

Tabel 2. 1 Indikator Teori Retail dan Manajemen

Konsep	Indikator	Variabel
Konsep Pengambilan Lokasi Toko Jiaqin Yan dan Huei Lee (1997)	Populasi	Jumlah Populasi
		Karakter Populasi
	Aksesibilitas	Lebar Jalan
		Hierarki Jalan
	Lahan Parkir	Luas Lahan Parkir
	Biaya Property	Lahan
		Bangunan

Konsep Tindakan Arah	Perencanaan	Sumber daya manusia
		Sarana
		Prasarana
	Pengorganisasian	Sumber daya manusia
		Sarana
		Prasarana
	Penggerakan	Sumber daya manusia
		Sarana
		Prasarana
	Pengendalian	Sumber daya manusia
		Sarana
		Prasarana

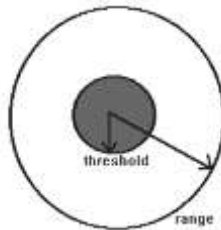
Sumber : *Analisa Penulis, 2018*

2.2 Teori Lokasi

2.2.1 Teori Central Place

Distribusi spasial merupakan konsep yang relevan dalam penelitian terkait pengendalian minimarket dalam ruang kota, dimana minimarket memiliki kecenderungan untuk mendekati kawasan permukiman untuk menyediakan barang dan jasa untuk populasi lingkungan yang dilayaninya (Christaller, 1933). Adapun terdapat 2 prinsip dasar yang ditekankan yaitu *range* dan *threshold*. *Range* adalah jangkauan antara masyarakat dan lokasi minimarket yang menyediakan kebutuhannya sedangkan *Threshold* adalah jumlah minimum penduduk yang merupakan calon konsumen minimarket yang dibutuhkan untuk menunjang kesinambungan pemasokan barang atau jasa yang bersangkutan, yang diperlukan dalam penyebaran penduduk atau konsumen dalam ruang (*spatial population distribution*). Adapun asumsi-asumsi yang dibutuhkan untuk meningkatkan akurasi ketepatan teori ini adalah keberadaan

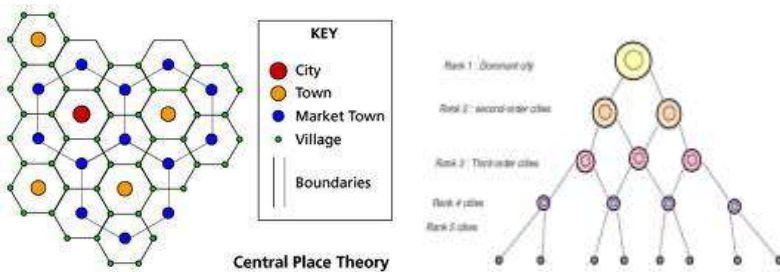
fisik lokasi yang datar, persebaran penduduk merata, aksesibilitas yang sama dan jumlah penduduk merepresentasikan kebutuhan barang dan jasa.



Gambar 2. 1 Ilustrasi Range dan Threshold

Sumber : *Teori Central Place*, 1933

Dari komponen *range* dan *threshold* lahir prinsip optimalisasi pasar (*market optimizing principle*). Prinsip ini antara lain menyebutkan bahwa dengan memenuhi asumsi di atas, dalam suatu wilayah akan terbentuk wilayah tempat pusat (*central place*). Pusat tersebut menyajikan kebutuhan barang dan jasa bagi penduduk sekitarnya. Apabila sebuah pusat dalam *range* dan *threshold* yang membentuk lingkaran bertemu dengan pusat yang lain yang juga memiliki *range* dan *threshold* tertentu, maka akan terjadi daerah yang bersinggungan. Dalam kenyataannya, konsumen atau masyarakat tidak terlalu rasional dalam memilih barang atau komoditas yang diinginkan. Keterbatasan sistem tempat pusat dari Christaller ini meliputi beberapa kendala, seperti jumlah penduduk, pola aksesibilitas, dan distribusi.



Gambar 2.2 Konsep Hexagon Christaller yang mendasari pendistribusian sarana kota

Sumber : *Teori Central Place*, 1933

Pada teori ini dijelaskan beberapa poin penting seperti kebutuhan threshold atau calon konsumen yang akan dilayani dengan menggunakan radius jarak dari toko. *Threshold* dan jarak tersebut dapat dibuat bertingkat sesuai dengan kelengkapan barang yang mengakibatkan perbedaan besaran jumlah *threshold* yang disasar sehingga toko modern memiliki jarak jangkauannya sendiri. Adapun di Indonesia berdasarkan UU No.112 Tahun 2007 mengklasifikasikan tingkatan tersebut berdasarkan luasan lantai. Dimana untuk judul ini yang mengambil objek penelitian minimarket memiliki tingkatan threshold paling rendah dengan jarak jangkauan pelayanan yang paling kecil. Hal tersebut juga melatarbelakangi persebaran minimarket yang cenderung menyebar mengikuti arah perkembangan permukiman yang berkorelasi dengan kecilnya jarak jangkauan minimarket sehingga perlu untuk memilih lokasi yang sedekat mungkin dengan calon konsumen yang mereka jadikan target pasar.

2.2.2 Teori Losch

Minimarket sebagai salah satu bentuk penawaran atas barang yang pada umumnya menjual bahan-bahan kebutuhan rumah tangga dan kebutuhan sehari-hari, muncul untuk merespon adanya permintaan yang atas bahan-bahan kebutuhan rumah tangga dan

kebutuhan sehari-hari. Teori lokasi yang diperkenalkan oleh August Losch pada tahun 1954 merupakan teori lokasi yang menjadi antitesis dari teori lokasi yang diperkenalkan oleh Weber, dimana letak perbedaan utamanya adalah keberadaan teori lokasi Losch yang melihat persoalan lokasi dari sisi permintaan (pasar). Losch mengatakan bahwa lokasi penjual sangat berpengaruh terhadap jumlah konsumen yang dapat digarapnya. Makin jauh dari tempat penjual, konsumen makin enggan membeli karena biaya transportasi untuk mendatangi tempat penjual semakin mahal. Losch cenderung menyarankan agar lokasi produksi berada di pasar atau di dekat pasar.

Minimarket sebagai salah satu sarana pelayanan perdagangan dan jasa, memiliki keterkaitan yang cukup besar terhadap teori Losch karena minimarket menggunakan potensi permintaan (*demand*) sebagai faktor penting dalam lokasinya. Selain itu, teori Losch juga menitikberatkan terhadap optimalisasi keuntungan (*profit-revenue maximation*) dengan berbagai asumsi yang salah satunya adalah meningkatkan potensi jumlah penjualan dengan mencari lokasi yang semakin terjangkau oleh calon pembeli.

Losch mengemukakan bagaimana *economic landscape* terjadi, yang merupakan keseimbangan (*equilibrium*) antara supply dan *demand*. Oleh karena itu Losch merupakan pendahulu dalam mengatur kegiatan ekonomi secara spasial dan pelopor dalam teori ekonomi regional modern. Adapun asumsi yang digunakan oleh teori Losch untuk menentukan lokasi antara lain, lokasi memiliki keuntungan maksimum bagi penjual maupun pembeli, terdapat cukup banyak minimarket dengan penyebaran merata terhadap calon pembeli untuk memastikan agar seluruh permintaan dapat dilayani, konsumen bersikap indifferent terhadap penjual manapun dan satu-satunya pertimbangan untuk membeli adalah harga yang rendah yang dalam minimarket modern diterapkan dengan menetapkan *standart operational procedure* terhadap karyawannya dalam menghadapi konsumen.

Tabel 2. 2 Indikator Teori *Range and Threshold*

Aspek	Indikator	Variabel	Sumber
Ekonomi	Potensi Konsumen	Jumlah Penduduk	Rialtas et al., 2012
		Tingkat Kepadatan Penduduk	Rialtas et al., 2012
		Tingkat pendapatan penduduk	Rialtas et al., 2012
	Kedekatan terhadap konsumen	Jarak terhadap permukiman	Pamungkas et al;2018
		Jarak terhadap perkantoran	Hutabarat ,2009
		Jarak terhadap industri	Hutabarat,2009

Sumber : *Analisa Penulis,2018*

2.2.3 Teori Ekonomi Aglomerasi Ritel

Teori hotelling yang dikembangkan dalam artikel berjudul “*Stability in Competition*” pada majalah *Economic Journal* di tahun 1929, oleh Hotelling. Teori ini memiliki keterkaitan terhadap penentuan lokasi yang dilakukan oleh retail modern karena terdapat perusahaan-perusahaan yang menjual barang yang homogen akan beraglomerasi dititik-titik tertentu dalam sebuah kawasan sehingga seringkali ditemukan minimarket yang berjarak sangat dekat dan bahkan bersebelahan. secara spesifik, perbedaan sedikit harga pada minimarket-minimarket tidak akan membuat pelanggan beralih karena pelanggan membeli barang di suatu toko dikarenakan hal-hal yang lebih bersifat non-harga seperti pelayanan dari si pedagang, kualitas barang, dll

Teori Hotelling akan terjadi jika konsumen berada dalam kondisi ketidakpastian. Ketika konsumen merasa tidak pasti menemukan barang yang diinginkan di minimarket tertentu, maka cara untuk mengurangi ketidakpastian tersebut adalah berbelanja di minimarket yang beraglomerasi sehingga dapat mengurangi biaya pencarian dan terjadi perbandingan antar toko. Hal ini dapat menjadi penjelasan atas fenomena beraglomerasinya minimarket yang

cenderung berlawanan dengan teori lokasi yang cenderung menyediakan jarak pelayanan sehingga tidak memungkinkan terjadinya aglomerasi. Pemilihan lokasi menurut teori Hotelling terbagi atas 2 jenis kondisi, yaitu *Interdependence Location* (Permintaan Dalam Kondisi Inelastic) dan *Interdependence Location* (Permintaan Dalam Kondisi Elastic).

Selain itu, terdapat asumsi bahwa jika tiga minimarket yang menjual barang yang homogen dan beraglomerasi di pusat pasar akan saling tumpang tindih dalam menangkap pelanggan sehingga tidak akan tercapai ekuilibrium. Sehingga itu akan mematikan sebagian diantaranya karena persaingan yang mencapai titik jenuh. Dalam penelitian ini, berguna karena menggambarkan keinginan konsumen dalam hal untuk membandingkan toko yang satu dengan yang lain. Namun, selagi harga diasumsikan tetap, aglomerasi ini juga akan bersifat tidak efisien dan tidak menguntungkan bagi konsumen dan juga produsen. Dari teori hotelling di dapatkan bahwa alasan utama untuk pedagang pasar melakukan aglomerasi adalah untuk memicu banak konsumen menuju titik aglomerasi mereka. Hal itu dilakukan untuk mendapatkan konsumen yang berada dalam kondisi ketidakpastian akan menemukan barang yang akan mereka cari sehingga mereka akan menuju aglomerasi tersebut yang artinya mereka akan mengurangi biaya yang perlu dikeluarkan untuk pencarian. Namun kondisi tersebut memiliki kelemahan karena dapat menyebabkan tumpang tindih pasar dalam menangkap pelanggan.

Tabel 2. 3 Indikator Teori Lokasi

Konsep	Indikator	Variabel
Konsep Teori Tempat Sentral Christaller (1933)	Threshold (Ambang batas)	Kecukupan terhadap supply
		Kecukupan terhadap demand
	Range	Jarak jangkauan minimarket
Konsep Teori Lokasi Losch (1954)	Keterjangkauan	Terhadap konsumen
	Orientasi Keuangan	Keuntungan terbesar

	Pengaturan kegiatan ekonomi	spasial
Konsep Teori Aglomerasi Ritel Hotelling (1929)	Aglomerasi	Aglomerasi antar minimarket
		Aglomerasi antar pasar dan minimarket
		Aglomerasi antar toko kecil dan minimarket

Sumber : *Analisa Penulis*,2018

2.3 Perembetan Kawasan Perkotaan

Perkembangan Kota Surabaya yang memiliki keterbatasan lahan terutama di pusat kota akhirnya memaksa untuk terjadinya pembangunan secara eksternal menuju kawasan pinggiran Kota Surabaya yang dahulu merupakan titik yang cukup jauh dari pusat aktivitas yang ada dan cenderung lebih bercirikan perdesaan. Proses pembangunan eksternal akhirnya mendesak terjadinya perubahan fungsi lahan pada wilayah terdekatnya yakni wilayah pinggiran kota, yang sebelumnya lebih bercirikan sektor pedesaan. (Kurnianingsih, 2013). Pertumbuhan yang pesat di wilayah pinggiran perkotaan mengakibatkan munculnya aktivitas-aktivitas yang semakin kompleks didalamnya. inilah yang selanjutnya menimbulkan perembetan kawasan perkotaan. Perembetan kawasan perkotaan merupakan proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar yang disebabkan oleh semakin berkembangnya jumlah penduduk dan semakin tingginya arus urbanisasi(Rustiadi, 2002). Selain jumlah penduduk dan urbanisasi, perembetan kawasan perkotaan dapat dipengaruhi oleh aksesibilitas kawasan yang dilihat dari kondisi jaringan jalan (Mujiandari, 2014).

Terjadinya perembetan wilayah perkotaan menuju arah acak (*urban sprawl*) akan mengakibatkan berubahnya fungsi perdesaan menuju perkotaan dan perembetan itu akan selaras dengan kondisi jaringan jalan. *Urban sprawl* yang terjadi ditandai dengan

munculnya permukiman-permukiman baru dikawasan pinggir perkotaan. Keberadaan permukiman dan aksesibilitas jalan adalah dua pertimbangan utama dalam penentuan lokasi pasar sesuai teori *central place* christaller. Perubahan tersebut juga akan mendorong terjadinya berbagai fenomena lainnya, antara lain munculnya kegiatan-kegiatan perdagangan dan jasa seperti munculnya sarana minimarket dikawasan pinggiran perkotaan untuk merespon munculnya permukiman di pinggiran perkotaan yang merupakan target pasar mereka seperti yang sudah dijelaskan di Bab 2.2.2 dalam Teori Losch dan sudah diarahkan dalam RTRW Kota Surabaya 2014-2034.

Tabel 2. 4 Indikator Perembetan Kawasan Perkotaan

Konsep	Indikator	Variabel
Konsep Teori <i>Urban Sprawl</i> Mujiandari (2014)	Penduduk	Jumlah Penduduk
		Kepadatan Penduduk
	Aksesibilitas Kawasan	Hierarki Jalan
		Lebar Jalan

Sumber : *Analisa Penulis*, 2018

Kajian Penelitian Terdahulu

2.4.1 Pengaruh keberadaan minimarket terhadap toko usaha kecil skala lingkungan

Penelitian terdahulu yang mempunyai kemiripan penelitian terkait pengaruh keberadaan minimarket terhadap toko usaha kecil skala lingkungan pernah dilakukan oleh Melita Iffah, Fauzul Rizal Sutikno dan Nindya Sari (2011). Hal ini berkaitan dengan preferensi masyarakat yang memiliki kemungkinan untuk cenderung beralih berbelanja di minimarket. Jarak antara toko usaha kecil dan lokasi minimarket yang berada dalam satu jangkauan pelayanan juga akan sangat berpengaruh pada preferensi masyarakat dalam menentukan tempat berbelanja. Jika lokasi toko usaha kecil dan lokasi minimarket berada dalam satu lingkup pelayanan, maka besar kemungkinan

masyarakat akan berbelanja di minimarket. Kehadiran minimarket telah menuntut toko usaha kecil untuk dapat meningkatkan pelayanan dan membenahi fasilitas pada tokonya untuk memberikan pelayanan terbaik kepada konsumennya. Hal ini memungkinkan terdapatnya perubahan pada preferensi masyarakat, untuk lebih memilih berbelanja di minimarket daripada berbelanja di toko kecil. Penelitian ini akan membahas secara spesifik pengaruh toko modern terhadap toko kelontong, dengan jenis toko modern dipilih jenis minimarket. Sedangkan toko usaha kecil yang dipilih adalah toko kelontong milik pribadi yang berada di wilayah studi. Dalam penelitian tersebut dilakukan penelitian komparatif antara toko usaha modern dengan toko usaha kecil berskala lingkungan di wilayah studi kasus Kecamatan Belimbing. Penelitian tersebut diawali dengan penelitian mengenai karakteristik minimarket dan toko usaha kecil di Kecamatan Belimbing yang kemudian dilanjutkan dengan identifikasi karakteristik konsumen yang berbelanja baik di minimarket maupun di toko usaha kecil skala lingkungan, kemudiann tahap akhir yang dilakukan adalah penelitian mengenai pengalaman berbelanja dan kepuasan konsumen di minimarket dan di toko usaha kecil berskala lingkungan di Kecamatan Belimbing, adapun yang akan dikomparasikan adalah variabel barang, harga, suasana, komunikasi, pelayanan, ketersediaan barang dan lokasi. Dari hasil penelitian ini disimpulkan masing-masing fasilitas perdagangan, baik toko usaha kecil maupun minimarket memiliki kelebihan dan kekurangan berdasarkan variabel-variabel yang dinilai oleh konsumen pengunjung. Terdapat perubahan kecenderungan pada preferensi pemilihan tujuan berbelanja sebelum dan sesudah berdirinya minimarket di kawasan Kecamatan Blimbing. Berdasarkan jangkauan pelayanan, dapat diketahui bahwa semakin besar jangkauan minimarket, maka akan semakin banyak toko yang terfriksi dengan jangkauan pelayanannya. Satu minimarket berdampak terhadap 4 toko usaha kecil, dengan rata- rata friksi sebesar 57.29%. Berdasarkan penelitian, semakin jauh toko usaha

kecil terhadap minimarket, pengaruh yang ditimbulkan akan semakin kecil. Namun, semakin dekat toko usaha kecil dengan minimarket, maka pengaruh yang sangat besar terjadi pada jumlah konsumen yang datang setiap harinya. Perlu diberikan batasan yang jelas untuk pengembangan minimarket ke depannya. Hal ini untuk melindungi eksistensi toko usaha kecil sebagai kekuatan ekonomi menengah kebawah.

Dari penelitian ini didapati bahwa minimarket mempengaruhi prefensi masyarakat dalam melakukan lokasi berjualannya yang tingkat pengaruhnya selaras dengan tingkat kedekatan toko dengan minimarket hal tersebut disebabkan karena ketidakmampuan toko kecil dalam bersaing dalam hal barang, harga, suasana, komunikasi, pelayanan, ketersediaan barang dan lokasi sehingga perlu perlindungan dan batasan yang jelas untuk minimarket agar tidak semakin menekan keberadaan usaha-usaha kecil tersebut.

2.4.2 Evaluasi Kebijakan Penataan Usaha Toko Modern dan Minimarket

(Studi Evaluasi Perda Surabaya No. 8 Tahun 2014 Tentang Penataan Toko Swalayan Di Kota Surabaya)

Dalam penelitian oleh M. Irham Prayuda, 2017, disebutkan bahwa jumlah pedagang pasar dan luas pasar di Kota Surabaya tahun 2009-2013 masih sangat besar dengan luasan mencapai 255.077 Ha dan jumlah pedagang pasar yang walaupun mengalami penurunan tapi tetap berjumlah cukup banyak dengan jumlah mencapai 17.521 pedagang. Ada 6 kriteria penilaian pelaksanaan Perda No.8 Tahun 2014 yang disebutkan didalam penelitian itu yaitu efektivitas, efisiensi, kecukupan, pemerataan, responsivitas dan ketepatan. Dimana dimasing-masing kriteria tersebut terdapat banyak kekurangan yang terjadi dalam pelaksanaannya seperti pengenaan biaya oleh minimarket dalam kerjasama dengan usaha mikro, minimnya pembinaan, tidak efisiennya kemitraan toko kelontong dan usaha

mikro dengan minimarket, tidak tepatnya keberadaan peraturan jam operasional yang akhirnya tidak terlaksana, dan masih diberikan waktu selama 2,5 tahun oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan kepada minimarket yang melanggar dengan asumsi agar balik modal. Selain itu didalam penelitian ini juga menjelaskan tentang ketidaktahuan pegawai toko swalayan tentang regulasi perda yang berlaku dan bagaimana bentuk kemitraan yang dimaksudkan didalamnya.

2.5 Best Practice

2.5.1 Peregulasian Minimarket

Konsep retail merupakan salah satu konsep perdagangan yang tumbuh dan muncul di berbagai negara. Replikasi konsep dan praktik pemasaran retail adalah hal yang lazim bahkan ditingkatkan internasional. Bisnis retail dapat melakukan pengoperasian dan konsep yang sangat berbeda dibandingkan pergudangan dan grosir besar. Retail dapat melisensikan waralaba operasi mereka yang menggunakan penetrasi pasar dengan basis strategi outline murni tanpa mengintegrasikan mitra lokal (Alexander & Doherty, 2009).

2.5.2 Minimarket dalam Rencana Spasial

Kegiatan dalam pasar ritel memiliki empat elemen dasar yaitu produk, tempat, promosi dan distribusi. Dalam konteks ritel sangat penting untuk mempertimbangkan lingkungan atau lokasi tempat mereka berjualan karena selain untuk mencapai target pasar mereka, hal tersebut juga berkaitan dengan citra toko dan kemampuan bisnis mereka dalam menangkap tren regional dan lokal. Mempertimbangkan aspek-aspek ini dan justifikasi tersebut maka pemasaran retail dapat dikategorikan menjadi komunikasi dan dukungan penjualan, pelatihan dan pengembangan staf, penjualan barang, penetapan harga, hadiah dan struktur rekondisi dan lokasi serta lingkungan toko. Selain itu dalam pengembangan retail terdapat faktor yang penting yaitu penentuan lokasi, lokasi toko jelas dianggap sebagai penentu keberhasilan ritel yang penting karena di

lokasi ritel berbasis toko yang baik adalah elemen utama untuk menarik konsumen. Lebih jauh lagi, karena sifat dasarnya yang tetap, dalam jangka pendek lokasi tidak dapat diubah (Zentes et al., 2007: 4).

Dalam studi kasus, tujuan kebijakan nasional dalam pengendalian minimarket adalah untuk memastikan bahwa sistem perencanaan terus memainkan perannya dalam memastikan pilihan yang efektif bagi konsumen, dengan demikian mempromosikan pasar yang kompetitif. Selain itu persaingan yang kuat sangat penting untuk kesehatan pasar. Persaingan juga akan memicu terjadinya inovasi dan produktivitas. Sistem perencanaan tidak boleh digunakan untuk menghambat persaingan, mempertahankan kepentingan komersial yang ada atau mencegah inovasi. Selain itu otoritas perencanaan harus menilai kemungkinan dampak buruk pada vitalitas dan kelangsungan hidup pusat kota atau kota secara keseluruhan, dan bukan pada pedagang yang ada. Namun, persaingan hanya merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dalam menilai aplikasi untuk pengembangan, dan keputusan tidak boleh dibuat atas dasar persaingan saja. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah adanya integrasi terhadap perencanaan-perencanaan lainnya yang ada didalam suatu kota, seperti rencana untuk mengoptimalkan peran angkutan publik sehingga pengendalian minimarket di Kota Surabaya tidak hanya mengatur tentang sektor minimarketnya saja, namun juga bisa memikirkan integrasi terhadap angkutan umum sehingga bisa mendorong keberhasilan rencana kota, terlebih untuk minimarket yang terletak di pusat kota. Terdapat juga orientasi pengendalian retail untuk meningkatkan kualitas perancangan kota, dimana minimarket memiliki peran untuk menciptakan tempat yang menarik, inklusif, tahan lama, mudah beradaptasi bagi orang-orang untuk bekerja di, untuk tinggal di, untuk berbelanja, atau melewati. Hal tersebut berkorelasi dengan persyaratan luas untuk pengembangan ruang lantai tambahan retail, luas lantai, persyaratan luas lantai minimal perruangan, dan panduan

luas mengenai lokasi dan fungsi kegiatan ritel, dengan mempertimbangkan tujuan kebijakan dan hirarki penyelesaian terkait

2.5.3 Retailing and Development Maanagement

Untuk pengembangan ruang lantai retail, perlu dipertimbangkan trend yang muncul dipasar retail yang dihubungkan dengan perkiraan umum permintaan di masa mendatang, berdasarkan perubahan yang diproyeksikan dalam populasi lokal dan belanja konsumen. Selain itu perlu juga untuk menyeimbangkan perkiraan kuantitatif permintaan masa depan untuk lantai ritel rencana pengembangan, ketika menilai aplikasi untuk pengembangan ritel baru atau diperluas dengan pertimbangan dalam hal intensitas, pilihan, vitalitas dan masalah kualitatif lainnya. Perencanaan dan implementasi untuk pengembangan minimarket harus sesuai dengan kriteria lokasi, kesesuaian penggunaan, ukuran dan skala dan aksesibilitas yang ditetapkan dalam pedoman minimarket dan rencana pengembangan/strategi minimarket bersama atau multi-otoritas untuk memastikan bahwa situs yang dipilih adalah yang paling sesuai dan situs terbaik yang tersedia untuk jenis ritel yang diusulkan.

Selain itu pembangunan minimarket dapat diurutkan berdasarkan prioritas hierarki pengembangan yang dapat disusun bertngkat berdasarkan jaraknya dari pusat kota, pinggiran kota hingga di tepi perkotaan mengikuti ketersediaan lahan dan lokasi calon pembeli. Dari hireraki tersebut baru dapat dipertimbangkan dalam kesesuaian, ketersediaan, dan kelayakan pengembangan minimarket di kawasan tersebut.

- Kesesuaian: Hal-hal yang perlu dipertimbangkan termasuk apakah pengembangannya konsisten dengan tujuan rencana pengembangan, khususnya tujuan zonasi, aktivitas penggunaan lahan saat ini di sekitar lokasi, ukuran, kapasitas untuk mengakomodasi masalah pembangunan, lalu lintas dan transportasi

- Ketersediaan: kriteria ini berkaitan dengan kepemilikan situs, kemudahan perakitan dan waktu. Situs harus benar-benar tersedia untuk pengembangan pada saat akuisisi / perakitan lokasi dimulai atau dalam kerangka waktu yang wajar
- Kelayakan: kelayakan finansial dari suatu pembangunan juga merupakan pertimbangan utama. Biaya perolehan situs di pusat kota dapat membuat proposal tidak layak dan memaksa investor untuk mencari tempat lain di daerah tersebut. Biaya pengembangan yang berlebihan relatif terhadap nilai juga menjadi pertimbangan. Misalnya, persyaratan untuk menangani remediasi untuk Kota Brownfield mungkin memiliki potensi untuk membuat proposal tidak layak.

Tabel 2. 5Indikator Best Practice Retail and Development Management

Aspek	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Sumber
Kebijakan	Kesesuaian terhadap kebijakan	Kesesuaian terhadap Rencana Ruang		Suhariyono et al., 2010
		Kesesuaian terhadap Perundang-undangan		
Prasarana	Kecukupan Lahan Parkir	Luasan lahan parkir	Parkir Mobil	Rialtas et al., 2012
			Parkir Motor	
			Parkir Loading barang	Pamungkas et al., 2018
	Keterjangkauan Transportasi	Keterjangkauan terhadap		Rialtas et al., 2012 ; Miro,

Aspek	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Sumber
	Umum	stasiun		2004
		Keterjangkauan terhadap terminal		
		Keterjangkauan terhadap jalur Lyn		
Ekonomi	Potensi Konsumen	Jumlah Penduduk		Rialtas et al., 2012
		Tingkat Kepadatan Penduduk		Rialtas et al., 2012
		Tingkat ekonomi penduduk		Rialtas et al., 2012
	Kedekatan terhadap konsumen	Jarak terhadap permukiman		Pamungkas et al.;2018
		Jarak terhadap perkantoran		Hutabarat ,2009
		Jarak terhadap industri		Hutabarat,2009
Lokasi	Ketersediaan Lahan	Ketersediaan lahan kosong		Rialtas et al., 2012
		Ketersediaan lahan dijual		Rialtas et al., 2012
		Ketepatan zona untuk minimarket	Zona Permukiman	Suhariyono et al., 2010 ; Pamungkas et al, 2018 Rialtas et al., 2010 ;
			Zona Perdagangan dan Jasa	
			Zona Fasilitas Umum	

Sumber : *Analisa Penulis*, 2018

2.5.4 Retailing Impact Assesment

Kajian mengenai dampak yang ditimbulkan atas pembangunan minimarket merupakan sesuatu yang diperlukan dalam

konteks kebijakan rencana pengembangan dan tujuan untuk ritel atau dapat diajukan oleh otoritas perencanaan dalam diskusi pra-aplikasi atau dalam proses menentukan aplikasi perencanaan. Melalui kajian ini pemohon yang ingin mendirikan minimarket harus memenuhi kriteria yang ada sehingga selain bisa menekan angka pertumbuhan retail sehingga bisa mencegah *oversupply* juga dapat memudahkan pemerintah dalam melakukan kontrol atas rencana yang sudah ditetapkan sebelumnya. Adapun yang bisa dijadikan kajian antara lain potensi untuk meningkatkan investasi, pembukaan lapangan kerja, perputaran ekonomi, meningkatkan persaingan dagang, dan bisa menarik banyak konsumen sesuai dengan yang ada dalam teori hotelling. Namun tetap perlu mempertimbangkan agar tidak mengganggu kegiatan dan layanan, standar akses yang baik, keterjangkauan transportasi umum yang telah ada di kota sebelumnya, sehingga tidak merusak kualitas suatu kota. Jika proposal pengembangan gagal untuk memenuhi pendekatan sekuensial atau mungkin memiliki dampak negatif yang signifikan sebagaimana ditunjukkan oleh penilaian kriteria di atas, izin perencanaan minimarket harus ditolak.

2.5.5 Transportation Impact Assesment

Dampak pada jaringan transportasi yang melayani menjadi bagian ijin pengembangan retail yang diusulkan sangat penting untuk ditentukan dalam proses mempertimbangkan aplikasi perencanaan walaupun lebih terlebih untuk retail dalam ambang batas tertentu yang akan mempengaruhi performa pelayanan jalan.

Dalam pengembangan minimarket juga penting untuk memeriksa dampak transportasi seperti memastikan jalan dan persimpangan dan infrastruktur transportasi lain di sekitar pembangunan cukup untuk mengakomodasi pengembangan yang diusulkan tanpa menyebabkan gangguan untuk lalu lintas jalan yang ada dan yang akan datang . Selain itu kajian ini juga penting untuk memastikan agar minimarket dapat tetap inklusif dan mendukung

rencana pengembangan transportasi umum. Jika ditemukan proposal pengajuan pengembangan minimarket perlu berkonsultasi dengan pihak terkait untuk memastikan terdapat solusi yang baik dalam mengatasi masalah tersebut.

Tabel 2. 6 Indikator Best Practice Pengendalian Minimarket (Ruang External)

Aspek	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Sumber
Prasarana	Kemudahan Aksesibilitas	Kemacetan akibat minimarket	Fungsi Jalan	Bintarto et al., 1989 ; Engel et all, 1995
			Lebar Jalan	
	Pengaruh terhadap Performa Jalan	Jarak dari Titik Simpul		Rialtas et al., 2012; Engel et all, 1995
	Keterjangkauan Transportasi Umum	Keterjangkauan terhadap stasiun		Rialtas et al., 2012 ; Miro, 2004
		Keterjangkauan terhadap terminal		
		Keterjangkauan terhadap jalur Lyn		

Sumber : *Analisa Penulis*, 2018

2.5.6 Retailing Floor Space

Kebutuhan ruang persil bagi minimarket (diukur dari dinding kedalam) antara lain adalah toilet, ruang sirkulasi, ruang penyimpanan, ruang ritel bruto atau ruang penjualan, kantor. Sedangkan untuk ruang tambahan non ritel bisa digunakan untuk *atm center* dan lain-lain. Minimarket juga bisa berperan sebagai *district center* dimana terdapat fungsi layanan retail atau non retail seperti bank, kantor pos, taman ,rumah publik, fasilitas umum dan lain-lainnya.

Tabel 2. 7 Indikator Best Practice Pengendalian Minimarket (Ruang Internal)

Aspek	Indikator	Variabel	Sumber
Ruang	Ketersediaan Ruang	Toilet	Rialtas et al.,

Aspek	Indikator	Variabel	Sumber
Minimarket	Internal	Ruang sirkulasi	2012
		Ruang ritel bruto	
		Tempat Parkir	

Sumber : *Analisa Penulis*, 2018

2.6 Sintesa Penelitian

Tabel 2. 8 Sintesa Pustaka

Aspek	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Sumber
Kebijakan	Kesesuaian terhadap kebijakan	Kesesuaian terhadap peraturan tata ruang		Suhariyono et al., 2010
		Kesesuaian terhadap peraturan non-tata ruang		
Prasarana	Kemudahan Aksesibilitas	Kemacetan akibat minimarket		Bintarto et al., 1989 ; Engel et all, 1995
	Pengaruh terhadap Performa Jalan	Jarak dari simpangan		Rialtas et al., 2012; Engel et all, 1995
	Kecukupan Lahan Parkir	Luasan lahan parkir	Parkir mobil	Rialtas et al., 2012
			Parkir motor	
				Parkir loading barang
	Keterjangkauan Transportasi Umum	Keterjangkauan terhadap stasiun		Rialtas et al., 2012 ; Miro, 2004
		Keterjangkauan terhadap terminal		
		Keterjangkauan terhadap jalur lyn		
Ekonomi	Potensi Konsumen	Jumlah Penduduk		Rialtas et al., 2012
		Tingkat		Rialtas et al.,

Aspek	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Sumber
		kepadatan penduduk		2012
		Tingkat pendapatan penduduk		Rialtas et al., 2012
		Jam operasional		Triyudha, M Irham, 2017
	Kedekatan terhadap konsumen	Jarak terhadap permukiman		Pamungkas et al; 2018
		Jarak terhadap perkantoran		Hutabarat, 2009
		Jarak terhadap industri		Hutabarat, 2009
Lokasi	Ketersediaan Lahan	Ketersediaan lahan kosong		Rialtas et al., 2012
		Ketersediaan lahan dijual		Rialtas et al., 2012
		Ketersediaan zona untuk minimarket	Zona permukiman	Suhariyono et al., 2010 ; Pamungkas et al, 2018 Rialtas et al., 2010 ;
			Zona perdagangan dan Jasa	
			Zona fasilitas umum	
	Kedektatan Aglomerasi	Jarak minimal antar minimarket		Santoso et al., 2015
		Jarak minimal antara pasar dan minimarket		Pamungkas et al; 2018
		Jarak minimal antara toko kelontong dan minimarket		
Ruang Minimarket	Ketersediaan Ruang Internal	Toilet		Rialtas et al., 2012
		Ruang sirkulasi		
		Ruang ritel bruto		

Aspek	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Sumber
		Tempat parkir		

Sumber

:

*Sintesa**Penulis, 2018*

BAB III METODOLOGI

3.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan melakukan pendekatan rasionalistik yang bertujuan untuk menemukan permasalahan antara teori dan realita yang terjadi dilapangan. Menurut Muhadjir (1996) dalam Muchlis (2015) pendekatan rasionalistik merupakan pendekatan yang melihat sebuah kebenaran bukan hanya dari fakta dan realita dilapangan tetapi juga melalui argumentasi suatu bagian konstruksi berfikir. Pendekatan rasionalistik mengenal empirik logik atau teoritik, dan juga empirik etik yang menganggap bahwa konseptualisasi teoritik bukan sekedar mempersiapkan obyek melainkan melihat kesatuan holistik.

3.2 Jenis Penelitian

Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai dari yang tertera di **Subbab 1.3**. Penelitian ini termasuk kedalam penelitian campuran kuantitatif dan kualitatif. Sedangkan untuk menjawab rumusan masalah penelitian, metode yang digunakan adalah metode eksploratif dan deskriptif.

Metode deskriptif adalah metode yang memaparkan, menuliskan, dan melaporkan suatu peristiwa sejelas mungkin tanpa ada perlakuan terhadap obyek yang diteliti. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran atau deskripsi yang sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta di lapangan (Sukandarrumidi, 2002). Penjelasan dan penyajian data dikerjakan secara runtut dan sistematis untuk mempermudah pemahaman dalam penarikan kesimpulan (Azwar, 2010).

Metode eksploratif adalah metode yang bertujuan untuk memperoleh informasi baru yang belum didapatkan. Metode ini dilakukan melalui pendekatan variabel yang berhasil disintesa dengan untuk untuk mendapatkan informasi paling akurat terkait masalah dalam teknis pengendalian minimarket di wilayah penelitian

untuk kemudian dicari solusi penyelesaian yang paling tepat dalam teknis pengendalian minimarket kedepannya.

Penarikan kesimpulan dilakukan dengan melakukan pola pikir deduktif yang memiliki pola pemahaman dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus (Suaedi,2015). Analisis deskriptif dilakukan untuk menarik kesimpulan dari hasil wawancara terkait arahan teknis pengendalian minimarket di wilayah penelitian.

3.3 Variabel Penelitian

Variabel merupakan suatu yang digunakan sebagai ciri, sifat atau ukuran yang dimiliki atau didapatkan oleh satuan penelitian tentang sesuatu konsep pengertian tertentu. Pada bagian ini akan dijelaskan mengenai definisi operasional dari variabel – variabel yang telah dipilih dalam tinjauan pustaka. Definisi operasional sendiri adalah penjelasan mengenai variabel yang bisa diukur, sehingga dapat memberikan informasi yang diperlukan untuk mengukur variabel – variabel yang akan dipilih.

Tabel 3. 1 Variabel Penelitian

Tujuan	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
Menganalisa Faktor – Faktor yang paling berpengaruh dalam pengendalian minimarket yang mengakibatkan konflik ruang.	Kesesuaian terhadap regulasi	Kesesuaian terhadap peraturan tata ruang	Tingkat Kesesuaian terhadap regulasi hukum yang berlaku terkait rencana pemanfaatan ruang untuk minimarket pada wilayah penelitian
		Kesesuaian terhadap peraturan non-tata ruang	Tingkat kesesauaian terhadap peraturan perundangan-undangan mengenai penataan minimarket
	Aksesibilitas	Kemacetan akibat minimarket	Tingkat kemacetan yang disebabkan oleh keberadaan minimarket
		Jarak dari simpangan	Tingkat pengaruh minimarket atas performa dari simpangan terdekat disekitarnya
	Kecukupan lahan parkir	Luasan lahan parkir	Tingkat kecukupan luasan area parkir kendaraan untuk menunjang aktivitas parkir mobil, motor dan bongkar muat barang logistik yang merupakan unsur kegiatan diminimarket

Tujuan	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
	Keterjangkauan Transportasi Umum	Keterjangkauan terhadap stasiun	Tingkat Kedekatan antara minimarket dengan stasiun untuk melihat keterjangkauan minimarket dengan transportasi umum perkotaan dalam mendorong peningkatan penggunaan transportasi umum
		Keterjangkauan terhadap terminal	Tingkat kedekatan antara minimarket dengan terminal untuk melihat keterjangkauan minimarket dengan transportasi umum perkotaan dalam mendorong peningkatan penggunaan transportasi umum
		Keterjangkauan terhadap angkutan umum	Tingkat ketersediaan angkutan umum yang memudahkan minimarket untuk dijangkau transportasi umum perkotaan dalam mendorong peningkatan penggunaan transportasi umum

Tujuan	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
	Potensi Konsumen	Jumlah Penduduk	Besaran jumlah penduduk pada wilayah penelitian untuk menentukan tingkat kebutuhan dan permintaan minimarket
		Tingkat Kepadatan Penduduk	Tingkat kepadatan penduduk pada wilayah penelitian untuk melihat sebaran kebutuhan dan permintaan minimarket
		Tingkat ekonomi penduduk	Tingkat pendapatan penduduk pada wilayah penelitian untuk melihat tingkat daya beli penduduk terhadap minimarket sebagai kelayakan untuk penempatan minimarket
		Jam Operasional	Tingkat kenyamanan terhadap jam operasional minimarket yang ada di lokasi penelitian
	Kedekatan terhadap konsumen	Jarak terhadap permukiman	Tingkat kedekatan minimarket terhadap permukiman yang merupakan potensi pembeli yang dapat disasar minimarket
		Jarak terhadap perkantoran	Tingkat kedekatan Minimarket terhadap perkantoran yang merupakan potensi pembeli

Tujuan	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
			yang dapat disasar minimarket
		Jarak terhadap industri	Tingkat kedekatan Minimarket terhadap industri yang merupakan potensi pembeli yang dapat disasar minimarket
	Ketersediaan Lahan	Ketersediaan lahan kosong	Tingkat ketersediaan lahan kosong yang dapat menjadi opsi untuk lokasi minimarket
		Ketersediaan lahan dijual	Tingkat ketersediaan lahan yang akan dijual yang dapat menjadi opsi untuk lokasi minimarket
		Ketersediaan zona untuk minimarket	Ketersediaan lahan dengan melihat kawasan peruntukan permukiman dan kawasan peruntuk komersial yang ada di wilayah penelitian yang merupakan blok zona penggunaan lahan yang dapat digunakan secara legal untuk minimarket
	Kedekatan Aglomerasi	Jarak minimal antar minimarket	Jarak minimal antar satu minimarket terhadap minimarket lainnya untuk

Tujuan	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
			mengurangi tingkat aglomerasi antar minimarket yang memiliki target konsumen yang sama
		Jarak minimal antara pasar dan minimarket	Jarak minimal antar satu minimarket terhadap pasar lainnya untuk mengurangi tingkat aglomerasi antar minimarket dengan pasar
		Jarak minimal antara toko kelontong dan minimarket	Jarak minimal antar satu minimarket terhadap minimarket lainnya untuk mengurangi tingkat aglomerasi antar minimarket dan toko kelontong
	Ketersediaan Ruang Internal	Ketersediaan Toilet	Tingkat ketersediaan toilet di minimarket untuk pegawai dan pembeli sehingga bisa menunjang aktivitas didalam minimarket secara layak
		Kecukupan Ruang sirkulasi	Tingkat kecukupan ruang sirkulasi di minimarket untuk pegawai dan pembeli dalam berbelanja sehingga bisa

Tujuan	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
			menunjang aktivitas didalam minimarket secara layak
		Kecukupan Ruang ritel bruto	Tingkat kecukupan ruang ritel bruto di minimarket untuk menunjukkan barang yang dijual sehingga tidak terlihat terlalu padat intensitas ruangnya
Arahan Teknis Pengendalian Minimarket di Surabaya Timur (Kecamatan Gubeng, Sukolilo dan Mulyorejo).	Sesuai Ouput sasaran 2		Arahan Teknis Pengendalian Minimarket di Surabaya Timur

3.4 Populasi dan Sampel

Populasi diartikan sebagai keseluruhan satuan analisis yang merupakan sasaran penelitian. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi penelitian untuk sasaran 1 adalah seluruh persil rumah yang berada dalam jangkauan pelayanan minimarket di Kecamatan Gubeng, Mulyorejo dan Sukolilo yang sejauh 300 meter dari minimarket tersebut. Sedangkan sampel penelitiannya adalah bagian dari populasi yang dapat merepresentasikan data tersebut. Penentuan sampel pada sasaran 1 adalah dengan menggunakan *non probability sampling*. Teknik sampling non-probabilitas merupakan teknik yang memberikan peluang atau kesempatan yang sama bagi setiap unsur (anggota) populasi untuk dipilih menjadi anggota sampel. Selain itu *sampling* merupakan pemilihan sampel dilakukan secara objektif, dalam arti sampel yang terpilih benar-benar dipilih dengan sama rata. Populasi dalam penelitian ini adalah narasumber yang terdampak atas keberadaan minimarket yang ada didekat responden tersebut, hal tersebut mengacu pada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota. Teknik *non-probability sampling* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *random sampling*.

Penentuan sampel pada sasaran 2 digunakan untuk mencari narasumber yang tepat ketika melakukan analisis dengan menggunakan *content analysis*. Untuk menentukan sampel pada penelitian ini dilakukan berdasarkan teknik sampling *non probability sampling* yaitu teknik pengambilan sampel dimana setiap anggota populasi tidak memiliki kesempatan dan peluang yang sama sebagai sampel. (Hermawan, 2005). *Purposive sampling* adalah tehnik untuk menentukan sampel yang menggunakan beberapa pertimbangan tertentu yang berupa kriteria-kriteria untuk responden dari penelitian (Sugiyono, 2010). *Teknik purposive sampling* diawali dengan penentuan kriteria-kriteria responden yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan yang kemudian dilanjutkan dengan pencarian responden dari populasi yang sesuai dengan kriteria responden penelitian.

Analisis *stakeholder* merupakan alat yang digunakan untuk menentukan pihak – pihak yang berperan, memiliki kepentingan, serta terkena dampak atau efek dari penelitian ini. *Stakeholder* analisis ini dapat memberikan gambaran awal dan mendasar mengenai :

- *Stakeholder* yang akan terkena dampak dari penelitian ini
- *Stakeholder* yang akan mempengaruhi penelitian ini,
- Individu atau kelompok yang perlu dilibatkan dalam penelitian ini,

Tabel 3. 2 Pemetaan *Stakeholder*

	Pengaruh Rendah	Pengaruh Tinggi
Kepentingan Rendah	Kelompok <i>stakeholder</i> yang paling rendah prioritasnya	Kelompok yang bermanfaat untuk merumuskan atau menjembatani keputusan dan opini
Kepentingan Tinggi	Kelompok <i>stakeholder</i> yang penting namun perlu pemberdayaan	Kelompok <i>stakeholder</i> yang paling kritis dan memiliki kemampuan untuk merumuskan kebijakan

Sumber : UNCHS dalam Sugiarto, 2009

Mengidentifikasi semua *stakeholder* yang terkait dalam pengendalian minimarket di Surabaya Timur sebagai Populasi :

- A. Kelompok (Pihak) Pemerintah/*Governance*
 - Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya
- B. Kelompok (Pihak) Swasta/ *Private Sector*
 - Indomaret
 - Yayasan Koperasi Sakinah
- C. Kelompok (Pihak) Masyarakat / *Civil Society*
 - Praktisi

- Akademisi

Dari identifikasi *stakeholder* yang sudah didapatkan selanjutnya melakukan pemberian skoring pada setiap *stakeholder*. Hasil analisis *stakeholder* memastikan tingkat kepentingan dan pengaruh *stakeholder* yang diambil sebagai responden dalam wawancara penelitian ini. Dibawah ini adalah pihak-pihak yang akan menjadi responden dalam wawancara penelitian ini.

Tabel 3. 3 Analisa *Stakeholder*

<i>Stakeholder</i>	<i>Kepentingan Stakeholder</i>	<i>Pengaruh Stakeholder</i>
<i>Pemerintah/Governance</i>		
Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya	Dinas yang melakukan pemberian ijin terhadap pembukaan usaha, dan pendirian bangunan	Dinas yang memberikan pertimbangan teknis dalam masing-masing bidangnya terkait pendirian minimarket. Memiliki tupoksi yang mendetail terkait penataan minimarket dan bangunan
<i>Swasta/ Private Sector</i>		
Indomaret	Merupakan <i>stakeholder</i> yang akan terdampak langsung dengan arahan teknis pengendalian minimarket	Sebagai pihak yang akan memberi sudut pandang bisnis dan implementasi terkait teknis pengendalian minimarket sehingga output yang dihasilkan akan relevan dan bisa diterapkan oleh pelaku bisnis

<i>Stakeholder</i>	<i>Kepentingan Stakeholder</i>	<i>Pengaruh Stakeholder</i>
Yayasan Koperasi Sakinah	Merupakan <i>stakeholder</i> yang akan terdampak langsung dengan arahan teknis pengendalian minimarket, namun untuk koperasi didalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 dijelaskan bahwa koperasi memiliki beberapa keringanan terkait syarat administratif dalam pembukaan minimarket	Sebagai pihak yang akan memberi sudut pandang bisnis dan implementasi terkait teknis pengendalian minimarket sehingga output yang dihasilkan akan relevan dan bisa diterapkan oleh pelaku bisnis
<i>Masyarakat/Civic Society</i>		
Masyarakat	Penduduk yang bertempat tinggal 300 meter dari minimarket	Menjadi pihak yang mengetahui dan mengamati dinamika yang ada di diminimarket secara rutin
Ikatan Ahli Perencana, Ahli tata Ruang ITS	Pihak yang mampu mengkaji teknis pengendalian minimarket dalam sudut pandang keruangan	Memberikan pandangan dalam teknis pengendalian minimarket secara keruangan

Sumber : Analisa Penulis, 2018

3.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode survei primer dan survei sekunder. Survei primer dilakukan dengan observasi lapangan langsung dan wawancara responden, sedangkan survei sekunder yang akan dilakukan adalah mengumpulkan data – data instansional ataupun dokumen perencanaan yang berkaitan dengan arahan teknis

pengendalian minimarket di Kecamatan Gubeng, Mulyorejo dan Sukolilo.

3.5.1 Metode Pengumpulan Data Primer

Metode pengumpulan data primer adalah metode yang dilakukan untuk mengumpulkan data secara langsung kelapangan untuk mendapatkan informasi terkait kondisi eksisting terkait masalah di lapangan dalam teknis pengendalian minimarket di Kota Surabaya. Metode pengumpulan data dengan survei primer adalah metode untuk memperoleh data secara langsung ke lapangan yang ditujukan untuk mendapatkan deskripsi dan gambaran mengenai dampak yang ditimbulkan dari keberadaan minimarket didekatnya.

Kuesioner digunakan dalam pengempulan data lapangan berupa pertanyaan terkait kebermasalahan keberadaan minimarket yang diukur dengan menggunakan nilai dengan *likert scale* 1-5 dan kriteria dari masing-masing poin likert. Kemudian didukung juga dengan penggalian informasi dan opini secara lebih mendalam kepada responden terkait permasalahan yang ditimbulkan oleh minimarket untuk menjadi masukan bagi ketercapaian sasaran selanjutnya.

Proses pengumpulan data primer dan sumber data dapat diamati pada tabel dibawah ini. :

Tabel 3. 4 Jenis data dan perolehan data primer

No	Jenis Data	Sumber Data	Tehnik Pengumpulan Data	Responden
1	Eksplorasi dampak keberadaan minimarket terhadap masyarakat	Informasi serta pendapat dari responden penelitian	Kuesioner	Masyarakat terpilih yang berjarak 300 meter dari minimarket

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

Dalam penentuan sampel untuk melakukan survei primer, dilakukan pemetaan minimarket yang tersebut di wilayah penelitian dengan menggunakan *software* GIS dengan menggunakan data sekunder dari Disperindag tahun 2018 yang dikalibrasi dengan titik minimarket yang berada di google earth tahun 2018. Kemudian persebaran minimarket yang telah dipetakan dianalisis dengan menggunakan *buffer* sejauh 300 meter sesuai dengan jangkauan pelayanan yang ditetapkan dalam SNI Tata Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan Tahun 2004 yang di keluarkan oleh Badan Standarisasi Nasional untuk mencari populasi masyarakat yang paling optimal terlayani dan menerima dampak langsung dari minimarket. Kemudian dengan menggunakan data persil yang didapatkan dari OSM 2018 dilakukan *clip* dengan menggunakan data *landuse* Kota Surabaya untuk mendapatkan persil dengan penggunaan lahannya adalah permukiman untuk memudahkan penyebaran kuesioner. Adapun penggunaan persil dalam penentuan populasi dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui jumlah KK yang berada dalam pengaruh minimarket.

Dari persil yang telah diolah dari proses sebelumnya didapatkan jumlah persil sebanyak 50.865 di wilayah penelitian. Untuk penentuan jumlah sampel, digunakan rumus slovin (Sevilla et. al., 1960:182) dengan rumus sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

n: jumlah sampel

N: jumlah populasi

e: batas toleransi kesalahan (*error tolerance*)

Dari perhitungan yang digunakan dengan rumus slovin didapatkan hasil jumlah sampel sebanyak 100.19 sampel yang dibulatkan menjadi 100 sampel.

Selain itu, survei primer dalam penelitian ini adalah dengan melakukan wawancara *in-depth interview* . Adapun untuk wawancara, wawancara dilakukan dalam panduan tanya jawab yang terstruktur yang kemudian dilakukan *content analysis* terhadap wawancara yang dilakukan sehingga dapat dilakukan *content analysis* terhadap wawancara untuk menemukan arahan terkait teknis pengendalian minimarket di Surabaya Timur Kecamatan Gubeng, Sukolilo dan Mulyorejo. Berikut ini adalah proses pengumpulan data primer dan sumber datanya.

3.5.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder adalah pengumpulan data dengan melakukan survei sekunder baik itu dengan melakukan survei instansional maupun survei literatur untuk bisa mendapatkan dokumen formal milik pihak terkait.

A. Survei Instansional

Survei instansional dilakukan untuk mendapatkan data – data sekunder yang tidak dapat diamati secara langsung dilapangan. Sehingga untuk mendapatkannya harus langsung meminta data-data terkait kepada pihak yang memilikinya

B. Survei Literatur

Survei literatur dilakukan dengan cara megkaji teori – teori dari berbagai literatur yang berkaitan mengenai pengembangan infrastruktur, kepariwisataan, dan infrastruktur penunjang kegiatan kepariwisataan. Teori dan studi yang dikaji menjadi landasan utama dalam penentuan variabel – variabel yang dipilih dalam penelitian ini.

Tabel 3. 5 Survei Sekunder

No	Jenis Data	Sumber Data	Tehnik Pengumpulan Data	Instansi Penyedia
1	Teori Lokasi Christaller, Teori Hotelling, Teori Lokasi Losch, Teori Urban Sprawl.	Buku Jurnal Tesis hasil penelitian Dll	Survei literatur	Pemerintah Instansi Pendidikan dll
2	Kebijakan dan dokumen terkait penataan minimartket	Kementerian Perdagangan Respublik Indonesia RTRW Kota Surabaya RDTRK Kota Surabaya Peraturan Daerah Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya	Survei instansional	Bappeko Surabaya Dinas Perindustrian dan Perdagangan dll

Sumber : Analisa Penulis, 2018

3.6 Teknik Analisa Data

Untuk mencapai sasaran penelitian diperlukan suatu metode dengan teknik analisis yang sesuai dengan sasaran yang telah ditentukan. Pada penelitian ini teknik analisis yang digunakan bersifat kualitatif. Teknik yang digunakan dalam pengambilan data dilakukan secara primer dan secara sekunder. Sedangkan teknik analisa yang digunakan dalam mencapai sasaran – sasaran dalam penelitian ini adalah *uji validitas statistik*, *KMO* dan *content analysis*. Berikut penjelasan dan proses analisi yang dilakukan pada masing – masing sasaran penelitian :

Tabel 3. 6 Teknik Analisi Data

No	Sasaran	Metode Analisis Data	Output
1	Menganalisa variabel yang paling berpengaruh dalam teknis pengendalian minimarket yang mengakibatkan konflik ruang.	Skala Linkert, KMO, Statistik Deskriptif	Teridentifikasinya variabel paling berpengaruh dalam teknis pengendalian minimarket yang mengakibatkan konflik ruang
2	Arahan teknis pengendalian minimarket di Surabaya Timur (Kecamatan Gubeng, Sukolilo dan Mulyorejo).	<i>Content analysis</i> , Komparasi Literatur	Ditentukannya arahan teknis pengendalian minimarket berdasarkan strategi yang didapatkan dari stakeholder

Sumber : Analisa Penulis, 2018

3.6.1 Analisa Faktor-faktor Paling Berpengaruh dalam Teknis Pengendalian Minimarket

Dalam melakukan identifikasi permasalahan minimarket yang menimbulkan konflik ruang, maka dilakukan teknik analisis dengan analisa deskriptif, yaitu berusaha menjelaskan karakteristik data tanpa membuat suatu kesimpulan (Santoso, 2001). Adapun untuk instrumen yang digunakan untuk menjawab sasaran 1 adalah Skala Likert. Skala likert umumnya digunakan untuk mengukur sikap atau respon seseorang terhadap suatu objek. Pengungkapan sikap dengan menggunakan skala likert sangat populer di kalangan para ahli psikologi sosial dan para peneliti. Hal ini dikarenakan selain praktis, skala likert yang dirancang dengan baik pada umumnya memiliki reliabilitas yang memuaskan. Skala likert berwujud kumpulan pertanyaan-pertanyaan sikap yang ditulis, disusun dan dianalisis sedemikian rupa sehingga respons seseorang terhadap pertanyaan tersebut dapat diberikan angka dan kemudian dapat diinterpretasikan. Skala likert tidak terdiri dari hanya satu stimulus atau satu pernyataan saja melainkan selalu berisi banyak item (*multiple item measure*). Sejauh mana suatu skala likert akan berfungsi seperti yang diharapkan, yaitu mengungkapkan sikap individu atau sikap kelompok manusia dengan cermat dan akurat, banyak tergantung pada kelayakan pertanyaan-pertanyaan sikap dalam skala itu sendiri. Oleh karena itu pernyataan yang dibuat untuk mengukur sikap harus dirancang dengan hati-hati. Stimulus harus ditulis dan dipilih berdasarkan metode konstruksi yang benar dan skor terhadap respons seseorang harus diberikan dengan cara-cara yang tepat.

Skala likert adalah sebuah tipe skala psikometri yang menggunakan kuisioner dan menggunakan skala yang lebih luas dalam penelitian survei. Metode rating yang dijumlahkan (*summated rating*) populer juga dengan nama penskalaan model likert. Metode likert merupakan metode penskalaan pernyataan sikap yang menggunakan distribusi respon sebagai dasar penentuan nilai

skalanya. Dalam pendekatan ini tidak diperlukan adanya kelompok panel penilai (*Judging Group*) dikarenakan nilai skala setiap pernyataan tidak akan ditentukan oleh derajat favorabelnya masing-masing, akan tetapi ditentukan oleh distribusi respons setuju atau tidak setuju dari sekelompok responden yang bertindak sebagai kelompok uji coba. Kelompok uji coba ini hendaknya memiliki karakteristik yang semirip mungkin dengan karakteristik individu yang hendak diungkap sikapnya oleh skala yang sedang disusun. Ketika merespon, angket likert, responden mengspesifikasikan tingkat pernyataan mereka. Skala ini dinamakan skala likert. Bentuk tes pada skala likert adalah bentuk pernyataan. Responden mengindikasikan tingkat keyakinan mereka dengan pernyataan atau evaluasi objektif / subjektif. Biasanya dalam skala likert terbagi dalam lima kategori yang digunakan, tetapi banyak pakar psikometri menggunakan tujuh sampai sembilan kategori.

Skala likert adalah metode skala bipolar, menentukan positif atau negatif respon pada sebuah pernyataan. Terkadang skala likert digunakan pada metode pilihan yang mana pilihan tengah itu “raguragu”. Skala likert mungkin menjadi subjek dari beberapa alasan. Responden mungkin menggunakan respon yang tergolong ekstrim, setuju dengan pernyataan yang diutarakan, atau berusaha untuk menggambarkan pola pikir individu atau kelompok dalam bentuk yang lebih nyata. Lima kategori respon dipresentasikan kembali dalam bentuk sebuah tingkatan pengukuran ordinal. Kategori tsb dipresentasikan lagi dalam bentuk inheren (dari tinggi ke rendah, yang kuat ke lemah, yang besar ke kecil) tetapi angka-angka yang tertera pada kategori tsb tidak dapat mengidentifikasi perbedaan besaran antara skala interval atau skala rasio.

Pengujian instrumen dari segi validitasnya dan reliabilitasnya. Validitas berasal dari kata *validity* yang mempunyai arti sejauh mana ketepatan dan kecermatan suatu alat ukur dalam melakukan fungsi ukurannya (Azwar 1986). Untuk itu maka perlu dilakukan uji kelayakan faktor dengan melihat nilai KMO (*Kaiser-*

Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy) and Barlett's Test. KMO adalah mengukur kecukupan sampling dan membandingkan besarnya koedisien korelasi terobservasi dengan besarnya koefisien korelasi terobservasi dengan besarnya koefisien korelasi antar pasangan variabel. Sedangkan Barlett's Test digunakan untuk menguji hipotesis bahwa variabel tak berkorelasi di dalam populasi. Nilai yang besar untuk uji statistik, berarti hipotesis nol harus ditolak.

Tabel 3. 7 Kriteria Nilai KMO

Nilai KMO	Kriteria
0,9	Sangat Memuaskan
0,8	Memuaskan
0,7	Harga Tengah
0,6	Cukup
0,5	Kurang Memuaskan

Sumber : *binus.ac.id*,2015

Selain itu validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan bahwa variabel yang diukur memang benar-benar variabel yang hendak diteliti oleh peneliti (Cooper dan Schindler,2006). Validitas dinilai dengan melihat kriteria yang dikemukakan oleh Sugiyono (2005) , instrumen dianggap valid kalau nilai korelasinya (r) > 0,3. Sedangkan pengujian reliabilitas dianggap memenuhi kriteria apabila *Alpha Cronbach* lebih besar dari 0,6, menurut Maholtra(1993) reliabilitas berasal dari kata *reliability*. Pengertian dari *reliability* (reliabilitas) adalah ketepatan pengukuran (Walizer, 1987). Sugiharto dan Situnjak (2006) menyatakan bahwa reliabilitas menunjuk pada suatu pengertian bahwa instrumen yang digunakan dalam penelitian

untuk memperoleh informasi yang digunakan dapat dipercaya sebagai alat pengumpulan data dan mampu mengungkap informasi yang sebenarnya dilapangan. (Ghozali ,2009) menyatakan bahwa reliabilitas adalah alat untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari faktor perubah. Suatu kuesioner dikatakan reliabel atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Reliabilitas suatu test merujuk pada derajat stabilitas, konsistensi, daya prediksi, dan akurasi. Pengukuran yang memiliki reliabilitas yang tinggi adalah pengukuran yang dapat menghasilkan data yang reliabel.

3.6.2 Arahkan Teknis Pengendalian Minimarket di Surabaya Timur (Kecamatan Gubeng, Sukolilo dan Mulyorejo)

Dalam arahan teknis pengendalian mengenai minimarket maka dilakukan wawancara *in-depth interview* terhadap responden terpilih . Jawaban dari para *stakeholder* selanjutnya digunakan untuk analisa dengan metode *content analysis*. Menurut Holsti (1969), analisa konten adalah sebuah teknik untuk menyusun kesimpulan dengan cara mengidentifikasi karakteristik-karakteristik pesan tertentu secara objektif dan sistematis. Sedangkan menurut Supriharjo et al(2013) terdapat alur untuk melaksanakan analisis isi yaitu :

- Penguntitan : penentuan informasi yang representatif untuk *content analysis* teknis pengendalian minimarket
- Sampling : penentuan sampel yang representatif untuk *content analysis* teknis pengendalian minimarket
- Pengkodean : menyusun kode-kode pada narasi teks yang telah diunitkan peneliti teknis pengendalian minimarket
- Reducing data : proses pengurangan unit/variabel untuk menampilkan data secara efisien .
- Pemahaman : memahami fenomena kontekstual dari teks yang dapat mengarahkan analisis isi terhadap suatu data,

untuk menjembatani antara teks dan penjelasan deskriptif dalam teknis pengendalian minimarket

- Menarasikan : menyusun narasi terhadap pertanyaan penelitian untuk membuat hasil yang lebih komprehensif dalam teknis pengendalian minimarket.

3.7 Tahapan Penelitian

Penelitian ini dikerjakan dengan sistematis dengan melakukan pembagian terhadap tahapan pengerjaannya. Adapun tahapan pengerjaannya adalah sebagai berikut :

3.7.1 Perumusan Masalah

Langkah pertama yang dilakukan dalam melakukan penelitian ini adalah perumusan masalah yang menjadi dasar dan latar belakang dari penelitian ini. Perumusan masalah dilakukan berdasarkan fakta – fakta empiris yang terjadi dilapangan yang kemudiann dikomparasikan dengan teori-teori terkait sehingga terlihat adanya perbedaan antara realitas dilapangan dan kondisi ideal yang seharusnya terjadi menurut teori seharusnya terjadi. Dari rumusan masalah yang telah didapatkan disusunlah tujuan dari penelitian ini sebagai jawaban dari permasalahan yang kemudian akan dicapai dengan menyelesaikan sasaran-sasaran yang ada dalam penelitian.

3.7.2 Studi Literatur

Studi literatur dilakukan untuk mendapatkan konsep dan teori pengembangan yang terkait dengan teknis pengendalian minimarket yang merupakan rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian. Hasil dari studi literatur adalah indikator-indikator beserta variabel – variabel yang relevan dengan penelitian ini.

3.7.3 Pengumpulan Data

Tahap ini merupakan tahap dimana kelengkapan dan keakuratan dana akan mempengaruhi hasil penelitian. Untuk menjaga keakuratan data maka perlu diperhatikan instrumen dan

validitas dari instrumen tersebut. Selain itu, kebutuhan data harus disesuaikan dengan proses analisa dan variabel yang digunakan dalam penelitian.

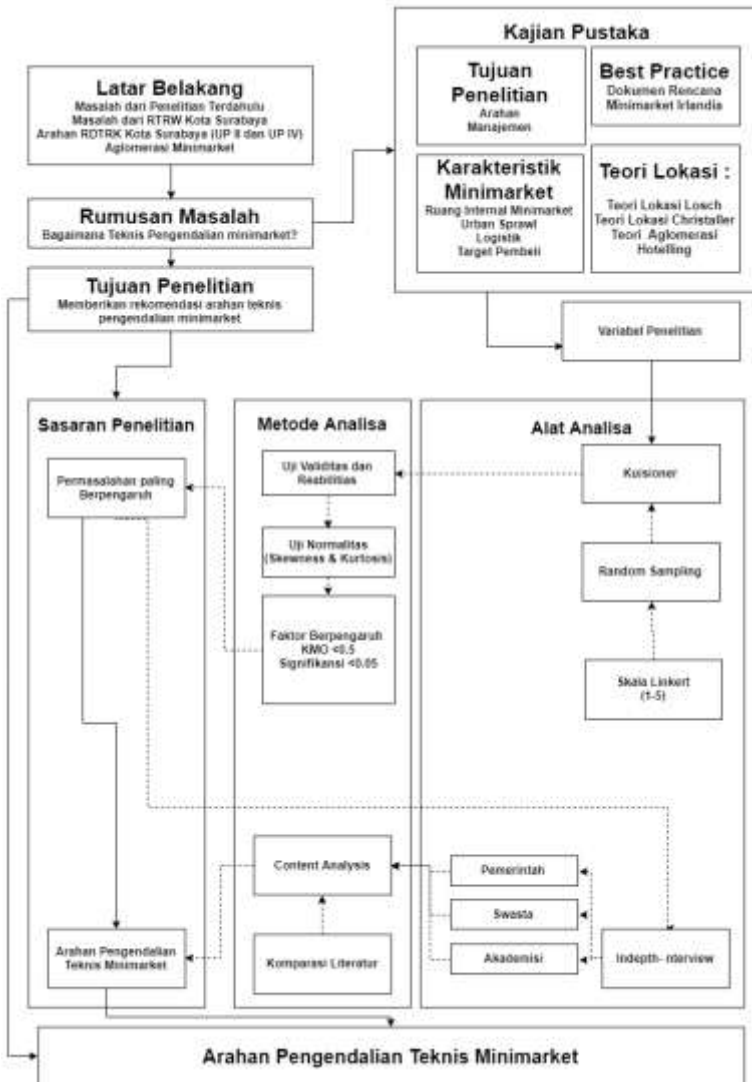
3.7.4 Analisis dan Hasil Pembahasan

Tahapan ini merupakan proses lanjutan setelah data-data yang dibutuhkan telah didapatkan. Proses analisis data dilakukan sesuai dengan sasaran penelitian untuk mencapai tujuan penelitian yang telah ditentukan yang menggunakan landasan teori dari tinjauan literatur yang telah digunakan. Analisa Penulis yang telah dilakukan akan menjadi input akhir bagi proses penarikan kesimpulan

3.7.5 Penarikan Kesimpulan

Tahap ini adalah tahap akhir dari keseluruhan penelitian. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan analisa penulis yang telah dilakukan untuk menjawab tujuan dan rumusan masalah penelitian yang telah dilakukan pada tahap awal penelitian ini yaitu Arahan Teknis Pengendalian Minimarket di Surabaya Timur (Kecamatan Gubeng , Sukolilo, dan Mulyorejo).

3.8 Kerangka Pemikiran Penelitian



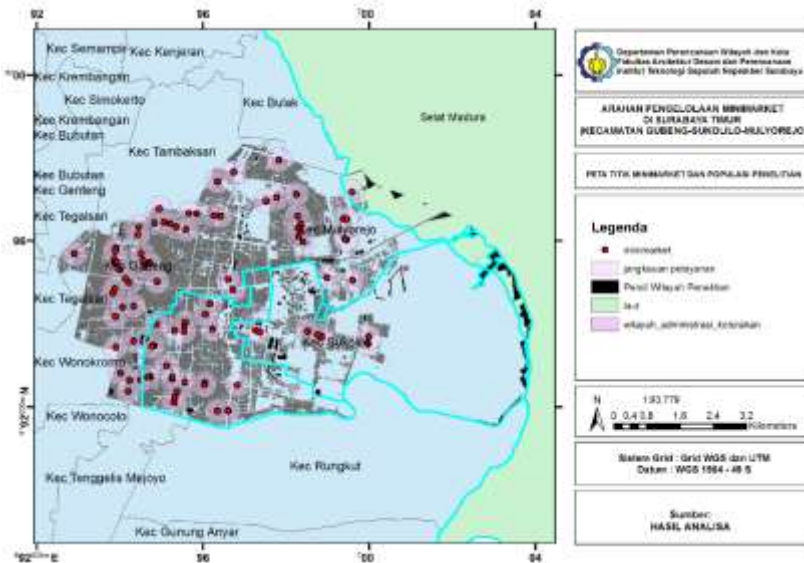
Gambar 3. 1 Kerangka Penelitian

Sumber : Penulis, 2019

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Kawasan Studi

4.1.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian



Gambar 4. 1 Peta Persebaran Minimarket dan Sebaran Populasinya
Sumber: *Analisa Penulis*, 2019

Secara geografis terletak pada 07°09'- 07°21' Lintang Selatan dan 112°36'- 112°54' Bujur Timur. Wilayah administrasi penelitian berada di Kecamatan Gubeng, Mulyorejo dan Sukolilo, Kota Surabaya. Batasan wilayah penelitian masing-masing adalah sebagai berikut (Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang RTRW Kota Surabaya Tahun 2014-2034) :

Utara : Kecamatan Bulak, Kecamatan Simokerto

Timur : Selat Madura

Selatan : Kecamatan Rungkut, Kecamatan Tegalsari

Barat : Kecamatan Genteng

Ilustrasi wilayah penelitian dapat dilihat secara lebih lengkap pada gambar 1.1 dalam **Bab I**.

Menurut data yang didapatkan dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya, terdapat 561 minimarket di Kota Surabaya yang telah memiliki ijin. Di wilayah penelitian terdapat 105 minimarket yang tersebar di 3 kecamatan.

4.1.2 Rencana Tata Ruang Kota Surabaya

Terdapat dua rencana tata ruang yang dijadikan acuan oleh Kota Surabaya yang sudah dilegalisasi melalui Perda Kota Surabaya No.12 Tahun 2014 tentang RTRW Kota Surabaya tahun 2014-2034 dan rencana detail tata ruang yang dikenal dengan sebutan RDTR. RDTR Kota Surabaya terbagi dalam 12 Unit Pengembangan (UP) berdasarkan fungsi kegiatannya, Untuk Rencana Detail Tata Ruang Kota Surabaya, khususnya untuk UP 1V Dharmahusada dan UP II Kertajaya yang sudah mengakomodir tentang pengendalian minimarket adalah sebagai berikut

Tabel 4. 1 RDTRK UP II dan UP IV

Unit Pengembangan	Kecamatan	Kegiatan Utama
II Kertajaya	Mulyorejo, Sukolilo	Permukiman, Perdagangan, Konservasi, RTH
IV Dharmahusada	Gubeng, Tambaksari	Permukiman, Perdagangan, Pendidikan, Kesehatan

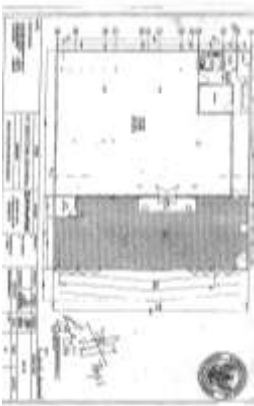
Sumber : Perda Kota Surabaya 12/2014

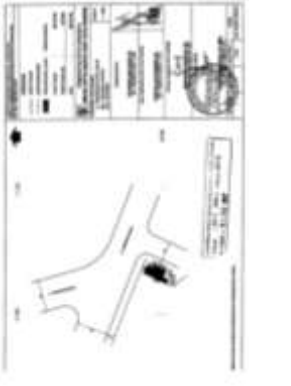
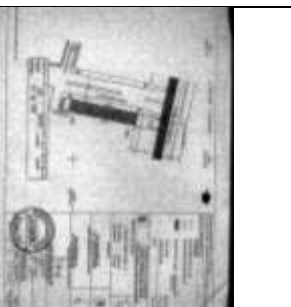
4.1.3 Minimarket Kota Surabaya

Menurut data yang sudah dihimpun dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya, terdapat 561 minimarket yang sudah memiliki ijin di Kota Surabaya. Dari jumlah tersebut, 20%nya beraglomerasi di hanya 3 kecamatan di Kota Surabaya. Masing-masing adalah 49 berada di Kecamatan Gubeng, 36 di Kecamatan

Sukolilo dan 36 di Kecamatan Mulyorejo. Dari jumlah tersebut terdapat 17 merek dagang yang menaungi minimarket tersebut. Minimarket tersebut memiliki beberapa rancang ruang berbeda sesuai kondisi dan luasan lahan yang digunakan namun pada umumnya terdapat standarisasi khusus seperti yang ada didalam tabel dibawah ini :

Tabel 4. 2 Denah Persil Minimarket

No	Merek Dagang	Luas persil	Denah bangunan
1	Alfamidi	+/- 600 m ²	
		+/- 400 m ²	

2	Alfamart	+/- 150 m ²	
3	Circle K	+/- 150 m ²	
4	Indomart	+/- 800 m ²	

Sumber : Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya, 2018

Selain itu untuk kegiatan pengiriman barang, digunakan truck dengan jenis sebagai berikut :

Tabel 4. 3 Truk Logistik Minimarket

No	Merek Dagang	Jenis Truk	Informasi Truk
1	Indomaret	Truk Engkel	Kapasitas : 800kg-1 ton
		Truk Double	Kapasitas : 1,5- 1,8 ton
2	Alfamidi	Truk Engkel	Kapasitas : 3 ton

Sumber : *Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya, 2018*

4.1.4 Kebijakan Minimarket Kota Surabaya

Kebijakan mengenai minimarket di Kota Surabaya tertuang dalam peraturan daerah kota surabaya nomor 8 tahun 2014 tentang penataan toko swalayan di kota surabaya yang berisi IX Bab mengenai ketentuan umum, ruang lingkup, asas dan tujuan, klasifikasi toko swalayan, penyelenggaraan toko swalayan, kewajiban dan larangan, pembinaan dan pengawasan, sanksi administratif, ketentuan lain-lain, dan ketentuan penutup.

4.2 Variabel yang paling berpengaruh dalam masalah pengendalian minimarket

Proses pemilihan variabel yang paling berpengaruh dalam pengendalian minimarket merujuk pada **subbab 3.6.1**

4.2.1 Hasil Tabulasi Kuesioner Skala Likert

Setelah melakukan penyebaran kuesioner kepada 100 responden yang tersebar di seluruh wilayah penelitian seperti yang dicantumkan dibawah, dilakukan proses tabulasi data berupa respon dalam skala likert maupun respon dalam alasan atau keterangan tambahan yang diberikan oleh responden. Sebelum masuk ke tahap reduksi faktor, dilakukan uji validitas terhadap kuesioner yang telah diambil dengan 100 responden dan diperoleh hasil seperti dibawah ini :

Tabel 4. 4 Uji validitas
Case Processing Summary

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

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

Dengan nilai validitas 100% maka bisa dilakukan uji reliabilitas dengan membandingkan nilai r-hitung dengan r-tabel dengan nilai $df=n-2$ sebesar 0.2324. Didapatkan hasil sebagai berikut:

Tabel 4. 5 Uji Reliabilitas

Item-Total Statistics					
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Squared Multiple Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
VAR00001	63,8200	296,432	,543	,695	,864
VAR00002	63,2400	294,709	,600	,694	,862
VAR00003	64,1600	295,530	,514	,626	,865
VAR00004	63,2200	294,800	,624	,626	,862
VAR00005	63,6000	301,273	,462	,526	,866
VAR00006	65,5800	318,669	,171	,705	,873
VAR00007	65,5500	320,917	,110	,597	,875
VAR00008	65,6600	321,217	,119	,671	,874
VAR00009	64,0100	289,929	,657	,727	,860
VAR00010	64,5200	295,242	,633	,688	,864
VAR00011	64,5600	304,976	,425	,575	,867
VAR00012	65,5200	309,525	,381	,408	,869
VAR00013	64,9900	294,467	,724	,727	,858
VAR00014	65,7000	313,826	,312	,595	,870
VAR00015	65,8800	320,996	,192	,516	,872
VAR00016	64,7800	316,567	,161	,698	,875
VAR00017	64,7200	314,830	,190	,680	,874
VAR00018	63,9800	291,798	,583	,545	,862
VAR00019	63,8700	291,468	,699	,760	,858
VAR00020	63,9200	286,014	,855	,635	,860
VAR00021	63,3000	291,505	,632	,641	,861
VAR00022	65,1300	318,074	,151	,407	,875
VAR00023	64,4600	305,006	,383	,601	,869
VAR00024	64,5400	304,413	,405	,699	,868
VAR00025	65,2300	310,179	,289	,394	,871

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

Dengan Membandingkan angka r-hitung dan tabel didapatkan bahwa variabel 6,7,8,15,16,17,22 memiliki r hitung < r tabel, sehingga variabel tersebut direduksi dari analisis selanjutnya. Adapun variabel yang tereduksi tersebut adalah 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.

4.2.2 Uji Normalitas Terhadap Variabel Pertanyaan

Sebelum masuk ke tahap selanjutnya, perlu dipastikan bahwa responden telah terdistribusi normal dan mampu untuk mewakili populasi. Menurut Ghazali, secara statistik ada dua komponen normalitas yaitu *skewness* dan *kurtosis*. *Skewness* berhubungan dengan simetri terdistribusi. Sedangkan *skewed* variabel (variabel menceng) adalah variabel yang nilai meannya tidak di tengah-tengah distribusi. Sedangkan *kurtosis* berhubungan dengan puncak dari suatu distribusi. Apabila variabel terdistribusi secara normal maka nilai *skewness* dan *kurtosis* sama dengan nol. Salah satu cara untuk melihat kenormalan dalam kemiringan dan keruncingan data yang nantinya akan terbentuk adalah dengan melihat jarak nilai untuk *skewness* dan *kurtosis* yang berada diantara -2 dan 2 (George & Mallery, 2010). Hal tersebut dikarena nilai diantara -2 dan 2 untuk *skewness* berarti sebaran data simetris dan untuk *kurtosis* itu berarti masuk klasifikasi *mesocurtic* yang berarti tidak terlalu meruncing di satu jenis data.

Untuk masuk ketahap uji normalitas maka, data terlebih dahulu ditransformasi dengan metode transformasi *inverse square root*. Hal tersebut memungkinkan karena data yang ada tidak memiliki nilai 0 dan (-) minus. Adapun rumus yang digunakan diexcel untuk transformasi data adalah:

$$\text{Transformasi} = 1/\text{Sqrt}(\text{Var})$$

Dengan (var) adalah nomor excel yang berisi data yang ingin ditransformasi. Teknik ini memudahkan agar data yang tersedia dapat melewati uji normalitas tanpa perlu melakukan rekayasa data aslinya. Adapun hasil uji normalitas *skewness-kurtosis* yang telah dilakukan adalah sebagai berikut :

Tabel 4. 6 Uji Normalitas

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	Skewness		Kurtosis	
	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic	Std. Error
VAR00001	100	,45	1,00	,6144	,20854	1,096	,241	-,408	,478
VAR00002	100	,45	1,00	,5605	,19971	1,659	,241	1,008	,478
VAR00003	100	,45	1,00	,6664	,23040	,567	,241	-1,407	,478
VAR00004	100	,45	1,00	,5548	,19310	1,799	,241	1,519	,478
VAR00005	100	,45	1,00	,5875	,19580	1,385	,241	,426	,478
VAR00009	100	,45	1,00	,6427	,22436	,829	,241	-1,084	,478
VAR00010	100	,45	1,00	,7104	,22851	,225	,241	-1,597	,478
VAR00011	100	,45	1,00	,6931	,20707	,501	,241	-1,260	,478
VAR00012	100	,45	1,00	,8750	,20158	-1,183	,241	-,258	,478
VAR00013	100	,45	1,00	,6616	,23689	,631	,241	-1,444	,478
VAR00014	100	,45	1,00	,9067	,18298	-1,614	,241	,944	,478
VAR00018	100	,45	1,00	,6471	,23223	,737	,241	-1,257	,478

VAR00019	100	,45	1,00	,6550	,25356	,590	,241	-1,597	,478
VAR00020	100	,45	1,00	,6474	,23798	,685	,241	-1,346	,478
VAR00021	100	,45	1,00	,5682	,20210	1,495	241	585	,478
VAR00023	100	,45	1,00	,6908	,22227	,493	241	-1,488	,478
VAR00024	100	,45	1,00	,7026	,22185	,373	241	-1,541	,478
VAR00025	100	,45	1,00	,8313	,22609	-,735	241	-1,249	,478
Valid N (listwise)	100								

Sumber

:

Analisa

Penulis,2019

Dari uji normalitas yang dilakukan terlihat bahwa seluruh data di kolom *skewness* dan kolom *kurtosis* memiliki nilai dalam interval $(-2) < x < 2$ sehingga seluruh data yang ada sudah terdistribusi normal menurut metode pengukuran *skewness-kurtosis* sehingga data bisa dilanjutkan ke analisa KMO.

4.2.3 Analisa Penulis Kaiser-Meyer-Olkin Terhadap Kuesioner

Kemudian bisa dilakukan tahap selanjutnya yaitu melakukan analisis KMO MSA (*Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy*) terhadap hasil tabulasi data yang didapatkan. Dari analisis KMO didapatkan hasil output seperti berikut ini :

Tabel 4. 7 KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	,822
Bartlett's Test of Sphericity Approx. Chi-Square	1004,349
Df	153
Sig.	,000

Sumber: *Analisa Penulis*, 2019

Karena dengan melakukan uji KMO terhadap seluruh variabel didapatkan nilai KMO > 0.5 dan sig < 0.05 maka data dapat dilanjutkan menuju analisis berikutnya. Yaitu dengan melihat *anti-image matrices*, dengan pedoman nilai MSA > 0.5 . Adapun Analisa yang didapatkan adalah sebagai berikut :

Tabel 4. 8 Anti-Image MSA

		VAR00001	VAR00002	VAR00003	VAR00004	VAR00005	VAR00009	VAR00010	VAR00011	VAR00012	VAR00013	VAR00014	VAR00018	VAR00019	VAR00020	VAR00021	VAR00023	VAR00024	VAR00025
Anti-image Covariance	VAR00001	.350	-.168	-.038	-.053	-.042	-.077	.026	.158	-.059	-.019	.083	.018	-.097	.009	.067	.009	-.003	-.056
	VAR00002	-.168	.354	.060	-.013	-.099	.047	-.130	-.025	.067	-.088	-.098	.043	.107	-.056	-.055	-.014	.001	.010
	VAR00003	-.038	.060	.432	-.102	-.194	.001	-.008	.008	-.086	-.022	.034	-.026	-.025	-.115	.028	-.010	.017	.095
	VAR00004	-.053	-.013	-.102	.423	.050	.015	-.037	-.045	.009	-.021	.005	.033	-.037	-.038	-.054	-.013	-.027	.101
	VAR00005	-.042	-.099	-.194	.050	.522	.068	.033	-.087	-.022	-.022	-.020	-.015	.008	.083	-.069	.023	-.037	-.080
	VAR00009	-.077	.047	.001	.015	.068	.286	-.123	-.064	.009	-.017	-.054	-.050	-.006	-.012	-.165	.039	-.034	-3.058E-5
	VAR00010	.026	-.130	-.008	-.037	.033	-.123	.358	-.150	-.025	.039	.062	-.058	-.035	.033	.054	-.010	.030	-.057
	VAR00011	.158	-.025	.008	-.045	-.087	-.064	-.150	.463	-.013	.006	.019	.037	-.080	.008	-.001	-.010	.006	-.012
	VAR00012	-.059	.067	-.086	.009	-.022	.009	-.025	-.013	.752	-.002	-.023	-.017	.003	-.072	.009	-.011	-.009	-.085
	VAR00013	-.019	-.088	-.022	-.021	-.022	-.017	.039	.006	-.002	.303	.047	-.087	-.070	-.047	-.066	.024	-.034	.019
	VAR00014	.083	-.098	.034	.005	-.020	-.054	.062	.019	-.023	.047	.736	-.138	-.032	-.071	.078	.003	-.024	-.141
	VAR00018	.018	.043	-.026	.033	-.015	-.050	-.058	.037	-.017	-.087	-.138	.482	-.100	.026	.011	.005	-.004	-.056
	VAR00019	-.097	.107	-.025	-.037	.008	-.006	-.035	-.080	.003	-.070	-.032	-.100	.294	-.089	-.011	-.020	.019	-.022
	VAR00020	.009	-.056	-.115	-.038	.083	-.012	.033	.008	-.072	-.047	-.071	.026	-.089	.424	-.054	.028	-.011	-.058

	VAR00021	.067	.055	.028	.054	-.069	-.165	.054	-.001	.009	.066	.078	.011	-.011	.054	.390	.052	.047	.004
	VAR00023	.009	-.014	-.010	-.013	.023	.039	-.010	-.010	-.011	.024	.003	.005	-.020	.028	-.052	.122	-.106	-.052
	VAR00024	-.003	.001	.017	-.027	-.037	-.034	.030	.006	-.009	-.034	-.024	-.004	.019	-.011	.047	-.106	.115	.037
	VAR00025	-.056	.010	.095	.101	-.080	-3.058E-5	-.057	-.012	-.085	.019	-.141	-.056	-.022	-.058	.004	-.052	.037	.739
Anti-image Correlation	VAR00001	.791 ^a	-.477	-.098	-.137	-.098	-.245	.074	.394	-.116	-.057	.163	.044	-.302	.024	.182	.044	-.013	-.109
	VAR00002	-.477	.746 ^a	.153	-.033	-.231	.149	-.365	-.061	.130	-.268	-.191	.104	.332	-.144	-.149	-.069	.005	.020
	VAR00003	-.098	.153	.857 ^a	-.240	-.410	.003	-.019	.017	-.152	.061	.061	-.056	-.071	.268	.068	-.044	.078	.168
	VAR00004	-.137	-.033	-.240	.934 ^a	.107	.042	-.096	-.102	.015	-.060	.008	.073	-.105	-.091	-.132	-.056	-.122	.180
	VAR00005	-.098	-.231	-.410	.107	.802 ^a	.175	.077	-.176	-.035	-.054	-.032	-.029	.021	.176	-.153	.092	-.153	-.129
	VAR00009	-.245	.149	.003	.042	.175	.823 ^a	-.385	-.177	.020	-.059	-.117	-.136	-.020	-.034	-.494	.207	-.189	-6.658E-5
	VAR00010	.074	-.365	-.019	-.096	.077	-.385	.780 ^a	-.369	-.048	.118	.122	-.139	-.108	.084	.143	-.045	.150	-.111
	VAR00011	.394	-.061	.017	-.102	-.176	-.177	-.369	.774 ^a	-.021	.017	.032	.079	-.217	.018	-.002	-.041	.027	-.020
	VAR00012	-.116	.130	-.152	.015	-.035	.020	-.048	-.021	.927 ^a	-.005	-.031	-.028	.006	-.127	.017	-.035	-.032	-.114
	VAR00013	-.057	-.268	-.061	-.060	-.054	-.059	.118	.017	-.005	.921 ^a	.100	-.228	-.236	-.131	-.193	.125	-.183	.040
	VAR00014	.163	-.191	.061	.008	-.032	-.117	.122	.032	-.031	.100	.712 ^a	-.232	-.068	-.127	.145	.011	-.082	-.192
	VAR00018	.044	.104	-.056	.073	-.029	-.136	-.139	.079	-.028	-.228	-.232	.900 ^a	-.267	.057	.025	.021	-.016	-.093
	VAR00019	-.302	.332	-.071	-.105	.021	-.020	-.108	-.217	.006	-.236	-.068	-.267	.876 ^a	.252	-.033	-.108	.103	-.047
	VAR00020	.024	-.144	-.268	-.091	.176	-.034	.084	.018	-.127	-.131	-.127	.057	-.252	.905 ^a	-.132	.123	-.052	-.104

VAR00021	,182	,149	,068	,132	,153	,494	,143	,002	,017	,193	,145	,025	,033	,132	833 ^a	,236	,223	,007
VAR00023	,044	,069	,044	,056	,092	,207	,045	,041	,035	,125	,011	,021	,108	,123	,236	643 ^a	,894	,172
VAR00024	,013	,005	,078	,122	,153	,189	,150	,027	,032	,183	,082	,016	,103	,052	,223	,894	656 ^a	,127
VAR00025	,109	,020	,168	,180	,129	6,658E-5	,111	,020	,114	,040	,192	,093	,047	,104	,007	,172	,127	733 ^a

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

Sumber:

Analisa

Penulis,2019

Berdasarkan Analisa diatas maka didapatkan bahwa seluruh variabel yang ada didalam penelitian memiliki nilai $MSA > 0.5$ sehingga tidak perlu ada variabel yang direduksi dari proses ini. Sehingga variabel yang berpengaruh terhadap pengendalian minimarket berjumlah 17 variabel yaitu :

Tabel 4. 9 List Variabel Berpengaruh terhadap Pengendalian Teknis Minimarket

No	Variabel yang berpengaruh
1	Kesesuaian Terhadap Peraturan Tata Ruang
2	Kesesuaian Terhadap Peraturan Non Tata Ruang
3	Kemacetan Akibat Minimarket
4	Jarak Terhadap Simpangan
5	Luasan Minimal Lahan Parkiran
6	Jumlah Penduduk
7	Kepadatan Penduduk
8	Tingkat Ekonomi Penduduk
9	Jam Operasional Minimarket
10	Jarak Terhadap Permukiman
11	Jarak Terhadap Perkantoran
12	Ketersediaan Zonasi Minimarket
13	Jarak Minimal antar Minimarket
14	Jarak Minimal antara Minimarket dan pasar
15	Jarak Minimal antara Minimarket dan toko kelontong
16	Ruang Sirkulasi Minimarket
17	Ruang Ritel Bruto Minimarket

Sumber: *Analisis Penulis*,2019

Selanjutnya dalam identifikasi tipologi permasalahan dilakukan klasifikasi minimarket dan deskripsi permasalahannya untuk menentukan tipologi permasalahan minimarket di wilayah penelitian.

4.2.4 Tabulasi Pendapat Responden Didalam Kuesioner

Berikut ini adalah tabel tabulasi pendapat responden terkait masing-masing masalah di variabel yang terjadi dilapangan berdasarkan keterangan dari kuesioner yang kemudian akan menjadi arah pembicaraan *in-depth interview* dengan *stakeholder* untuk dicari alternatif solusinya.

Tabel 4. 10 Tabulasi Pendapat Responden

Variabel Masalah	Pendapat Responden	Frekuensi
Kesesuaian peraturan tata ruang	Mempengaruhi pendapatan penduduk	17
	Minimarket mepet jalan dan parkiran kurang	6
	Minimarket berdiri disekitar kampung	3
	Sudah diterapkan zonasi tapi tetap tidak terlihat teratur	4
Kesesuaian peraturan non-tata ruang	Tidak ada bantuan dari minimarket	21
	Tidak ada kerjasama dari minimarket ke lingkungan sekitar	8
	Bantuan hanya berupa bantuan eventual (Hajatan,perayaan hari kemerdekaan dll)	5
	RT dan RW harus diajarkan untuk bisa memanfaatkan minimarket agar bisa ikut aktif berkontribusi	3

	ke lingkungan	
	Minimarket justru berada di jalan macet	1
Kemacetan akibat minimarket	Bongkar muat	11
	<i>Peak hour</i>	10
	Parkir sampai ke jalan	8
	Kondisi Jalan sudah macet	7
Pengaruh minimarket terhadap simpangan	Mengganggu dengan keluar masuknya kendaraan	9
	Membuat macet	8
	Mobil parkir di jalan	4
	Rawan kecelakaan dan konflik	5
	Bongkar muat	3
Luasan lahan parkir minimarket	Kurang Saat Bongkar muat	11
	Kurang Saat <i>Peak hour</i>	10
	Parkir sampai ke jalan	8
	Lokasi awal sudah macet	7
Jumlah penduduk	Terlalu banyak untuk penduduk yang ada	12
	Terlalu berdekatan untuk wilayah kecil	10
	Tidak memperhatikan keberadaan	5

	warung	
Tingkat kepadatan penduduk	Menekan warung dikawasan padat penduduk seperti perkampungan	11
	Tidak masalah jika berada diperumahan yang penduduknya tidak banyak	3
Tingkat ekonomi penduduk	Terlalu mahal	16
	Murah saat promosi saja sehingga kadang bisa membantu	6
	Usaha kecil akan terpengaruh negatif	3
Jam operasional minimarket	Membantu dan memberi keamanan lingkungan	24
	Ketidaknyamanan untuk lingkungan karena buka 24 jam	5
Jarak terhadap permukiman	Merugikan usaha kecil jika dipadat penduduk	7
	Akan menekan masyarakat karena minimarket suka jual langsung ke permukiman (<i>direct selling</i>)	3
Jarak terhadap perkantoran	Membantu pekerja	11
	Perlu adanya kerjasama dengan	2

	koperasi karyawan	
Ketersediaan zona untuk minimarket	Perlu jarak antara minimarket bukan hanya zona	6
	Lahan masih diperlukan untuk kegiatan lain	3
	Sudah terlalu banyak minimarket yang ada	3
Jarak antara minimarket	Perlu jarak antara minimarket	11
	Pengawasan juga perlu diperbaiki	3
Jarak antara minimarket dan pasar	Ketentuan 500 meter dari pasar saja sudah dilanggar	12
	Jarak terlalu dekat	11
	Ketentuan yang ada sudah cukup	8
	Setidaknya berjarak 1km	7
	Segmentasi barang harus jelas lebih diutamakan	3
Jarak minimarket dan toko kelontong	Warung bisa kalah saing dengan minimarket	18
	Harus ada jarak dengan toko kelontong	8
	Peningkatan pengawasan perlindungan usaha mikro	2
Kecukupan ruang	Ruang sirkulasi sempit saat <i>peak</i>	17

sirkulasi	<i>hour</i>	
	Standarisasi luas bangunan lebih diperlukan	3
Kecukupan ruang ritel bruto Minimarket	Terasa sempit saat ramai	3
	Ruang ritel menyebabkan ruang sirkulasi terlalu sempit	2

Sumber : *Analisa Penulis*,2019

4.3 Arahan Teknis Pengendalian Minimarket

Untuk mengidentifikasi arahan teknis pengendalian minimarket yang sebaiknya dilakukan dengan memanfaatkan data-data yang sebelumnya sudah dilakukan maka kemudian dilakukan pengumpulan data dengan metode *in-depth interview* yang kemudian di analisis dengan menggunakan *content analysis*. Dalam melakukan proses *in-depth interview*, ada beberapa tahapan yang perlu dilakukan sebelum melaksanakan kegiatan tersebut.

Pada tahap pertama, peneliti bisa menyampaikan maksud dan karakter dari masing-masing kelompok faktor kemudian peneliti bisa menyampaikan bentuk-bentuk permasalahan yang dimaksud oleh responden di **Sub Bab 4.2.4**. Kemudian peneliti bisa mulai menyampaikan pertanyaan terkait masalah tersebut.

Pada tahap kedua, *stakeholder* dapat menyampaikan opininya terkait karakteristik permasalahan minimarket di wilayah studi secara eksploratif. Kemudian *stakeholder* yang ada bisa melakukan eksplorasi penyelesaian masalah minimarket di wilayah studi didasarkan atas sub variabel yang telah di tentukan pada bab sebelumnya.

Setelah melakukan pengumpulan data, kemudian dilakukan tahap analisis dengan menggunakan *content analysis* untuk mengetahui arahan teknis pengendalian minimarket yang tepat

diterapkan di wilayah penelitian. Berikut ini adalah kode *stakeholder* dalam penelitian ini :

Tabel 4. 11 Kode *Stakeholder*

<i>Stakeholder</i>	Kode	Nama Responden
Akademisi	A1	Ahli Tata Ruang Departemen Perencanaan Wilayah dan Ruang ITS
Praktisi	P1	Ikatan Ahli Perencana
Pemerintah	G1	Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya
Swasta	S1	Indomaret
	S2	Yayasan Koperasi Sakinah

Sumber: *Analisa Penulis*, 2019

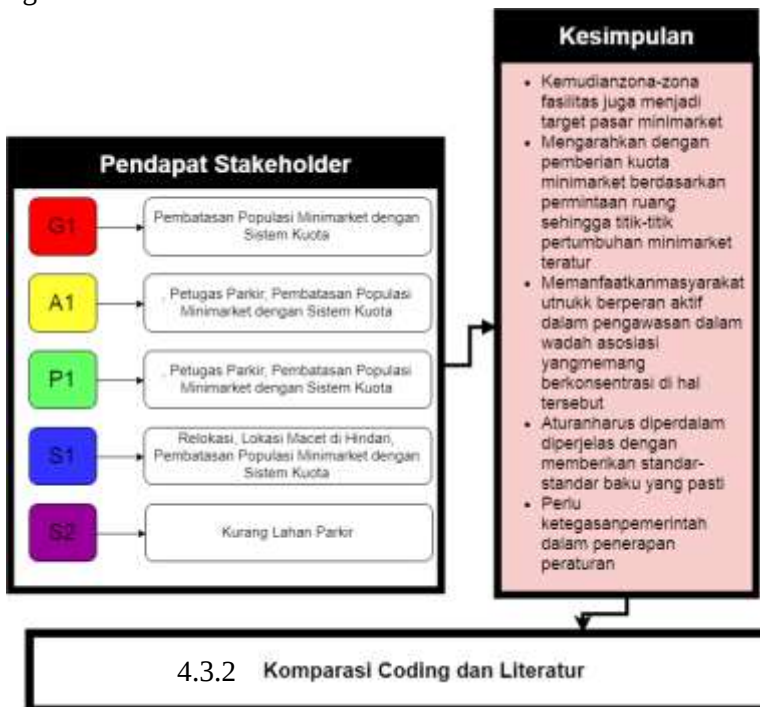
4.3.1 Hasil Wawancara *Stakeholder*

Hasil wawancara dengan *stakeholder* adalah proses pencarian kata kunci dari *stakeholder* atas setiap variabel masalah yang menjadi topik diskusi dalam *in-depth interview* yang kemudian akan diinterpretasikan maksud dari kata-kata *stakeholder* kemudian ditarik kesimpulan pendapat seluruh *stakeholder* dalam masing-masing variabel sesuai dengan hasil *coding* yang didapatkan di **Lampiran 8**. Berikut adalah hasil wawancara *stakeholder* yang telah disortir kedalam masing-masing variabel :

A. Kesesuaian terhadap peraturan tata ruang

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa 1 *stakeholder* (S1) sudah merasa cukup dengan peraturan yang ada dan minimarket sudah minimarket sudah berusaha memenuhi persyaratan peraturan yang ada. Sedangkan 2 *stakeholder* (S2,A1) menyarankan agar pemerintah lebih banyak meningkatkan pengawasan peraturan dan menjadi lebih tegas terhadap peraturan-peraturan yang sudah ada. Sedangkan 2 *stakeholder* lainnya (G1,P1)

menyarankan untuk membuat peraturan-peraturan yang ada agar dibuat dengan lebih rinci, adapun dari pemerintah (G1) menyarankan untuk memberikan kuota minimarket di suatu wilayah, pembatasan berdasarkan fungsi jalan dan permintaan ruang yang ada sehingga pemerintah melalui disperindag bisa mengarahkan lokasi pembangunan minimarket. Sedangkan dari praktisi (P1) menyatakan secara umum untuk lebih merincikan peraturan memberikan standar-standar baku didalamnya. Sedangkan untuk lahan parkir, *stakeholder* dari praktisi menolak untuk menggunakan GSB sebagai acuan lahan parkir minimarket dan menggantinya dengan luasan standar minimal yang lebih baku.

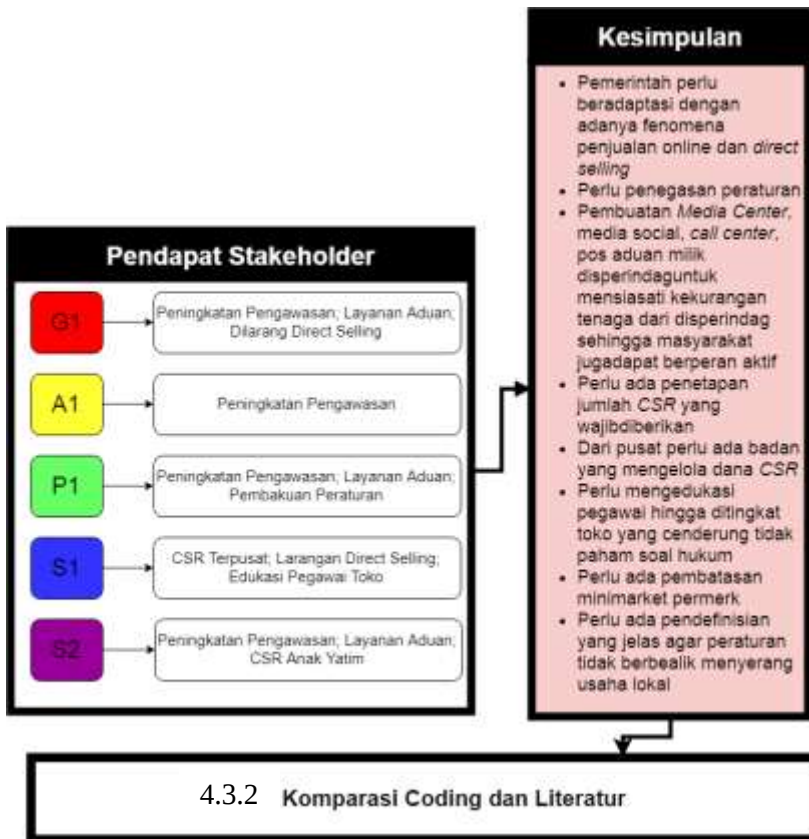


Gambar 4. 2 Diagram Coding Variabel Kesesuaian Peraturan Tata Ruang

Sumber: *Hasil Analisa*, 2019

B. Kesesuaian terhadap peraturan perundang-undangan

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa 4 dari 5 *stakeholder* (G1,A1,P1,S2) menekankan tentang pentingnya untuk meningkatkan pengawasan pemerintah atas pelanggaran-pelanggaran yang terjadi di minimarket terkait peraturan perundang-undangan yang menurut 3 *stakeholder* (G1,S2,P1) dapat diterapkan dengan memanfaatkan optimalisasi media sosial, *media center*, dan *call center*. Kemudian dari praktisi (P1) menekankan kepada adanya pembakuan peraturan seperti dalam pemberian CSR dalam bentuk, jumlah dan sasaran yang telah ditentukan agar tidak salah sasaran, kemudian dari pihak minimarket (S1) mengatakan bisa dilakukan dengan memberlakukan pengelolaan CSR secara terpusat. Sedangkan menurut yayasan koperasi (S2) CSR cukup diberikan kepada masyarakat dan lingkungan sekitar dengan fokus targetnya adalah yatim piatu dan pihak yang benar-benar membutuhkan. Sedangkan untuk *direct selling*, keberadaannya ditentang oleh *stakeholder* yang terkait langsung (G1,S1) karena secara nyata menentang peraturan yang ada namun seringkali pelanggaran terjadi karena kurangnya pengetahuan pegawai toko. Kemudian dari yayasan koperasi (S2) juga meminta agar peraturan perundang-undangan lebih banyak lagi mempertimbangkan kemajuan dan kemudahan untuk usaha mikro dan koperasi dalam mempermudah perijinan.



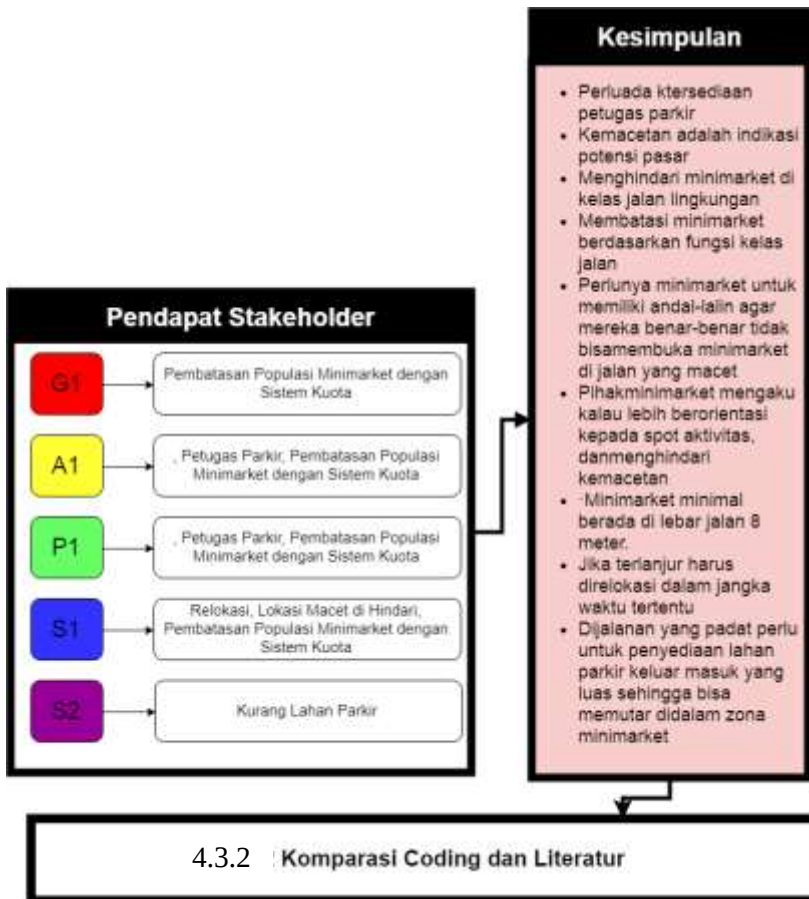
Gambar 4. 3 Diagram Coding Variabel Kesesuaian Peraturan Non-Tata Ruang

Sumber: *Hasil Analisa*,2019

C. Kemacetan akibat minimarket

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa 4 *stakeholder* (G1,P1,S1,A1) menyarankan untuk adanya pembatasan populasi minimarket dengan sistem kuota, penerapan andal-lalin, dan pembatasan berdasarkan fungsi jalan agar

minimarket bisa dihindarkan dari lokasi yang sudah terlalu macet. Selain itu dari pihak minimarket (S1) juga dikatakan bahwa lokasi yang macet memang tidak terlalu menguntungkan bagi pihaknya dan ada beberapa minimarket yang ingin direlokasi dengan pertimbangan itu. Sedangkan dari pihak yayasan koperasi (S2) merasa hal tersebut berkaitan dengan kurangnya luasan lahan parkir minimarket yang mengakibatkan kemacetan dan untung yang berada di jalan besar harus menggunakan desain parkir khusus yang memungkinkan kendaraan untuk keluar masuk tanpa harus memutar di jalanan. Selain itu 2 *stakeholder* (P1,A1) berpendapat bahwa hal tersebut bisa didukung dengan kewajiban keberadaan petugas parkir di kawasan-kawasan yang rawan kemacetan.



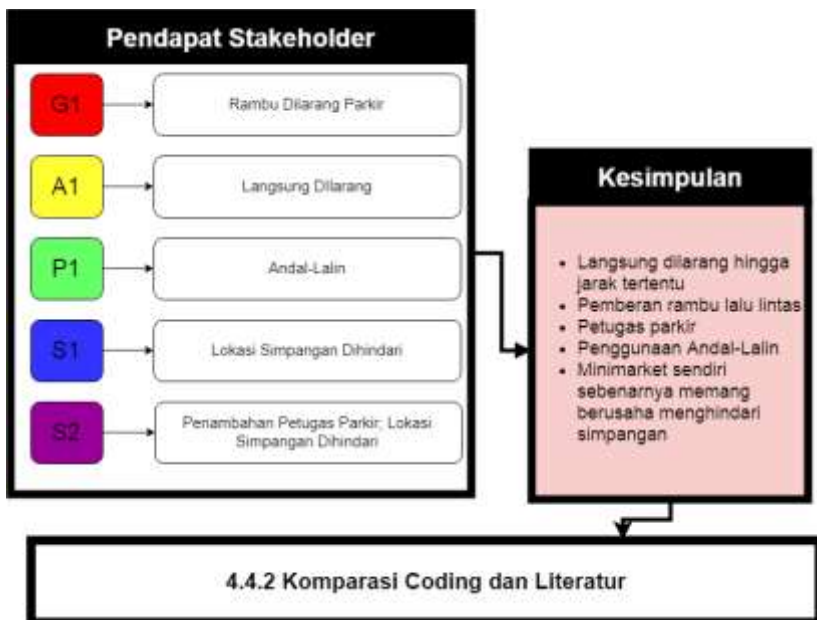
Gambar 4. 4 Diagram Coding Variabel Kemacetan Akibat Minimarket

Sumber: Hasil Analisa, 2019

D. Pengaruh Jarak Terhadap Simpangan

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa seluruh *stakeholder* tidak menyetujui keberadaan minimarket di

simpangan jalan. Pemerintah (G1) menilai perlu ada penambahan rambu dilarang parkir untuk minimarket di simpangan. Untuk akademisi (A1) menilai perlu ada larangan secara langsung untuk minimarket ada disana, sedangkan dari praktisi (P1) menyebutkan bahwa pelarangan bisa dari memasukkan syarat analisa dampak lalu lintas (Andal-Lalin) untuk memastikan dan membatasi jarak minimarket dari simpangan. Sedangkan dari pihak swasta (S1,S2) mengatakan bahwa mereka menghindari berada disimpangan karena rawan macet dan tidak pas, yayasan koperasi (S2) menambahkan bahwa jika minimarket telah berdiri bisa diambil solusi dengan menempatkan petugas parkir disana.



Gambar 4. 5 Diagram Coding Variabel Jarak Terhadap Simpangan

Sumber: Hasil Analisa, 2019

E. Luasan lahan parkir

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa seluruh *stakeholder* merasa perlu untuk adanya standarisasi luasan lahan parkir dengan praktisi dan akademisi (P1,A1) mengatakan bahwa luas lahan parkir harus progresif sesuai dengan potensi tarikan yang akan dihasilkan dengan lahan parkir khusus loading barang dengan tambahan dari akademisi berupa bukaan pintu masuk dan sirkulasi kendaraan yang ada. Sedangkan dari pihak minimarket (S1) mengatakan mereka menggunakan standar 1 lahan parkir mobil setiap 60 meter persegi luas lahan sehingga dengan kepemilikan outlet yang rata-rata seluas 200 meter persegi perlu disediakan lahan untuk 3 mobil. Sedangkan dari pihak yayasan koperasi (S2) mengatakan perlu digunakan standar baku berupa 7x10 meter di outlet dekat permukiman dan 9x10 meter untuk yang di jalan besar yang sudah memperhitungkan ukuran loading barang. Sedangkan dari pemerintah (G1) menegaskan bahwa lahan parkir harus menggunakan standar minimal, bukan GSB.



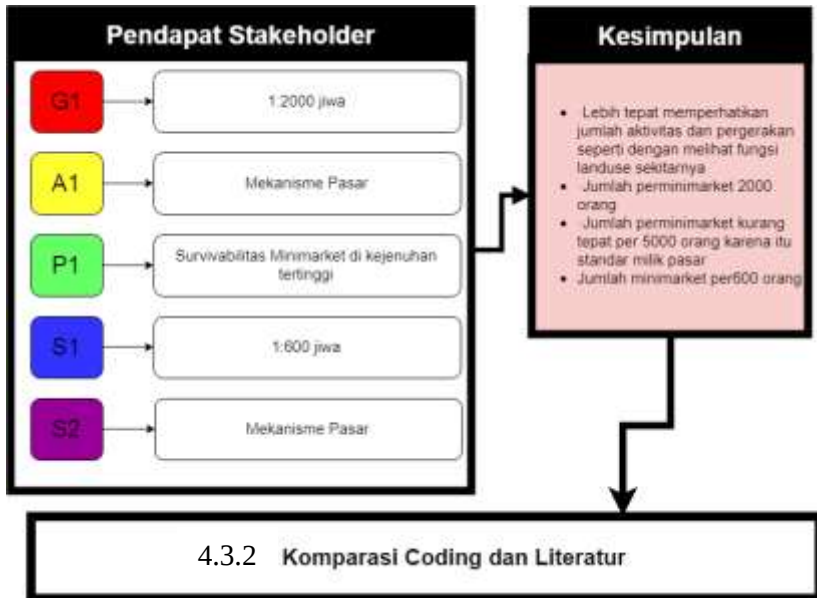
Gambar 4. 6 Diagram Coding Variabel Luasan Lahan Parkir

Sumber: *Hasil Analisa*,2019

F. Jumlah Penduduk

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa 2 *stakeholder* (S2,A1) mengatakan bahwa untuk jumlah penduduk cukup ditentukan oleh pasar dan tidak perlu distandarisasi sedangkan dari pihak pemerintah dan minimarket (S1,G1) terjadi perbedaan pendapat dimana pemerintah menyarankan untuk menggunakan 2000 penduduk perminimarket sedangkan minimarket menggunakan 600

penduduk perminimarket. Praktisi (P1) menyarankan untuk menggunakan hitungan dari jumlah minimarket di kelurahan yang paling banyak jumlah minimarketnya yang kemudian dibagi jumlah penduduk di kelurahan tersebut untuk mendapatkan tingkat kemampuan kejenuhan minimarket.

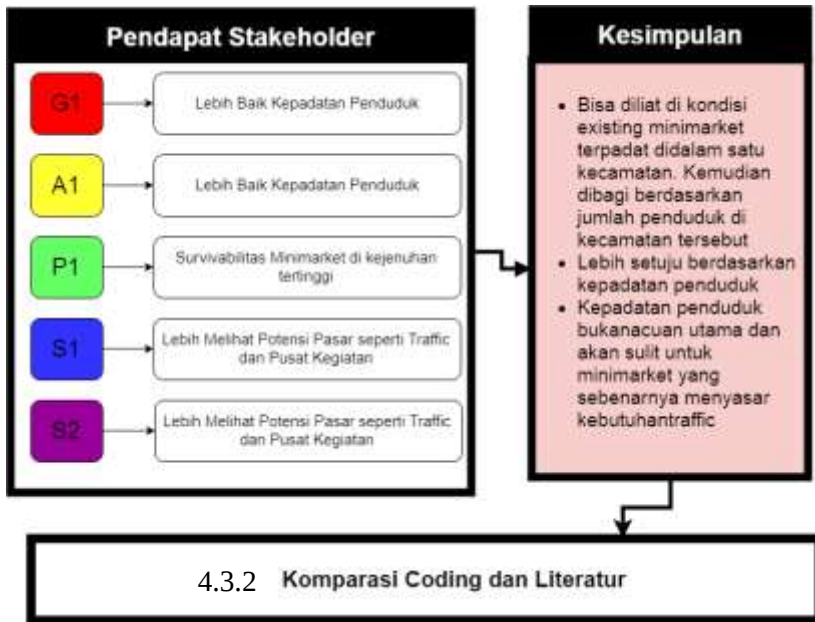


Gambar 4. 7 Diagram Coding Variabel Jumlah Penduduk
Sumber: Hasil Analisa, 2019

G. Tingkat Kepadatan Penduduk

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa 3 *stakeholder* (A1, G1, P1) menyarankan untuk menggunakan standar jumlah kepadatan penduduk. praktisi (P1) menyarankan untuk menggunakan hitungan dari jumlah minimarket di kelurahan yang paling banyak minimarketnya dibagi jumlah penduduk di kelurahan tersebut. sedangkan dari swasta (S1, S2) lebih menekankan bahwa

minimarket harus dianalisa potensi pasarnya termasuk dari keberadaan aktivitas dan lalu lintas yang tidak selalu berkaitan dengan penduduk.



Gambar 4. 8 Diagram Coding Variabel Tingkat Kepadatan Penduduk

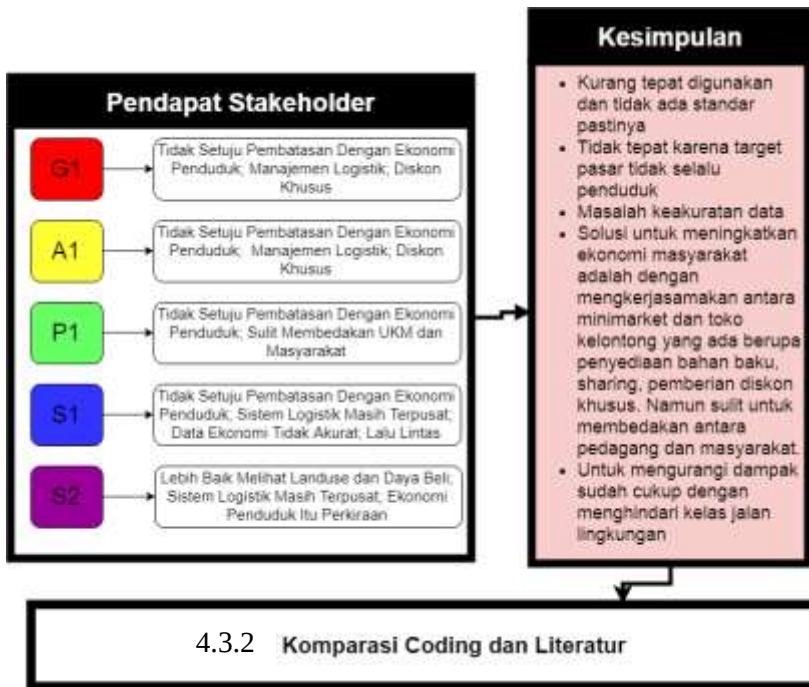
Sumber: *Hasil Analisa*,2019

H. Tingkat Ekonomi Penduduk

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa 5 dari 5 *stakeholder* (G1,P1,S1,A1) tidak menyutujui jika menggunakan ekonomi penduduk karena akan menyulitkan dari ketepatan data dan orientasi pasar dari minimarket itu sendiri. Dari pihak yayasan koperasi (S2) menambahkan bahwa minimarket bisa

melihat *landuse* dan kebiasaan calon pembeli yang sifatnya perkiraan.

Sedangkan untuk mengurangi dampak minimarket kepada ekonomi penduduk yang bersifat negatif dari *stakeholder* (G1,A1) menyarankan agar menggunakan sistem logistik penyediaan bahan baku,sharing,diskon khusus untuk mendukung UKM sekitar, namun dari praktisi pesimis bahwa sistem akan berhasil karena akan sulit dan rawan masalah karena tidak mudah untuk membedakan pelanggan biasa dan pelanggan dari pihak UKM. Kemudian dari swasta (S1) menggunakan sistem kartu biru walau masih terpusat di gudang utama dan digunakan solusi penggunaan tenaga kerja dari warga sekitar sedangkan sisanya sudah cukup dari penghindaran jalan lingkungan. Pihak yayasan koperasi (S2) lebih banyak mengadakan MoU dengan UKM untuk dimasukkan produknya dengan syarat yang lebih ringan. Sama seperti minimarket, yayasan koperasi untuk sistem distribusi barang juga masih terpusat.



Gambar 4. 9 Diagram Coding Variabel Tingkat Ekonomi Penduduk

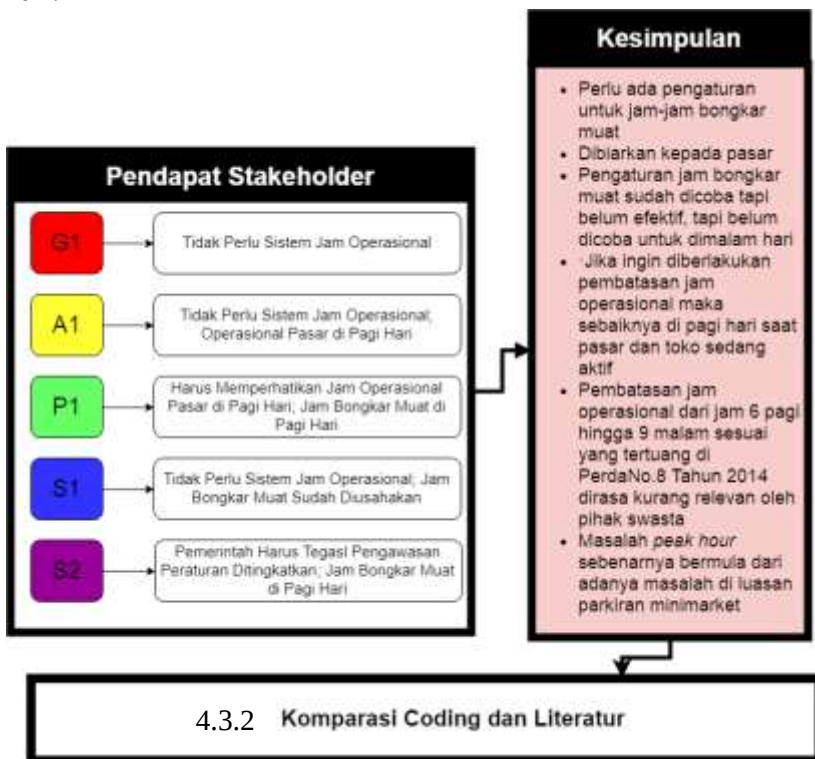
Sumber: *Hasil Analisa*,2019

I. Jam Operasional Minimarket

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa 3 *stakeholder* (G1,A1,S1) menilai bahwa tidak perlu diterapkan sistem jam operasional karena hal itu tidak tepat sasaran dengan tujuan penerapan pembatasan jam operasional yang ingin dicapai. Namun dari yayasan koperasi (S2) mengatakan bahwa pemerintah harus tegas dengan peraturan yang ada, sedangkan praktisi (P1) menilai bahwa pembatasan jam operasional lebih baik memperhatikan jam operasional pasar saja dimana pasar hanya

beroperasi optimal dipagi(A1) hari dimana minimarket belum banyak pembelinya sehingga tidak ada yang dirugikan.

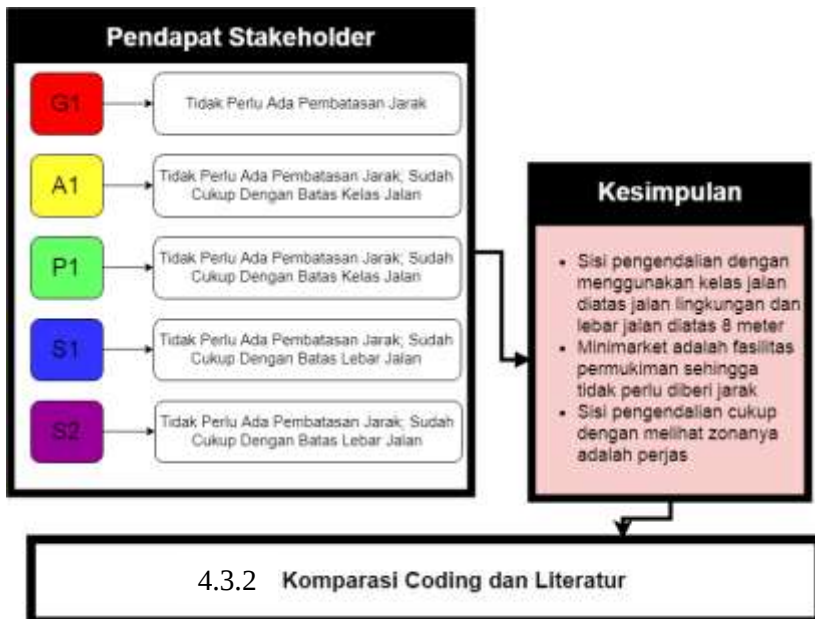
Kemudian dari 3 *stakeholder* (S2,S1,P1) mengkaitkan dengan jam bongkar muat minimarket, menurut stakeholder (S2,P1) jam bongkar muat lebih baik didalam hari atau jam yang menghindari *peak hour* kemacetan. Sedangkan dari minimarket (S1) sudah mengusahakan tapi tetap seringkali akhirnya terjebak kemacetan namun belum dicoba untuk dilakukan distribusi didalam hari.



Gambar 4. 10 Diagram Coding Variabel Jam Operasional
Sumber: Hasil Analisa,2019

J. Jarak terhadap permukiman

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa tidak ada *stakeholder* yang setuju dengan pembatasan jarak terhadap permukiman karena itu justru menentang standar permukiman yang ada. *Stakeholder* (S2,S1) menilai bahwa sudah cukup untuk membatasi dengan hanya ada di zona perdagangan dan jasa dengan lebar jalan 8 meter. Sedangkan *stakeholder* lainnya (A1,P1) menilai sudah cukup dengan pembatasan berdasarkan fungsi jalan.

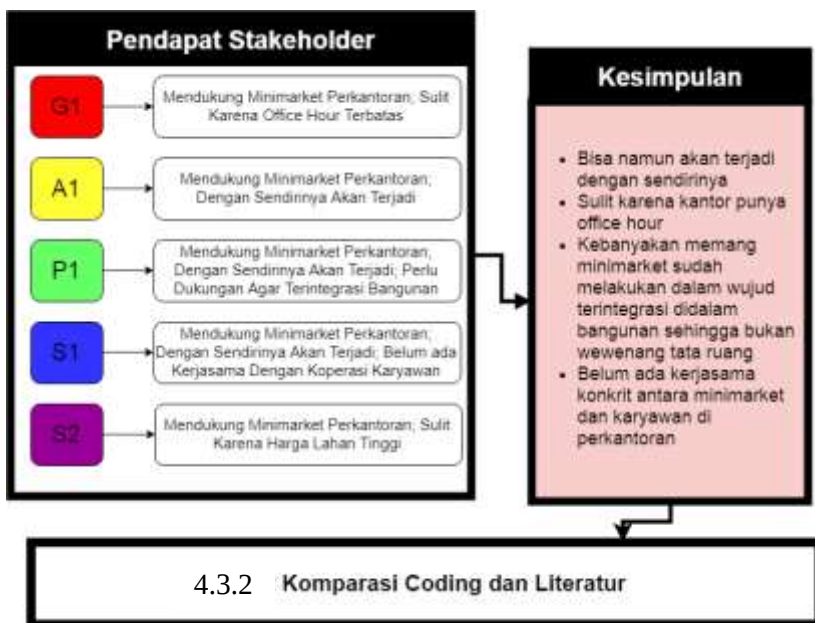


Gambar 4. 11 Diagram Coding Variabel Jarak Terhadap Permukiman

Sumber: Hasil Analisa,2019

K. Jarak terhadap perkantoran

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa seluruh *stakeholder* mendukung keberadaan minimarket di perkantoran. Namun menurut beberapa *stakeholder* (S1,P1,A1) hal itu akan terjadi dengan sendirinya sedangkan menurut *stakeholder* *yayasan koperasi* (S2) hal tersebut akan menyulitkan karena harga lahan yang tinggi dan (G1) *office hour* yang terbatas. Kemudian harus dipertimbangkan juga tentang minimarket yang terintegrasi bangunan khusus untuk kawasan perkantoran vertical sebagai bentuk adaptasi terhadap *landuse* yang ada (P1).

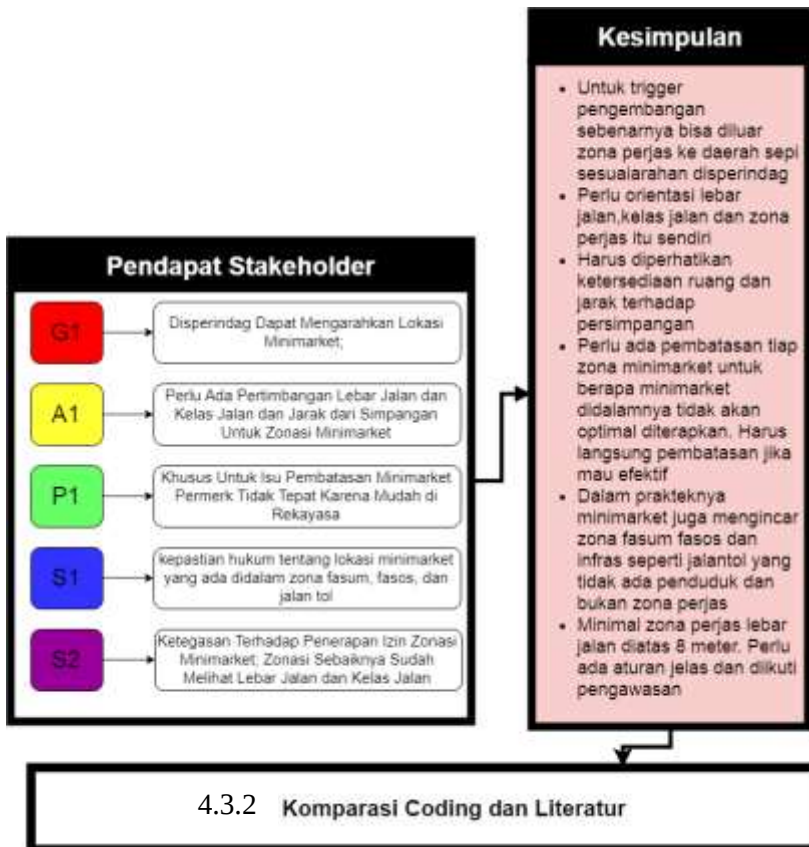


Gambar 4. 12 Diagram Coding Variabel Jarak Terhadap Perkantoran

Sumber: Hasil Analisa,2019

L. Ketersediaan zonasi minimarket

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa dari disperindag (G1) lebih ingin agar minimarket bisa disebar ke daerah sepi untuk mentrigger perkembangan lahan yang ada, yang lebih ditekankan oleh yayasan koperasi (S2) tentang ketegasan dan pengawasan terhadap peraturan zonasi yang ada. Kemudian zonasi perlu mempertimbangkan fungsi jalan dan lebar jalan untuk minimarket. Sedangkan akademisi (A1) juga menilai perlu ada pertimbangan ketersediaan luas lahan dan jarak terhadap simpangan sebagai batasannya. Menurut praktisi (P1) dalam menanggapi isu pembukaan minimarket berdasarkan merk dalam suatu zona tidak tepat karena akan dengan mudah direkayasa oleh investor. Dari pihak minimarket (S1) merasa perlu ada kepastian hukum tentang lokasi minimarket yang ada didalam zona fasum, fasos, dan jalan tol.



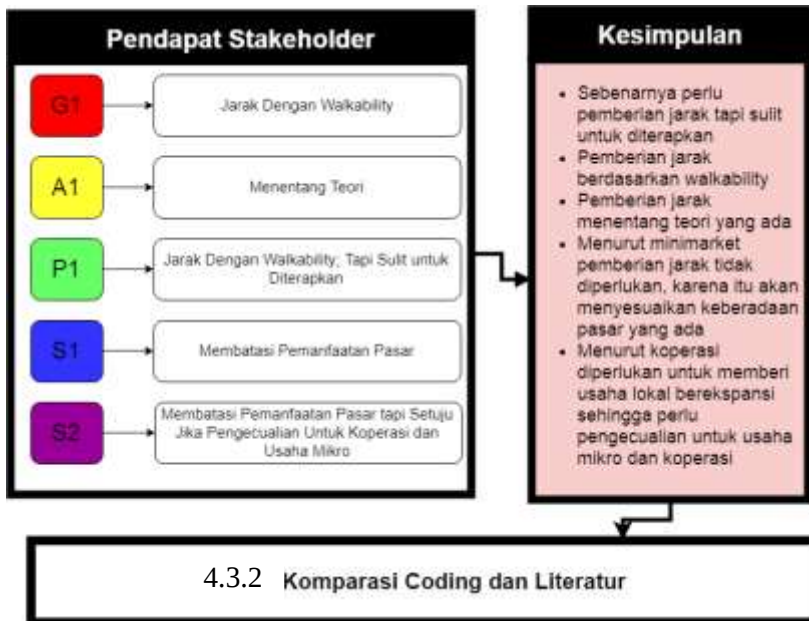
Gambar 4. 13 Diagram Coding Variabel Ketersediaan Zona Minimarket

Sumber: *Hasil Analisa*, 2019

M. Jarak minimal antara minimarket

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa 2 *stakeholder* (G1,P1) mendukung pemberian jarak antara minimarket dan minimarket dengan walkability dan distribusi sebaran eksisting yang ada namun dari pihak praktisi (P1) pesimis

hal tersebut bisa terjadi sedangkan 3 *stakeholder*(A1,S1,S2) tidak setuju karena menentang teori yang ada selain itu dapat membatasi pemanfaatan potensi pasar yang ada disuatu wilayah oleh pihak swasta. Namun S2 menerima jika itu diterapkan dengan pengecualian untuk usaha mikro dan koperasi.



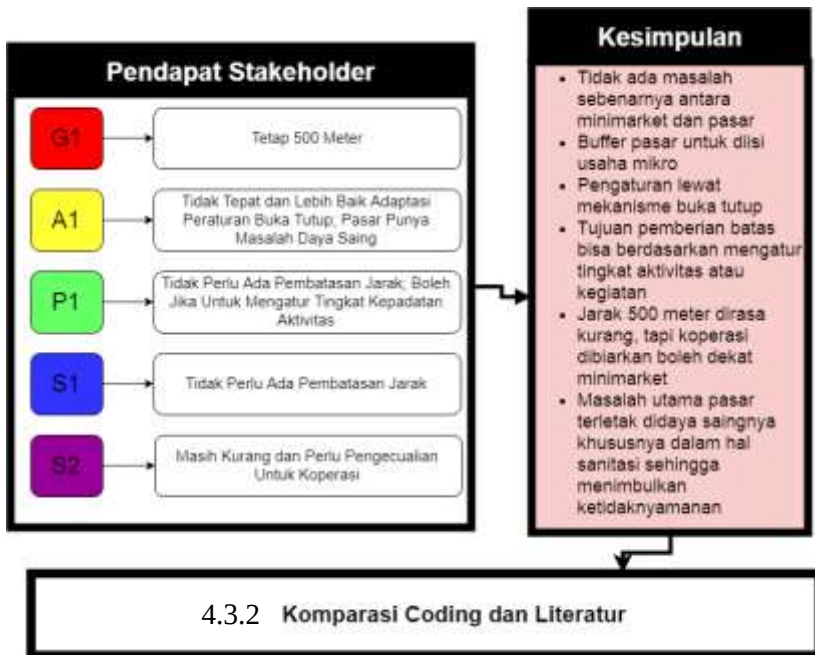
Gambar 4. 14 Diagram Coding Variabel Jarak Minimal antar Minimarket

Sumber: Hasil Analisa, 2019

N. Jarak minimal antara minimarket dan pasar

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa 1 *stakeholder* (G1) setuju dengan mempertahankan jarak 500 meter untuk menjaga keberadaan usaha mikro. Sedangkan yayasan koperasi (S2) merasa jarak yang ada masih kurang dan perlu ada

pengecualian untuk keberadaan minimarket koperasi. Selain itu dari akademisi (A1) merasa peraturan tidak tepat dan lebih baik diadaptasi dari peraturan jam buka tutup dengan peningkatan daya saing pasar. Sedangkan dari minimarket dan praktisi (P1,S1) menilai bahwa tidak perlu ada pembatasan minimarket dengan pasar, tapi praktisi (P1) menilai boleh jika dengan alasan untuk membatasi kepadatan kegiatan di wilayah itu.



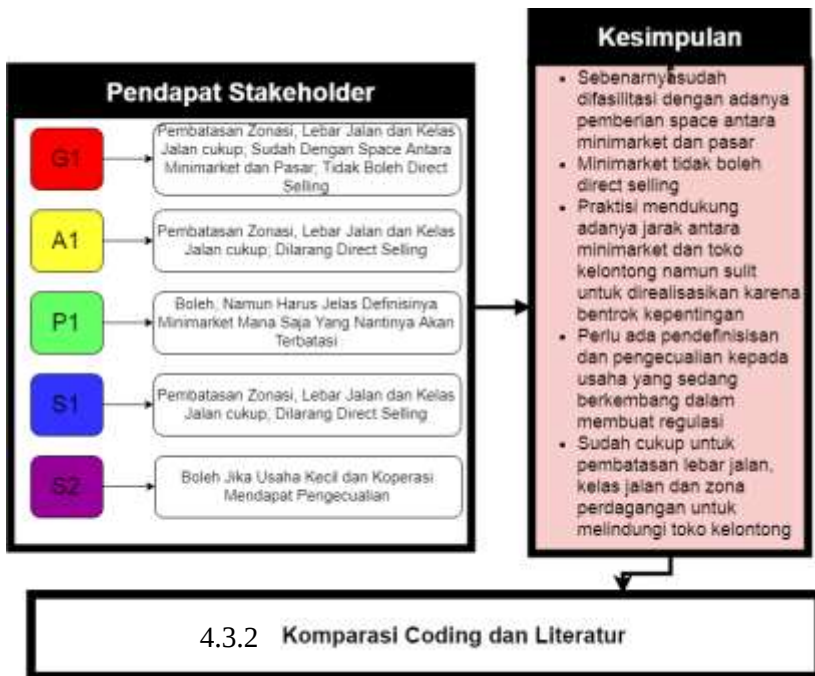
Gambar 4. 15 Diagram Coding Variabel Jarak Minimal antara Minimarket dan Pasar

Sumber: Hasil Analisa,2019

O. Jarak minimal antara minimarket dan toko kelontong

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa 3 *stakeholder* (A1,S1,G1) mengatakan bahwa pembatasan dari

zonasi, lebar jalan dan fungsi jalan sudah cukup untuk membatasi pasarnya dengan mematuhi larangan direct selling. Sedangkan menurut yayasan koperasi (S2) boleh saja jika diberikan pengecualian untuk usaha kecil agar celah jarak yang ada bisa dimanfaatkan untuk dimasuki usaha kecil lainnya, hal tersebut harus didukung dengan pendefinisian yang jelas untuk tingkatan usaha apa saja yang bisa bebas dari pembatasan yang ada (P1). Menurut pemerintah (G1) ruang jarak antara minimarke dan pasar juga difungsikan agar celah jaraknya dapat dimanfaatkan untuk toko kelontong dan usaha kecil lainnya.

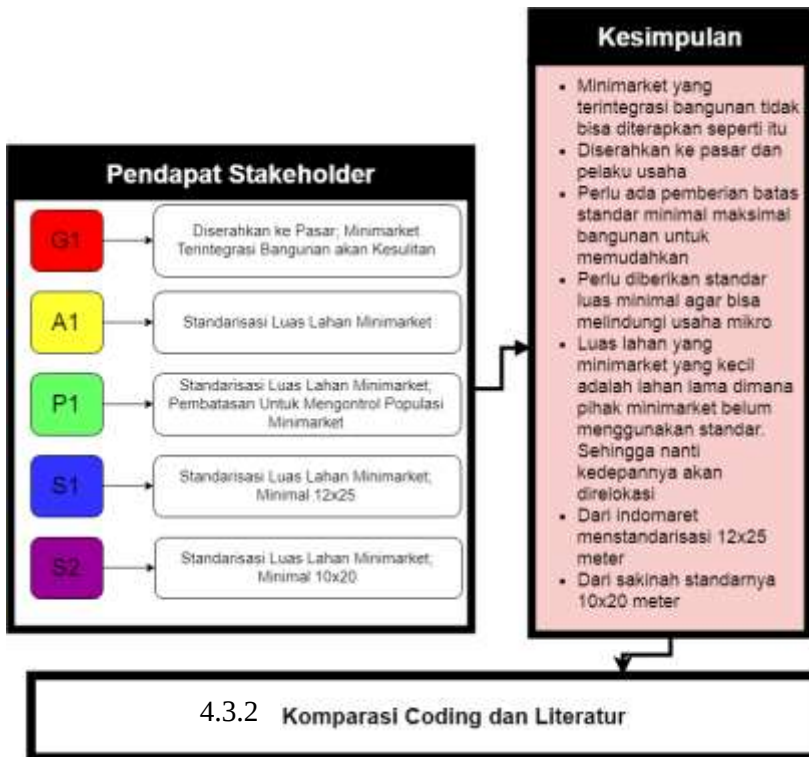


Gambar 4. 16 Diagram Coding Variabel Jarak Minimal antara Minimarket dan Toko Kelontong

Sumber: Hasil Analisa, 2019

P. Kecukupan Ruang Internal Minimarket

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa 4 *stakeholder* (A1,P1,S1,S2) setuju dengan adaptasi kecukupan ruang internal dengan memberikan standarisasi luas lahan minimarket. Dengan menurut S1, lahan minimarket setidaknya seluas 12x25 meter sedangkan menurut S2 lahan minimarket setidaknya seluas 10x20 meter, selain untuk kenyamanan, menurut P1 hal tersebut juga bermanfaat untuk membatasi sebaran populasi minimarket. Adapun pemerintah (G1) tidak menyetujui karena mereka merasa bahwa hal tersebut diserahkan kepada pasar saja dan pembatasan luas minimarket tidak bisa diterapkan di minimarket terintegrasi bangunan.



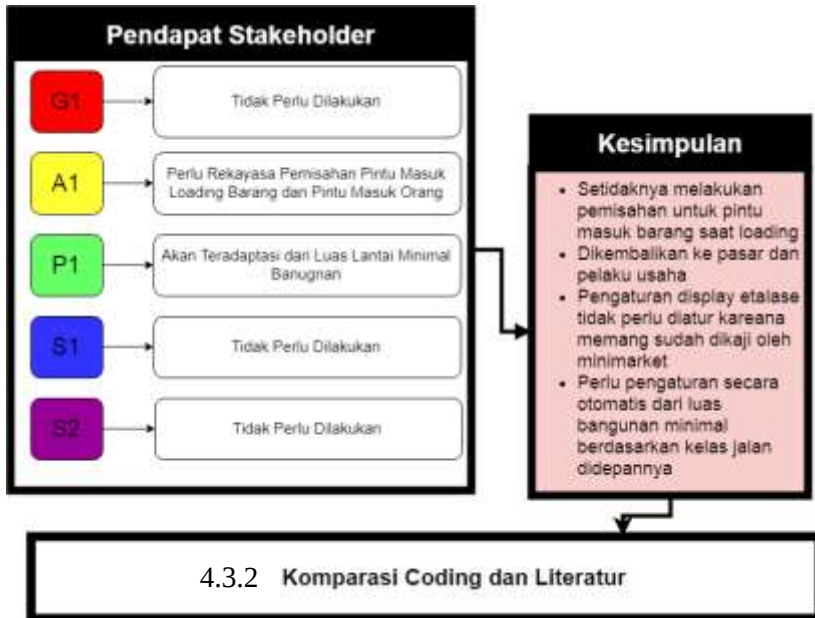
Gambar 4. 17 Diagram Coding Variabel Kecukupan Ruang Sirkulasi

Sumber: Hasil Analisa, 2019

Q. Kecukupan Ruang Ritel Bruto

Hasil wawancara kepada 5 *stakeholder* menunjukkan bahwa *stakeholder* (G1, S1, S2) merasa hal tersebut tidak lagi perlu dilakukan, sedangkan menurut praktisi (P1) hal tersebut sudah akan teradaptasi dengan pembatasan minimarket berdasarkan luas minimal bangunan sedangkan menurut A1, perlu ada rekayasa seperti

pemisahan lokasi pintu masuk untuk loading barang dan pintu masuk biasa.



Gambar 4. 18 Diagram Coding Variabel Kecukupan Ruang Ritel Bruto

Sumber: *Hasil Analisa*, 2019

4.3.2 Komparasi Coding dan Literatur

Komparasi coding dan literatur dilakukan untuk melakukan validasi antara alternatif pengendalian yang sudah dijelaskan oleh responden di tahap sebelumnya dengan tinjauan literatur. Sehingga bisa didapatkan hasil arahan yang paling tepat guna untuk diterapkan terkait pengendalian teknis minimarket yang akan dijelaskan. Adapun sumber coding berada di **SubBab 4.3.1** dan sumber literatur yang digunakan berasal dari pedoman teknis yang dikeluarkan dari pemerintah yang kemudian diadaptasi untuk diterapkan dalam pengendalian minimarket, yang kemudian didukung oleh beberapa penelitian yang terkait dengan variabel masalah yang ada. Berikut adalah hasil komparasi coding dan literatur terkait arahan pengendalian teknis minimarket dengan kolom ke-tiga yang diberi warna terang adalah kesimpulan yang didapatkan dari **Sub-Bab 4.3.1**:

Tabel 4. 12 Komparasi Coding dan Literatur

No	Sub Variabel	Pemahaman Data Primer In-Depth Interview	Tinjauan Literatur	Kesimpulan Akhir
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Indikator Kesesuaian Terhadap Regulasi				
1	Kesesuaian terhadap peraturan tata ruang	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait kesesuaian terhadap peraturan tata ruang antara lain : • Mengarahkan dengan memberikan kuota minimarket berdasarkan permintaan ruang sehingga titik-titik pengembangan minimarket bisa di atur • Kemudian zona-zona fasilitas juga menjadi target pasar minimarket	Menurut Peraturan Menteri Perdagangan 70/M-DAG/PER/12/2013 Pasal 3 Ayat 3 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.	Dari disperindag memang sudah berencana untuk mengubah konsep perizinan lokasi yang ada dengan membuat disperindag itu sendiri bisa memberikan arahan lokasi bagi minimarket untuk berdiri. Hal ini didukung dari adanya Peraturan Menteri Perdagangan 53/M-DAG/PER/12/2008 Pasal 3 Ayat 3. Namun terdapat beberapa kelemahan dalam zonasi dimana minimarket sebenarnya juga mengincar

		• Memanfaatkan masyarakat untuk berperan aktif dalam pengawasan dalam wadah asosiasi yang memang berkonsentrasi di hal tersebut • Aturan harus diperdalam diperjelas dengan memberikan standar-standar baku yang pasti • Perlu ketegasan pemerintah dalam penerapan peraturan		beberapa zona fasilitas umum untuk menjadi target pasarnya. Sehingga di peraturan tata ruang perlu membahas lebih dalam di zona fasilitas mana saja minimarket bisa berdiri.
2	Kesesuaian terhadap peraturan non-tata ruang	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait kesesuaian terhadap peraturan non tata ruang antara lain :	Dalam Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya Pasal 16 sudah disebutkan bahwa Minimarket wajib menyediakan CSR senilai 2% dari laba bersih pertahun untuk pasar rakyat dan lingkungan	Menurut <i>stakeholder</i> , perlu ada ketegasan lebih dari pemerintah untuk menerapkan peraturan yang ada. Khususnya untuk

		• Perlu penegasan peraturan yang ada • Pemerintah perlu beradaptasi dengan adanya fenomena penjualan online dan <i>direct selling</i> • Pembuatan <i>Media Center</i>, media social, <i>call center</i>, pos aduan milik disperindag untuk mensiasati kekurangan tenaga dari disperindag sehingga masyarakat juga dapat berperan aktif • Perlu ada penetapan jumlah <i>CSR</i> yang wajib	sekitarnya. Sehingga pemanfaatan <i>CSR</i> secara akumulatif untuk digunakan dalam bantuan mudik, atau difungsikan pembangunan sekolah dikota lain cenderung menyalahi apa yang ada. Kemudian didalam Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya Pasal 17 juga sudah disebutkan tentang larangan untuk berjualan secara <i>direct selling</i>. Namun keberadaan fenomena tersebut masih sulit dideteksi sehingga pemerintah perlu bantuan pengawasan	pelanggaran terkait <i>direct selling</i> yang secara langsung akan mengambil pangsa pasar usaha mikro ditingkat lingkungan. Selain itu ada juga pelanggaran terkait penyediaan <i>CSR</i> yang menurut Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya Pasal 16 harusnya bernilai 2% dari keuntungan laba bersih pertahun. Yang menurut responden rata” minimarket yang sehat bahkan bisa mendapatkan omzet hingga 10 juta perharinya, sehingga untuk lingkungan seharusnya bisa mendapatkan lebih dari 10 juta pertahun namun justru dialokasikan ketempat lain, sedangkan masyarakat sekitarnya banyak yang tidak merasakan keberadaan <i>CSR</i>
--	--	--	---	--

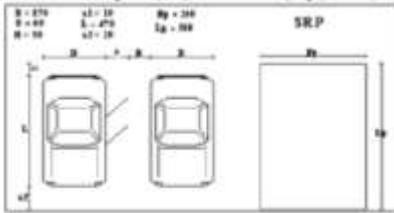
		diberikan • Dari pusat perlu ada badan yang mengelola dana CSR • Perlu mengedukasi pegawai hingga ditingkat toko yang cenderung tidak paham soal hukum • Perlu ada pembatasan minimarket permerk • Perlu ada pendefinisian yang jelas agar peraturan tidak berbealik menyerang usaha lokal	tersebut ataupun jika ada hanya mendapatkan bantuan berupa minuman selama 17-agustusan. Selain itu adanya pewacanaan dari pemerintah untuk penyediaan badan pengelola CSR juga harus mengingat bahwa diamanahkan bahwa dana CSR dialokasikan untuk pembinaan pasar dan lingkungan sekitar minimarket. Kemudian perlu ada pengedukasian karyawan di toko-toko minimarket karena menurut <i>stakeholder</i> dari minimarket, mereka pun sering tidak menyadari karyawanya melakukan pelanggaran karena kurangnya pengetahuan tentang hukum-hukum terkait minimarket
--	--	--	---

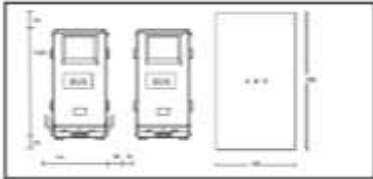
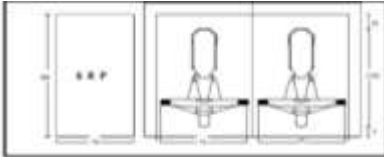
Indikator Aksesibilitas				
3	Kemacetan akibat minimarket	Dari <i>stakeholder</i> terdapat beberapa poin yang bisa disimpulkan yaitu : • Perlu disadari bahwa kemacetan juga merupakan indikasi potensi pasar • Perlu ada ketersediaan petugas parkir • Menghindari minimarket di fungsi jalan lingkungan • Membatasi minimarket berdasarkan fungsi jalan • Perlunya	Didalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 memang belum ada disebutkan bahwa minimarket perlu memiliki Andal-lalin untuk salah satu kelengkapan perizinan, namun didalam Pasal 6 terdapat kewajiban kepada minimarket untuk memperhatikan kondisi aksesibilitas wilayah. Sebenarnya hal tersebut juga sudah diamanahkan didalam Perencanaan Teknis Dampak Lalu Lintas Pembangunan Pusat Kegiatan (Departemen Perhubungan, 2009) dimana setiap bangunan yang menarik hingga 150 arus lalu lintas di jam padat dan 750 arus lalu lintas setiap harinya wajib membuat Andal-lalin. Adapun pada pasal yang sama untuk pembatasan berdasarkan jalan baru dilakukan pembatasan berdasarkan lebar jalan sebesar 8 meter. Sedangkan jika	Minimarket dengan sifatnya yang cenderung beraglomerasi dalam satu potensi pasar yang sama seharusnya mulai menggunakan Andal-lalin sebagai salah satu kelengkapan perizinannya. Selain akan menjadi bentuk proteksi lingkungan terhadap keberadaan minimarket yang over-supply juga dapat menjadi langkah awal pemerintah dan swasta dalam melakukan mitigasi kondisi jalan akibat keberadaan minimarket yang ada. Dalam pelaksanaannya sebenarnya minimarket sudah melakukan survei pendahuluan sebelum

		minimarket untuk memiliki andal-lalin agar mereka benar-benar tidak bisa membuka minimarket di jalan yang macet • Pihak minimarket mengaku kalau lebih berorientasi kepada spot aktivitas, dan menghindari kemacetan • Minimarket minimal berada di lebar jalan 8 meter. • Jika terlanjut harus direlokasi dalam jangka waktu tertentu • Dijalanan yang padat perlu untuk penyediaan lahan	mengacu pada Pedoman Teknis Prasarana Jalan Perumahan (Sistem Jaringan dan Geometri Jalan), Dirjen Cipta Karya, 1998. Sebenarnya peraturan ini bisa diperjelas bahwa sekurang-kurangnya minimarket berada di tingkat jalan lokal primer (R.Desutama, 2007) yang dapat diperkuat pada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota dimana untuk kawasan di tingkat lingkungan harusnya masuk dalam pelayanan warung/toko.	membuka minimarket untuk menilai kelayakan pembangunan minimarket sehingga secara ketersediaan data harusnya minimarket bisa untuk melakukan Andal-lalin di setiap pembukaan cabangnya. Selain itu dalam perijinan pendirian berdasarkan kondisi jalan didepannya perlu juga untuk menggunakan standar fungsi jalan lokal primer disamping lebar jalan 8 meter yang sebelumnya memang sudah diatur. Hal ini untuk lebih memberikan proteksi dan penegasan bahwa wilayah didalam fungsi jalan dibawahnya sudah masuk zona pelayanan warung dan usaha kecil lainnya
--	--	--	--	---

		parkir keluar masuk yang luas sehingga bisa memutar didalam zona minimarket		
4	Pengaruh minimarket terhadap simpangan	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait pemberian pengaruh minimarket terhadap simpangan antara lain : • Perlu untuk pemberian rambu lalu lintas dan petugas parkir jika terlanjut • Langsung dilarang hingga jarak tertentu • Penggunaan Andal-Lalin • Minimarket sendiri sebenarnya memang berusaha menghindari simpangan	Berdasarkan Pedoman Penyelenggaraan teknis Fasilitas Parkiran nomor 272/HK.105/DRJD/96 dari Dirjen Perhubungan Darat didapati bahwa untuk jarak terhadap persimpangan bagi lahan parkir on road adalah sejauh 25 meter. Hal tersebut relevan jika dilihat dari maksud disperindag dalam wawancara untuk memberi rambu dilarang parkir Hal tersebut didukung dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2018 Pasal 14 bahwa minimarket harus memastikan kendaraan keluar masuk dengan aman, selamat dan memprioritaskan kelancaran lalu lintas. Kemudian perlu mempertimbangkan standar dimensi parkir untuk kendaraan truk logistik yang berdimensi sekitar	Pemberian jarak antara minimarket menjadi salah satu poin permasalahan yang paling banyak didukung oleh responden selama penyebaran kuesioner maupun saat wawancara. Namun hingga saat ini belum ada peraturan terkait hal tersebut di peraturan terkait teknis pembukaan minimarket. Adapun jika dikorelasikan dari pendapat disperindag terkait larangan berada dekat persimpangan jalan adalah dengan memberikan rambu larangan parkir yang didalam Pedoman Penyelenggaraan teknis Fasilitas Parkiran

			7x2x2,2 (cargo.co.id) untuk double angle untuk manuver parkir kendaraan logistik dalam penentuan jarak dari persimpangan	nomor 272/HK.105/DRJD/96 dari Dirjen Perhubungan Darat didapati bahwa memang terdapat larangan parkir on road hingga 25 meter dari persimpangan jalan namun tidak ada larangan untuk adanya aktivitas jual beli di persimpangan sehingga solusi yang bisa ditawarkan adalah dengan menggunakan <i>layout</i> khusus minimarket untuk yang berada di persimpangan agar tidak mengganggu kelancaran lalu lintas yang nantinya bisa kembali diverifikasi oleh dishub dengan Andal-lalin.
Indikator Kecukupan Lahan Parkir				
5	Luasan Lahan Parkir	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait luasan lahan parkir antara lain : • Tidak diperbolehkannya	Berdasarkan amanah yang tercantum didalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2018 Pasal 12 disebutkan bahwa setiap bangunan wajib menyediakan lahan parkir sesuai standar	Dalam penyediaan parkir minimarket, <i>stakeholder</i> sepakat untuk tidak menggunakan standar GSB dalam penyediaannya namun

		penggunaan standar GSB untuk menjadi patokan luas lahan parkir minimarket • Penyediaan lahan parkir berdasarkan tarikan yang ditimbulkan • Penyediaan parkir tersendiri untuk loading dengan akses pintu sendiri • Pengaturan lebar bukaan pintu parkir • Batas minimal untuk lahan parkir harus sudah menghitung loading truck • Perhitungan lahan parkir bisa setidaknya 3-4 mobil di lahan	kebutuhan tempat parkir. Adapun standar kebutuhannya dapat dilihat di Pedoman Penyelenggaraan teknis Fasilitas Parkiran nomor 272/HK.105/DRJD/96 dari Dirjen Perhubungan Darat, didapati bahwa untuk setiap 100m² luas lantai minimarket maka dibutuhkan 3,5-7,5 SRP. Dengan ketentuan SRP untuk toko swalayan termasuk kedalam golongan 2 dengan lebar bukaan penuh 75cm sehingga dimensi ruang parkir yang dibutuhkan permobilnya adalah 2,50 x 5,00.  Kemudian disebutkan juga bahwa untuk SRP untuk truk adalah 3,4x12,5 m. Namun jika mengacu kepada data yang diberikan	harus berpatokan pada standar luas minimal parkir. Menurut Pedoman Penyelenggaraan teknis Fasilitas Parkiran nomor 272/HK.105/DRJD/96 dari Dirjen Perhubungan Darat. Untuk minimarket setidaknya dibutuhkan minimal 3,5 SRP untuk penyediaan lahan parkirnya yang berarti dibutuhkan 45 m² parkir hanya untuk mobil. Kemudian panjang parkirannya setidaknya harus bisa dimasuki oleh truk engkel double yang memiliki dimensi panjang 7 meter, artinya untuk ukuran minimal panjang parkir adalah diatas 7 meter. Sehingga dalam penyediaan lahan parkir minimarket, setiap 100m² luas lantai diperlukan minimal 45 m²
--	--	--	--	---

		yang ramai dan 2 mobil yang kendaraan sedikit • Penyediaan lahan parkir untuk 1 mobil setiap luasan 60 meter persegi • Kebutuhan lahan parkir setidaknya 9x10 atau 7x10 untuk yang hasil kajian sosialnya jarang ada mobil	oleh minimarket, disebutkan bahwa truk terbesar yang digunakan minimarket adalah truk engkel double dengan dimensi 7x2x2,2 (kargo.co.id)  Dan untuk motor maka dimensi parkirnya adalah 0,75x2,00 	lahan mobil ditambah lahan parkir truk sebesar 7x2. Sehingga dimensi parkir minimal yang dibutuhkan adalah 10 meter lebar x >7 meter panjang. Dari itu bisa didapatkan bahwa perhitungan lahan parkir yang digunakan oleh salah satu <i>stakeholder</i> dari minimarket tidak tepat.
Indikator Potensi Konsumen				
9	Jumlah Penduduk	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait jumlah penduduk perminimarket antara lain :	Hal ini sesuai dengan apa yang disebutkan dalam SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota, dimana disitu disebutkan bahwa untuk melayani sebuah pertokoan dengan luas lantai 1.200	Pada parameter ini terdapat beberapa pendapat terkait standar penyediaan minimarket per jumlah penduduk yang sebaiknya

		• Lebih tepat memperhatikan jumlah aktivitas dan pergerakan seperti dengan melihat fungsi landuse sekitarnya • Jumlah perminimarket 2000 orang • Jumlah perminimarket kurang tepat per 5000 orang karena itu standar milik pasar • Jumlah minimarket per 600 orang	m2 bisa melayani 6000 penduduk sehingga untuk minimarket yang memiliki luas maksimal 400 m2 bisa melayani 2000 penduduk. 2000 penduduk tersebut jika dikonversi kedalam jumlah keluarga maka bisa diasumsikan berjumlah sekitar 500 KK untuk ukuran ideal.	dilakukan. Diantaranya berada di angka 1:600 jiwa, 1:2000 jiwa, 1:5000 jiwa. Setelah mencoba melakukan komparasi antara pertokoan dan minimarket didapati bahwa untuk pertokoan dalam SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota setidaknya perlu 6000 penduduk setiap 1.200m2 luas lantai sedangkan untuk minimarket yang memiliki luas maksimal 400 m2 jika dibandingkan secara linear akan sanggup untuk melayani 2000 penduduk atau 500 KK.
10	Tingkat kepadatan penduduk	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait tingkat kepadatan penduduk perminimarket antara lain : • Lebih setuju jika	Dalam SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota juga dipakai standar jiwa//meter2. Adapun yang dijadikan standar untuk pertokoan dengan luas lantai 1.200 m2 adalah 0,5 jiwa/m2. Artinya untuk minimarket yang memiliki	Jika mengacu kepada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota, standar ideal yang digunakan untuk kepadatan minimarket adalah 0,1

		berdasarkan kepadatan penduduk disuatu lokasi • Bisa diliat di kondisi existing minimarket terpadat didalam satu kecamatan. Kemudian dibagi berdasarkan jumlah penduduk di kecamatan tersebut • Kepadatan penduduk bukan acuan utama dan akan sulit untuk minimarket yang sebenarnya menyasar kebutuhan traffic	luas lantai maksimal 400 m2 menurut SNI adalah sekitar 0,17 jiwa/m2.	jiwa/m2. Sedangkan untuk menggunakan acuan utama dengan melihat jumlah minimarket di suatu kawasan dengan dibagi jumlah penduduk kurang tepat karena akan menghasilkan standar kelayakan pembangunan minimarket, bukan standar minimal yang dapat memberikan ruang untuk usaha mikro berkembang.
11	Tingkat ekonomi penduduk	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait tingkat ekonomi penduduk	Poin 4 sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 Pasal 4 yang	Pemanfaatan deskripsi kondisi ekonomi penduduk untuk membatasi minimarket

		antara lain : • Kurang bisa digunakan untuk pembatasan karena memang target pasarnya tidak selalu penduduk • Kurang tepat digunakan dan tidak ada standar pastinya • Masalah keakuratan data • Solusi untuk meningkatkan ekonomi masyarakat adalah dengan mengkerjasamakan antara minimarket dan toko kelontong yang ada berupa penyediaan bahan	diamanatkan untuk membentuk sinergi usaha ekonomi antara toko modern dan usaha mikro didalamnya dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan Masyarakat. Kemudian juga disebutkan bahwa minimarket punya peran strategis dalam penyaluran barang antara perusahaan pemproduksi hingga sampai ketangan konsumen (Dawson,2000) sehingga pemanfaatan minimarket sebagai salah satu distributor untuk kegiatan mikro sama sekali tidak menyalahi fungsi minimarket itu sendiri. Kemudian jika melihat di dalam Pasal 7 terkait dengan analisa sosial ekonomi untuk syarat pembukaan minimarket memang tidak terdapat standar yang pasti untuk mengidentifikasi kelayakan minimarket untuk dibuka ditengah permukiman. Didalam Pasal 14 bagian Kemitraan disebutkan bahwa bentuk-bentuk	cenderung mendapat penolakan karena beberapa alasan yaitu karena sulitnya dalam mendapatkan data akurat mengenai kondisi perekonomian penduduk. Hal ini bisa terlihat didalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 Pasal 7 terkait analisa sosial ekonomi yang mensyaratkan parameter yang perlu dimasukkan dalam kajian sosial ekonomi namun tidak terdapat penjelasan lebih lanjut didalamnya. Kemudian untuk meminimalisir dampak negatif yang mungkin ditimbulkan dari keberadaan minimarket maka bisa dilakukan pembentukan sistem kerjasama yang konkrit antara minimarket
--	--	--	--	---

		baku, sharing, pemberian diskon khusus. Namun sulit untuk membedakan antara pedagang dan masyarakat. • Untuk mengurangi dampak sudah cukup dengan menghindari fungsi jalan lingkungan	penyediaan kemitraan antara minimarket dan usaha mikro adalah kerjasama pemasaran, penyediaan lokasi usaha, dan penyediaan pasokan.	dengan pasar, warung dan usaha mikro seperti yang diamanahkan dalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 Pasal 4. Jika mengacu dengan apa yang berhasil dilakukan oleh indomaret adalah dengan memberikan kartu identitas usaha mikro, dan dengan kartu tersebut pengusaha mikro bisa membeli barang” yang termasuk kebutuhan usahanya dengan harga diskon yang konsisten sehingga disini minimarket bisa menjadi armada penunjang pertumbuhan usaha mikro.
12	Jam operasional	Sementara pendapat-pendapat dari responden terkait jam operasional minimarket antara lain:	Didalam Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya Pasal 13 sudah diatur terkait pembatasan jam operasional minimarket sehingga peran disperindag yang cenderung membiarkan serta minimarket yang tetap melanggar peraturan salah	Karena terjadinya dilema bagi disperindag untuk menerapkan peraturan pembatasan minimarket terkait jam operasionalnya maka perlu dilakukan

	• Dibiarkan kepada respon pasarnya • Perlu ada pengaturan untuk jam-jam bongkar muat • Pengaturan jam bongkar muat sudah dicoba tapi belum efektif, tapi belum dicoba untuk dimalam hari • Jika ingin diberlakukan pembatasan jam operasional maka sebaiknya di pagi hari saat pasar dan toko sedang aktif • Pembatasan jam operasional dari jam 6 pagi hingga 9 malam sesuai yang tertuang di	secara regulasi. Namun, alasan untuk memenuhi kebutuhan penduduk dan menjaga keamanan sekitar sesuai dengan Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya Pasal 16 Kemudian didalam penelitian yang dilakukan oleh Yulianita Aleazurra pada 2014 yang berjudul <i>Marketing and Positioning Comparison: Alfamart, Indomart, 7-11 (Indonesia)</i> juga menyebutkan bahwa produktifitas tertinggi minimarket berada pada saat siang hingga sore-menjalan malam hari.	penggeseran pembatasan jam operasional minimarket ke pagi hari dimana saat tersebut adalah saat tingginya aktivitas usaha mikro dan pasar dan bukan jam puncak produktivitas minimarket. Selain itu, hal tersebut juga memudahkan penerapan arahan agar minimarket melakukan aktivitas bongkar muat dimalam hari karena di saat malam hari memang minimarket masih diizinkan untuk beroperasi.
--	--	---	---

		Perda No.8 Tahun 2014 dirasa kurang relevan oleh pihak swasta Masalah <i>peak hour</i> sebenarnya bermula dari adanya masalah di luasan parkir minimarket		
Indikator Kedekatan Minimarket terhadap Potensi Konsumen				
13	Jarak minimarket terhadap permukiman	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait jarak minimarket terhadap permukiman : Minimarket memang bagian dari fasilitas permukiman sehingga tidak bisa diberikan jarak langsung. Bisanya dengan	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. Hal tersebut berarti bahwa pemberian jarak dalam satuan tertentu terhadap permukiman menjadi irrelevant karena justru menjadi kebalikan jangkauan pelayanan yang sebelumnya sudah ada didalam SNI tersebut.	Jika mengacu kepada apa yang tertuliskan didalam SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota. Bisa dipahami bahwa ide untuk memberikan jarak antara minimarket dengan permukiman menjadi bersifat kontraproduktif karena fungsi minimarket itu sendiri yang diorientasikan untuk mampu melayani kebutuhan

		mengendalikan jumlah • Sisi pengendalian dengan menggunakan fungsi jalan diatas jalan lingkungan dan lebar jalan diatas 8 meter • Sisi pengendalian cukup dengan melihat zonanya adalah perjas		lingkungan lebih jauh dibanding warung yang berada di tingkat lingkungan. Sehingga ketika menerapkan pemberian jarak justru menurunkan kemampuan minimarket untuk melayani permukiman. Dalam pendekatan yang ditawarkan menggunakan batasan zonasi, fungsi jalan dan lebar jalan bisa dianggap sudah cukup karena lebar jalan 8 meter yang disebutkan didalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 Pasal 6 yang berstatus sebagai jalan lokal primer sudah mampu menjadi bagian dari zona perdagangan dan jasa.
14	Penyediaan minimarket di perkantoran	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait pemberian jarak minimarket dengan perkantoran	Didalam Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya dalam Pasal 8 memang disebutkan bahwa minimarket bisa untuk berdiri terintegrasi terhadap berbagai	Krena adanya keterbatasan lahan dan trend bentuk perkantoran yang ada. Maka perlu diperjelas bahwa

		antara lain : • Bisa namun akan menyulitkan pihak swasta karena kemampuan penyediaan dan <i>office hour</i> yang terbatas • Bisa namun akan terjadi dengan sendirinya • Tidak bisa diarahkan begitu saja, karena segmentasi pasar sudah berbeda • Kebanyakan memang minimarket sudah melakukan dalam wujud terintegrasi didalam bangunan sehingga bukan wewenang tata ruang	fasilitas pelayanan masyarakat. Hal ini selaras dengan isi dari RDTRK Surabaya yang menyebutkan bahwa kawasan perkantoran akan dijadikan kawasan <i>mixed zone</i> dimana minimarket seharusnya bisa termasuk didalamnya Penjelasan bahwa fenomena peredaran minimarket mendekati pusat-pusat kegiatan kota juga merupakan proses yang berkembang secara alamiah. (Forsberg 1998; Wood and Browne 2007) Sehingga perlu diberikan kepastian hukum dalam perkembangannya.	minimarket di kawasan perkantoran harusnya diperbolehkan untuk terintegrasi di dalam bangunan perkantoran, hal tersebut juga didukung didalam RDTRK Surabaya dimana kawasan perkantoran diarahkan menjadi <i>mixed zone</i> dengan salah satunya adalah fasilitas perdagangan dan jasa.
--	--	---	--	--

		• Belum ada kerjasama konkrit antara minimarket dan karyawan di perkantoran		
Indikator Ketersediaan Lahan				
18	Ketersediaan zona untuk minimarket	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait masalah zonasi minimarket antara lain : • Untuk zonasi minimarket sebenarnya lebih tepat berorientasi fungsi jalan dan lebar jalan selain zona perdagangan jasa itu sendiri • Untuk trigger pengembangan sebenarnya bisa diluar zona perjas ke daerah sepi sesuai arahan disperindag	Menurut Peraturan Menteri Perdagangan 70/M-DAG/PER/12/2013 Pasal 3 Ayat 3 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 Hal tersebut juga tercantum didalam Perda No.8 Tahun 2018 tentang strategi pengembangan perdagangan dan jasa di jalur lingkaran timur yang notabene masih merupakan zona permukiman	Sesuai apa yang diamanatkan dalam peraturan kementerian perdagangan, sebenarnya disperindag Kota Surabaya berhak untuk dilibatkan secara aktif oleh minimarket untuk merekomendasikan di lokasi mana saja minimarket sebaiknya berdiri agar selaras dengan program pengembangan wilayah Kota Surabaya. Dalam pemberian rekomendasi tersebut, Disperindag Kota Surabaya juga perlu untuk memperhatikan parameter-

		• Harus diperhatikan ketersediaan ruang dan jarak terhadap persimpangan • Perlu ada pembatasan tiap zona minimarket untuk berapa minimarket didalamnya tidak akan optimal diterapkan. Harus langsung pembatasan jika mau efektif • Dalam prakteknya minimarket juga mengincar zona fasum fasos dan infras seperti jalan tol yang tidak ada penduduk dan bukan zona perjas		parameter seperti batas terhadap persimpangan, peruntukan lahan, lebar jalan dan kemudian fungsi jalan. Dengan menggunakan intervensi secara langsung ini juga, disperindag dapat mengontrol secara langsung berapa sebaiknya jumlah minimarket yang tersedia di masing-masing wilayah. Tentunya hal tersebut harus didasari dengan keputusan rasional yang dapat dipertanggungjawabkan agar tidak merugikan pihak manapun.
--	--	---	--	--

		Minimal zona perjas lebar jalan diatas 8 meter. Perlu ada aturan jelas dan diikuti pengawasan		
Indikator Kedekatan Aglomerasi Minimarket				
19	Jarak minimal minimarket antar minimarket	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait pemberian jarak minimarket dengan minimarket antara lain : - Pemberian jarak bisa berdasarkan walkability yang ada sehingga minimarket bisa diberi jarak termasuk kesarana seperti stasiun - Sebenarnya perlu pemberian jarak tapi sulit untuk diterapkan - Pemberian jarak	Teori Hotelling akan terjadi jika konsumen berada dalam kondisi ketidakpastian. Ketika konsumen merasa tidak pasti menemukan barang yang diinginkan di minimarket tertentu, maka cara untuk mengurangi ketidakpastian tersebut adalah berbelanja di minimarket yang beraglomerasi sehingga dapat mengurangi biaya pencarian dan terjadi perbandingan antar toko. Hal ini dapat menjadi penjelasan atas fenomena beraglomerasinya minimarket yang cenderung berlawanan dengan teori lokasi (Hotelling, 1929) Didalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 dalam pasal 1 ayat 7 dan 9 dimana koperasi adalah salah satu usaha	Pemberian jarak antara minimarket menurut wawancara yang sudah dilakukan dirasa tidak diperlukan karena dapat mengakibatkan tidak optimalnya pengusaha untuk memanfaatkan permintaan yang ada. Disatu sisi jika penerapan tersebut tanpa ada pengecualian dan pendefinisian yang jelas dengan koperasi dan usaha mikro lainnya justru akan menggagalkan kesempatan usaha mikro dan koperasi tersebut untuk berkembang, dan menjadi kontraproduktif

		menentang teori yang ada • Menurut minimarket pemberian jarak tidak diperlukan, karena itu akan menyesuaikan keberadaan pasar yang ada • Menurut koperasi diperlukan untuk memberi usaha lokal berekspansi sehingga perlu pengecualian untuk usaha mikro dan koperasi	mikro yang dimaksudkan sekaligus dilindungi untuk tetap berkembang. Sehingga penerapan peraturan ini tanpa pengecualian terhadap koperasi dan usaha mikro akan bersifat kontraproduktif	dengan tujuan keberadaan Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 yang sudah dijabarkan di pasal 1 ayat 7 dan 9. Selain itu, keberadaan pembatasan tersebut dikhawatirkan akan menentang teori aglomerasi hotelling yang sudah merupakan mekanisme alami pasar sehingga cenderung akan lebih sulit diterapkan.
20	Jarak minimal minimarket terhadap pasar	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait pemberian jarak minimarket dengan pasar antara lain : • Fungsi jarak minimarket	Hal itu sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 dalam pasal 1 ayat 7 dan 9 dimana koperasi adalah salah satu usaha mikro yang dimaksudkan sekaligus dilindungi untuk tetap berkembang	Dalam pemberian jarak minimarket terhadap pasar, menurut beberapa responden yang sudah diwawancarai dianggap kurang tepat karena perbedaan segmentasi pasar yang ada. Namun

		dengan pasar bisa untuk penggunaan <i>buffer</i> sebagai ruang untuk usaha mikro lainnya • Tidak ada masalah sebenarnya antara minimarket dan pasar • Pengaturan lewat mekanisme buka tutup • Tujuan pemberian batas bisa berdasarkan mengatur tingkat aktivitas atau kegiatan • Jarak 500 meter dirasa kurang, tapi koperasi dibiarkan boleh dekat minimarket • Masalah utama	Buruknya kualitas fisik pasar didukung data dari Kementerian Perindustrian dan Perdagangan tahun 2010 dimana pasar yang dibangun antara tahun 1976-1979, 67%nya belum pernah direnovasi. Namun untuk argumen yang menyatakan kalau minimarket berbeda segmen dengan pasar tidak bisa sepenuhnya dibenarkan karena menurut data yang dimiliki oleh Kementerian Perindustrian dan Perdagangan tahun 2010 mengatakan bahwa beras, tepung, gula, ikan, telur dan minyak goreng mensupply 57.8% segmen pasar, sedangkan 16% sisanya barang <i>groceries</i>. Kedua jenis barang tersebut yang merupakan 70% barang dagangan pasar juga dijual di minimarket sehingga secara garis besar minimarket memiliki segmentasi barang yang relatif sama. Namun minimarket tetap kalah saing dalam penjualan barang-barang yang terkait dengan kebutuhan rumah tangga (<i>high involvement goods</i>) karena alasan	berdasarkan tujuan dari Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 pasal 1 ayat 7 dan 9 disebutkan bahwa terdapat tujuan” untuk melindungi usaha mikro dan pasar tradisional sekaligus untuk menyediakan space berkembang untuk usaha tersebut. Kemudian digunakan pendekatan pembatasan jam operasional dimana jarak 0-500 meter dilarang adanya minimarket sesuai perda yang berlaku, kemudian jarak 500-1000 meter yang masih termasuk jarak layanan pasar tradisional, minimarket dapat berdiri namun jam operasionalnya terbatas agar tidak berbenturan dengan waktu pelayanan optimal pasar.
--	--	---	--	--

		pasar terletak didaya saingnya khususnya dalam hal sanitasi sehingga menimbulkan ketidaknyamanan	efisiensi waktu dan variasi pilihan (Farhangmehr, et al., 2000) Kemudian didalam penelitian Anggraini,2013 ditemukan bahwa jangkauan layanan pasar adalah sejauh 500-1000 meter. Sehingga didalam <i>buffer</i> tersebut bisa dilakukan pembatasan tambahan seperti pembatasan jam operasi minimarket agar tidak bersinggungan dengan pasar.	
21	Jarak minimal minimarket terhadap toko kelontong	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait pemberian jarak minimarket dengan toko kelontong antara lain : • Minimarket harus dilarang disanksi untuk menjual langsung produk ke permukiman • Sebenarnya sudah difasilitasi dengan adanya pemberian space antara minimarket dan	Dalam Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya Pasal 17 sudah disebutkan tentang larangan untuk berjualan secara <i>direct selling</i>. Namun keberadaan fenomena tersebut masih sulit dideteksi sehingga pemerintah perlu bantuan pengawasan. 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. Dalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 dalam pasal 1 ayat 7 dan 9	Menurut responden saat di wawancara mengatakan bahwa perlindungan untuk usaha mikro adalah sesuatu yang harus dilakukan. Hal tersebut juga dipertegas dengan tujuan pembentukan Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 yang tetuang di pasal 7 dan 9 dimana warung, toko kelontong, koperasi adalah usaha mikro yang ingin dilindungi sekaligus akan diberikan ruang untuk tetap ada dan

		pasar • Praktisi mendukung adanya jarak antara minimarket dan toko kelontong namun sulit untuk direalisasikan karena bentrok kepentingan • Perlu ada pendefinisian dan pengecualian kepada usaha yang sedang berkembang dalam membuat regulasi • Sudah cukup untuk pembatasan lebar jalan, fungsi jalan dan zona perdagangan untuk melindungi	dimana warung dan toko kelontong adalah salah satu usaha mikro yang dimaksudkan sekaligus dilindungi untuk tetap berkembang Didalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahum 2014 memang belum dijelaskan secara tegas tentang posisi koperasi dan usaha sejenis minimarket lainnya dalam skala yang lebih kecil dan hingga pada tahapan apa saja mereka bisa mulai terkena mekanisme regulasi yang sama seperti minimarket skala besar lainnya. Jika mengacu pada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota terlihat bahwa sebenarnya warung memiliki fungsi untuk menjadi fasilitas penunjang internal untuk kelompok tetangga didalam masyarakat. Sedangkan di atasnya terdapat kelas pertokoan dengan fungsi untuk mendukung kegiatan ditingkat sub-lingkungan atau antara permukiman yang ada.	berkembang, salah satu perwujudan ruang tersebut adalah dengan adanya ruang antara pasar dan minimarket dengan harapan jarak tersebut bisa diisi usaha mikro warga untuk mendukung kegiatan di pasar. Namun dalam pelaksanaannya ternyata ada beberapa merk minimarket yang melanggar dengan melakukan <i>direct selling</i>, hal ini dipertegas dengan keterangan dari salah satu minimarket yang bilang bahwa salah satu kompetitornya melakukan tindakan tersebut. Namun untuk melakukan pemberian jarak secara langsung antara minimarket dan warung serta toko kelontong dirasa terlalu sulit
--	--	--	--	--

		toko kelontong		sehingga diusulkan agar pembatasan dengan lebar jalan, fungsi jalan, dan peruntukan lahan sudah cukup untuk menghindarkan minimarket dari wilayah pelayanan warung dan toko kelontong. Selain itu perlu diingat juga bahwa ada kemungkinan untuk usaha mikro untuk berkembang menjadi usaha sejenis minimarket. Dalam hal ini perlu diantisipasi dengan pemberian batas yang jelas dalam hal perizinan antara minimarket dan usaha mikro yang sedang berkembang tersebut agar peraturan yang dibuat tidak menghalangi usaha mikro untuk berkembang.
Indikator Ruang Internal Minimarket				
23	Kecukupan	Pendapat <i>stakeholder</i>	Jika mengacu pada Perda No.8 Tahun	Dalam Perda No.8 Tahun

	ruang sirkulasi	terkait ruang sirkulasi minimarket antara lain : • Dilepaskan kepada pelaku usahanya agar mereka yang tidak bisa memenuhi kepuasan pelanggan tersisih sendiri • Minimarket yang terintegrasi bangunan tidak bisa diterapkan seperti itu • Perlu ada pemberian batas standar minimal maksimal bangunan untuk memudahkan • Perlu diberikan standar luas minimal agar bisa	2014 Kota Surabaya Pasal 14 dimana pengaturan distribusi lebar lantai minimarket untuk masing-masing keperluan didasarkan pada persentase lebar lantai. Menurut Reutterer and Teller (2009), konsumen juga lebih memilih melakukan transaksi ditempat perbelanjaan di lahan yang lebih luas dan nyaman sehingga hal ini bisa menjadi dasar dalam pengembangan minimarket berdasarkan luas lahan minimalnya. Atas dasar pertimbangan menunggu balik modal, di Kota Surabaya minimarket dapat mengajukan perpanjangan hingga 2,5 tahun sebelum melakukan relokasi. (Triyuda,2017)	2014 Kota Surabaya Pasal 14 disebutkan bahwa pengaturan distribusi bangunan dalam minimarket menggunakan standar persentase lebar lantai. Sehingga untuk pengaturan luas lantai yang disarankan dalam penyebaran kuesioner maupun wawancara <i>stakeholder</i> adalah dengan menerapkan pembatasan luas lantai minimarket. Selain bisa berfungsi untuk memfasilitasi kenyamanan konsumen. Hal ini juga bisa dimaksudkan untuk memberikan proteksi terhadap usaha mikro dengan membatasi kemampuan ekspansi minimarket itu sendiri. Dari minimarketpun sebenarnya sudah menerapkan peraturan ini,
--	------------------------	---	---	--

		melindungi usaha mikro • Luas lahan yang minimarket yang kecil adalah lahan lama dimana pihak minimarket belum menggunakan standar. Sehingga nanti kedepannya akan direlokasi • Dari indomaret menstandarisasi 12x25 meter • Dari sakinah standarnya 10x20 meter		namun memang ada beberapa outlet lama yang masih kecil dan memang direncanakan untuk direlokasi. Dari kedua responden yang berasal dari swasta dan koperasi memiliki dimensi lebih dari 10x20 meter. Lebar bangunan ini juga sudah bisa mengakomodir agar truk logistik bisa masuk kedalamnya tanpa harus ada yang dijalan.
24	Kecukupan ruang ritel bruto	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait ruang ritel bruto di minimarket antara lain : • Masalah dikembalikan ke minimarket agar	Jika mengacu pada Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya Pasal 14 dimana pengaturan distribusi lebaran lantai minimarket untuk masing-masing keperluan didasarkan pada persentase lebar lantai.	Dalam wawancara <i>stakeholder</i> yang dilakukan merasa bahwa pengaturan persentase ruang ritel bruto tidak memungkinkan untuk dilakukan karena sudah masuk terlalu dalam

		mereka bersaing • Setidaknya melakukan pemisahan untuk pintu masuk barang saat loading • Pengaturan <i>layout</i> etalase tidak perlu diatur karena memang sudah dikaji oleh minimarket • Perlu pengaturan secara otomatis dari luas bangunan minimal berdasarkan fungsi jalan didepannya	Kemudian, secara literatur memang strategi <i>layout</i> dan pengaturan ruang ritel bruto di minimarket adalah salah satu strategi yang digunakan dalam bersaing di pasar bebas. (González-Benito, Muñoz-Gallego, and Kopalle 2005)	minimarket. Dan akan dengan sendirinya mencapai titik ideal dengan penetapan standar minimal luas lantai bangunan.
--	--	--	---	---

Sumber : Hasil Analisa, 2019

Petunjuk Membaca:

- 1) Diisi dengan penomoran
- 2) Diisi dengan subvariabel masalah
- 3) Diisi dengan kesimpulan pendapat stakeholder yang didapatkan dari analisa sebelumnya di **Sub Bab 4.3.2**

- 4) Diisi dengan literatur yang dapat memperkuat/memperjelas/melengkapi pendapat dari *stakeholder*
- 5) Diisi dengan kesimpulan yang didapat setelah menggabungkan pendapat *stakeholder* dan tinjauan literatur

Dari hasil komparasi coding dan literatur didapatkan total 23 arahan teknis pengendalian minimarket untuk 17 variabel permasalahan minimarket, adapun bentuk arahan teknis yang dihasilkan adalah sebagai berikut:

No	Arahan Teknis Pengendalian Minimarket
1	Lebar Jalan 8 Meter
2	Kelas Jalan Lokal Primer
3	Pengadaan petugas parkir
4	Penambahan Syarat Andal-Lalin
5	Relokasi dalam jangka waktu 2,5 tahun
6	Standar parkir 9x10meter
7	Pembatasan jam bongkar muat
8	jarak 0-500 meter dari pasar dilarang ada minimarket dan penutupan minimarket di pagi hari untuk jarak 500-1000 meter dari pasar
9	Bisa didirikan diluar zona jika berdasarkan arahan disperindag
10	Pengecualian peraturan untuk koperasi dan usaha mikro
11	Jumlah penduduk minimal perminimarket 2000 orang/500 KK
12	Kepadatan penduduk minimal perminimarket 0,1 jiwa/m ²
13	Pelarangan direct selling ke konsumen
14	Menttrigger masyarakat untuk ikut berperan aktif dalam pengawasan minimarket melalui Mediacall, Media center, Layanan Aduan.
15	Pengecualian standarisasi luas minimarket di bangunan terintegrasi
16	Luas minimarket minimal 10x22 meter
17	Arahan agar minimarket di perkantoran terintegrasi bangunan
18	Ketegasan Pemerintah atas laporan-laporan yang ada
19	Edukasi terhadap pegawai toko minimarket

No	Arahan Teknis Pengendalian Minimarket
20	CSR harus disalurkan kepada lingkungan sekitar dan peningkatan kualitas pasar
21	Syarat penggunaan Display khusus
22	Peraturan bersifat progresif
23	Pembentukan sistem antara minimarket dan usaha mikro

4.3.3 Korelasi Arahan Teknis Pengendalian Minimarket Terhadap Potensi Masalah di Lapangan

Berikut ini adalah hasil dari penyilangan dimana terdapat beberapa rekomendasi bentuk teknis pengendalian minimarket yang saling terkait sehingga hasil akhir dari pengendalian ini bisa dipahami dan bisa dilihat arahan teknis pengendalian mana saja yang paling signifikan untuk diterapkan lebih dahulu jika perlu adanya penentuan prioritas. Selain itu di tabel ini juga bisa dilihat tabel masalah seperti yang terdapat di **SubBab 4.2.4** untuk kemudian disortir kedalam bentuk pengendalian sesuai hasil dari **SubBab 4.3.2**

A. Variabel Kesesuaian terhadap Peraturan Tata Ruang

Didalam variabel masalah minimarket terkait peraturan tata ruang adalah terkait kurangnya perlindungan dari peraturan tata ruang terhadap kesejahteraan penduduk dimana minimarket bisa berada tepat ditengah permukiman penduduk dan hal tersebut dirasa dapat mempengaruhi ekonomi pendudukpendapatan penduduk. Dalam penanganannya *stakeholder* menyarankan agar masalah tersebut diatasi dengan pembatasan minimarket untuk dapat berdiri di minimal fungsi jalan lokal agar minimarket tidak berada dijalan lingkungan sehingga fungsi jalan lingkungan tetap menjadi pelayanan usaha-usaha mikro. Hal tersebut didukung dengan perletakan minimarket yang diharapkan juga dapat dilokasikan di zona fasum fasos sehingga tidak terlalu berkonsentrasi dalam menyasar permukiman. Selain itu digunakan juga pembatasan luas

lahan minimal minimarket diharapkan dapat memberikan batasan alami bagi minimarket agar memberikan kesempatan bagi usaha-usaha kecil lainnya tidak kalah cepat dalam melakukan pembukaan outlet baru.

Tabel 4. 13 Pengendalian Peraturan Tata Ruang

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Peraturan Tata Ruang	Minimarket mempengaruhi pendapatan penduduk	Pembatasan fungsi jalan minimal lokal primer
		Pembatasan Luas minimal Minimarket
		Dapat didirikan di zona fasum dan fasos
	Minimarket mepet jalan dan parkir kurang	Penggunaan Standar baku lahan parkir minimal
		Ketegasan Pemerintah atas laporan-laporan yang ada
	Minimarket disekitar kampung	Pembatasan fungsi jalan minimal lokal primer
		Dapat didirikan di zona fasum dan fasos
	Sudah zonasi tapi tetap tidak terlihat teratur	Menttrigger masyarakat untuk ikut berperan aktif dalam pengawasan minimarket melalui <i>Mediacall</i> , <i>Media Center</i> , Layanan Aduan.
		Penggunaan standar baku yang lebih jelas dalam regulasi minimarket
		Ketegasan Pemerintah atas laporan-laporan yang ada
		Edukasi terhadap pegawai toko minimarket

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

B. Variabel Kesesuaian terhadap Peraturan non-Tata Ruang

Dalam masalah minimarket di variabel peraturan perundang-undangan, yang paling utama di rasakan oleh masyarakat adalah masalah kurangnya kontribusi minimarket didalam membangun dan menggerakkan lingkungan disekitarnya sehingga perlu pendefinisian yang lebih jelas dalam peraturan non-tata ruang yang mengatur tentang kewajiban minimarket untuk berkontribusi terhadap lingkungan sekitarnya. Hal tersebut perlu diimbangi dengan edukasi kepada pegawai toko tentang kewajiban-kewajiban minimarket. Sehingga pegawai toko bisa memberikan CSR dari minimarket dengan tepat sasaran. Selain itu diperlukan juga layanan pos aduan untuk meningkatkan pengawasan terhadap minimarket dengan memanfaatkan kontribusi aktif masyarakat yang diikuti dengan ketegasan pemerintah atas laporan-laporan yang ada. Untuk penerapan peraturan terkait minimarket yang berdiri di jalan macet maka diperlukan syarat dan ketentuan yang pasti dan tidak menimbulkan kebingungan. Salah satu alternatif yang digunakan adalah dengan menggunakan penambahan syarat Andal-Lalin.

Tabel 4. 14 Pengendalian Peraturan non-Tata Ruang

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Peraturan Non-Tata Ruang	Tidak ada bantuan dari minimarket	Penggunaan standar baku yang lebih jelas dalam regulasi minimarket
		Edukasi terhadap pegawai toko minimarket
		CSR harus disalurkan kepada lingkungan sekitar dan peningkatan kualitas pasar

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
	Tidak ada kerjasama dari minimarket ke lingkungan sekitarnya	Menttrigger masyarakat untuk ikut berperan aktif dalam pengawasan minimarket melalui <i>Mediacall, Media Center, Layanan Aduan</i>
		Ketegasan Pemerintah atas laporan-laporan yang ada
	Bantuan hanya berupa bantuan eventual (hajatan, 17 agustusan)	Penggunaan standar baku yang lebih jelas dalam regulasi minimarket
	RT dan RW harus diajarkan untuk bisa memanfaatkan minimarket agar bisa ikut aktif berkontribusi untuk lingkungan	Menttrigger masyarakat untuk ikut berperan aktif dalam pengawasan minimarket melalui <i>Mediacall, Media Center, Layanan Aduan</i>
	Minimarket justru dijalan macet	Penambahan Syarat Andal-Lalin

Sumber: *Analisa Penulis*, 2019

C. Variabel Kemacetan Akibat Minimarket

Dalam variabel masalah aksesibilitas sebenarnya sudah diatur didalam Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya dimana

minimarket dalam pemilihan lokasinya harus memperhatikan kemacetan, namun dilapangan masyarakat menilai bahwa minimarket seringkali berdiri ditempat yang sejak awal sudah mengalami kemacetan sehingga menurut *stakeholder* perlu di berikan batasan berupa lebar dan fungsi jalan yang meminimalisir dampak dari minimarket itu sendiri terhadap kemacetan. Pembatasan tersebut juga perlu diikuti dengan penambahan syarat analisa dampak lalu lintas (Andal-Lalin) sehingga pendirian minimarket dapat benar-benar terkaji dampaknya untuk kemacetan jalan. Selain itu pemerintah juga bisa meminta kepada minimarket untuk melakukan relokasi dan lebih merekomendasikan agar dapat terintegrasi bangunan. Untuk pengadaan standar lahan parkir juga dirasa perlu untuk mencegah kendaraan untuk parkir *on-street* yang dapat mempengaruhi performa jalan. Pembatasan tersebut juga perlu diikuti dengan pengadaan petugas parkir khususnya untuk *peak hour* dan penggunaan *layout* khusus bangunan yang dapat meminimalisir dampak minimarket terhadap performa jalan. Sedangkan dalam bongkar muat logistik minimarket agar tidak mengganggu performa jalan bisa dilakukan pembatasan standar lahan parkir dan jam bongkar muat minimarket.

Tabel 4. 15 Pengendalian Variabel Kemacetan Akibat Minimarket

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Kemacetan akibat minimarket	Macet saat Bongkar Muat	Relokasi dalam jangka waktu 2,5 tahun
		Standar parkir 9x10 meter
		Pembatasan jam bongkar muat
	Macet saat <i>Peak</i>	Pengadaan Petugas Parkir

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
	<i>hour</i>	Syarat Penggunaan <i>Layout</i> Khusus
	Parkir Sampai Kejalan	Pengadaan Petugas Parkir
		Standar parkir 9x10 meter
	Kondisi Jalan Sudah Macet	Lebar Jalan 8 Meter
		Fungsi Jalan Minimal Lokal
		Penambahan Syarat Andal-Lalin
		Relokasi dalam jangka waktu 2,5 tahun
		Arahan agar minimarket terintegrasi bangunan

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

D. Variabel Pengaruh Jarak Terhadap Simpangan

Dalam pengendalian minimarket dalam variabel jarak terhadap simpangan diperlukan arahan yang lebih rinci karena keberadaan minimarket didekat simpangan yang selain bisa mempengaruhi performa jalan secara signifikan juga dapat meningkatkan resiko kecelakaan. Sehingga perlu untuk mengadakan petugas parkir untuk menjamin keamanan pengguna jalan dan kendaraan keluar masuk minimarket. Selain itu syarat penggunaan *layout* khusus untuk meminimalisir dampak minimarket terhadap performa jalan. Kemudian jika memang dirasa beresiko terlalu tinggi, maka bisa diarahkan untuk melakukan relokasi minimarket dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Tabel 4. 16 Pengendalian Variabel Pengaruh Minimarket terhadap Simpangan

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Pengaruh Minimarket terhadap Simpangan	Mengganggu dengan keluar masuk kendaraan	Pengadaan petugas parkir
		Relokasi dalam jangka waktu 2,5 tahun
	Membuat macet	Syarat Penggunaan <i>Layout</i> Khusus
	Mobil parkir di jalan	Syarat Penggunaan <i>Layout</i> Khusus
	Rawan kecelakaan dan konflik	Pengadaan petugas parkir
		Penambahan syarat Andal-Lalin
		Relokasi dalam jangka waktu 2,5 tahun
	Masalah lalu lintas saat bongkar muat	Syarat Penggunaan <i>Layout</i> Khusus

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

E. Variabel Luasan Lahan Parkir

Dalam masalah terkait luas lahan parkir minimarket masalah bongkar muat dan parkir sampai kejalan yang berkaitan dengan kecukupan luasan lahan parkir. Sehingga alternatif solusi yang bisa digunakan adalah penggunaan standar parkir 9x10 meter yang sudah mengantisipasi kecukupan parkir saat *peak hour*. Sedangkan penerapan syarat Andal-Lalin adalah untuk memastikan bahwa

penggunaan standar lahan parkir tersebut sudah sesuai kebutuhan dan memang layak untuk minimarket yang berada dilokasi tersebut.

Tabel 4. 17 Pengendalian Variabel Luasan Lahan Parkir

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Luasan Lahan Parkir	Macet saat Bongkar muat	Standar parkir 9x10 meter
		Syarat Penggunaan <i>Layout</i> Khusus
	Macet saat <i>Peak hour</i>	Syarat Penggunaan <i>Layout</i> Khusus
	Parkir sampai kejalan	Standar parkir 9x10 meter
	Kondisi Jalan Sudah Macet	Penambahan Syarat Andal-Lalin
		Syarat Penggunaan <i>Layout</i> Khusus
		Peraturan Progresif

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

F. Variabel Jumlah Penduduk

Dalam masalah terkait jumlah penduduk yang sering ditemui adalah keberadaan minimarket yang dirasa tidak berimbang dengan sebaran penduduk yang ada di dalam suatu wilayah. Selain itu seringkali keberadaan minimarket terlalu dekat dengan warung dan masuk keperkampungan sehingga dapat berimbas langsung terhadap pendapatan warung didalamnya sehingga alternatif solusi yang dapat digunakan adalah memberikan batasan keberadaan minimarket berdasarkan jumlah penduduk yang ada. Selain itu untuk memberikan batasan segmentasi pasar yang jelas antara minimarket

dan usaha mikro seperti warung dan toko dapat menggunakan batas lebar dan fungsi jalan untuk minimarket.

Tabel 4. 18 Pengendalian Variabel Jumlah Penduduk

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Jumlah penduduk	Terlalu banyak untuk penduduk yang ada	Jumlah Penduduk Minimal per minimarket adalah 2000 jiwa atau 500kk
	Terlalu berdekatan untuk wilayah kecil	Jumlah Penduduk Minimal per minimarket adalah 2000 jiwa atau 500kk
	Tidak memperhatikan keberadaan warung	Lebar jalan 8 Meter
		Fungsi Jalan Minimal Lokal

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

G. Variabel Tingkat Kepadatan Penduduk

Masalah yang lebih ditekankan dalam kepadatan penduduk adalah keberadaan minimarket yang berada di permukiman padat penduduk yang menurut masyarakat sebenarnya memiliki banyak usaha mikro seperti warung dan toko. Sehingga pembatasan yang dilakukan dapat berupa pembatasan sebaran minimarket di lebar jalan 8 meter, fungsi jalan minimal lokal. Tetapi masih memungkinkan jika berada di perumahan yang memiliki kepadatan penduduk rendah seperti perumahan.

Tabel 4. 19 Pengendalian Variabel Tingkat Kepadatan Penduduk

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
----------	---------------------------------	---------------------

Kepadatan penduduk	Menekan warung dikaawasan padat penduduk seperti perkampungan	Lebar Jalan 8 Meter
		Fungsi Jalan Minimal Lokal
	Tidak masalah jika diperumahan	Kepadatn penduduk maksimal 0,1/m ²

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

H. Variabel Tingkat Ekonomi Penduduk

Masalah yang lebih ditekankan dalam ekonomi penduduk adalah keberadaan minimarket yang cenderung menekan usaha kecil seperti toko dan warung. Serta harganya yang sebenarnya cukup mahal tapi murah saat promosi. Sehingga perlu ada pembentukan sistem antara minimarket dan usaha mikro sekitarnya sehingga usaha mikro dapat tetap membeli kebutuhan untuk kegiatan produksi dengan harga yang lebih terjangkau. Selain itu perlu pelarangan kegiatan *direct-selling* oleh minimarket ke masyarakat karena itu akan menekan pendapatan usaha mikro secara langsung.

Tabel 4. 20 Pengendalian Variabel Ekonomi Penduduk

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Tingkat ekonomi penduduk	Harga barang erlalu mahal	Pembentukan sistem antara minimarket dan usaha mikro
		Diserahkan kepada persaingan pasar
	Murah saat promosi	Pembentukan sistem antara minimarket dan usaha mikro
	Usaha kecil akan	Pelarangan <i>direct-selling</i>

	terpengaruh dengan keberadaan minimarket	Pembentukan sistem antara minimarket dan usaha mikro
--	--	--

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

I. Variabel Jam Operasional

Pembatasan jam operasional minimarket menurut *stakeholder* tidak diperlukan karena minimarket sebenarnya membantu penduduk karena buka 24 jam dan tidak menekan usaha mikro karena jarang sekali usaha mikro bisa buka 24 jam. Namun untuk masalah ketidaknyamanan untuk lingkungan bisa digunakan pembatasan jam bongkar muat dan standar luas lahan parkir untuk mengurangi dampak minimarket terhadap performa jalan. Selain itu perlu diterapkan penutupan minimarket di pagi hari untuk minimarket yang berjarak 500-1000 meter dari pasar untuk melindungi keberadaan dan pendapatan pedagang pasar.

Tabel 4. 21 Pengendalian Variabel Jam Operasional

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Jam operasional minimarket	Membantu penduduk	Dibiarkan kedalam mekanisme pasar
	Ketidaknyamanan untuk lingkungan	Pembatasan Jam Bongkar Muat
		Standar Parkiran 9x10 meter
		Penutupan minimarket di pagi hari

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

J. Variabel Jarak Terhadap Permukiman

Jarak minimarket terhadap permukiman menurut *stakeholder* tidak diperlukan karena sudah terbatas dengan sendirinya jika pembatasan lebar jalan dan fungsi jalan untuk minimarket diterapkan. Kemudian perlu pengawasan dari pemerintah secara lebih serius untuk larangan *direct selling*.

Tabel 4. 22 Pengendalian Variabel Jarak Terhadap Permukiman

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Jarak terhadap permukiman	Merugikan usaha kecil jika dipadat penduduk	Pembatasan Fungsi Jalan Minimal Lokal
		Lebar Jalan 8 Meter
	Akan menekan masyarakat karena minimarket suka jual langsung ke permukiman (<i>direct selling</i>)	Dilarang <i>Direct selling</i>

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

K. Variabel Jarak Terhadap Perkantoran

Menurut *stakeholder* untuk bisa mengoptimalkan peran minimarket dalam membantu pekerja. Minimarket bisa lebih didorong untuk terintegrasi dengan bangunan perkantoran. Selain itu minimarket juga bisa didorong untuk berkerja sama dengan koperasi karyawan yang ada di perkantoran sehingga bisa mendorong keberadaan koperasi karyawan.

Tabel 4. 23 Pengendalian Variabel Jarak Terhadap Perkantoran

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
----------	---------------------------------	---------------------

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Jarak terhadap perkantoran	Membantu pekerja	Serahkan kepada mekanisme pasar
		Minimarket terintegrasi bangunan
	Perlu adanya kerjasama dengan koperasi karyawan	Pembentukan sistem antara minimarket dan usaha mikro

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

L. Variabel Ketersediaan Zona untuk Minimarket

Menurut *stakeholder* untuk pemberian jarak antara minimarket akan sulit dilakukan sehingga untuk membatasi jumlah dan keberadaan minimarket selain berdasarkan zonasi juga berdasarkan lebar dan fungsi jalan. Selain itu untuk mengoptimalisasi penggunaan lahan yang ada, minimarket yang ingin membuka outlet di kawasan perkantoran dapat didorong untuk bisa terintegrasi bangunan dengan keringanan syarat perizinan. Kemudian untuk masalah minimarket yang sudah terlalu banyak dapat diintervensi oleh disperindag dengan memberikan rekomendasi lokasi diluar zona untuk lebih meratakan persebaran minimarket yang ada yang sekaligus dapat menjadi trigger pertumbuhan kawasan.

Tabel 4. 24 Pengendalian Variabel Ketersediaan Zona

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Ketersediaan Zona Minimarket	Perlu jarak antara minimarket bukan	Lebar Jalan 8 Meter
		Fungsi Jalan Minimal Lokal

	hanya zona	
	Lahan masih diperlukan untuk kegiatan lain	Minimarket terintegrasi bangunan
	Sudah terlalu banyak minimarket yang ada	Bisa didirikan diluar zona asal dengan persetujuan disperindag
		Bisa didirikan di zona fasum dan fasos

Sumber: *Analisa Penulis, 2019*

M. Variabel Jarak Minimal Antar Minimarket

Pemberian jarak minimal antar minimarket menurut *stakeholder* tidak diperlukan dan lebih baik diserahkan kepada pasar untuk survivabilitasnya namun jika nanti tetap akan diterapkan oleh pemerintah tetap perlu untuk memberikan pengecualian untuk minimarket milik koperasi dan usaha mikro agar bisa berkembang. Selain itu yang lebih ditekankan oleh masyarakat lebih kepada pengawasan terhadap minimarketnya sehingga perlu adanya pos layanan aduan sehingga memudahkan pemerintah dalam melakukan pengawasan terhadap operasional minimarket dengan berorientasi kepada peran aktif dari masyarakat.

Tabel 4. 25 Pengendalian Variabel Jarak Minimal Antara Minimarket

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Jarak minimal antara	Perlu jarak antara minimarket	Dibiarkan Kedalam Mekanisme Pasar

Minimarket		Pengecualian untuk usaha mikro
	Pengawasan minimarket juga perlu diperbaiki	Menttrigger masyarakat untuk ikut berperan aktif dalam pengawasan minimarket melalui <i>Mediacall, Media Center, Layanan Aduan.</i>

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

N. Variabel Jarak Minimal antara Pasar dan Minimarket

Pemberian jarak minimal antara pasar dan minimarket yang berlaku menurut Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya adalah 500 meter yang menurut masyarakat banyak dilanggar. Sehingga pemerintah harus tegas untuk meminta minimarket di relokasi. Adapun untuk jarak yang seharusnya diterapkan terjadi perbedaan pendapat antara yang mengatakan itu sudah cukup dan jarak tersebut masih kurang. Kemudian menurut pendapat *stakeholder* yang telah didukung oleh literatur, dihasilkan alternatif solusi berupa penutupan minimarket dipagi hari untuk yang berjarak 500-1000 meter dari pasar. Kemudian *CSR* dari minimarket yang terletak sekitar pasar lebih baik diarahkan untuk meningkatkan kualitas pasar secara fisik sehingga dapat meningkatkan daya saing pasar. Adapun untuk segmentasi barang dapat dilakukan pembentukan sistem distribusi antara pasar dan minimarket sehingga walaupun barang yang dijual mirip, namun tidak ada yang dirugikan.

Tabel 4. 26 Pengendalian Variabel Jarak Minimal antara Pasar dan Minimarket

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Jarak minimal antara pasar dan minimarket	Ketentuan jarak 500 meter saja banyak dilanggar	Relokasi dalam jangka waktu 2,5 tahun
	Terlalu dekat	Penutupan Minimarket dipagi hari , Pengecualian untuk usaha kecil dan mikro serta pengarahannya CSR minimarket untuk meningkatkan kualitas pasar secara fisik
	Jarak 500 meter sudah cukup	
	Minimal berjarak 1km	
	Pembedaan segmentasi barang lebih diutamakan	Pembentukan Sistem antara minimarket dan pasar

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

O. Variabel Jarak Minimal antara Toko Kelontong dan minimarket

Pemberian jarak antara minimarket dengan toko kelontong dirasa tidak memungkinkan dan sulit menurut *stakeholder* sehingga untuk membatasi persebaran minimarket, cara yang paling memungkinkan adalah dengan memberikan batasan berupa lebar dan fungsi jalan untuk minimarket. Selain itu pemberian luas minimal bangunan juga dapat menjadi penghalang alami untuk minimarket dalam proses perkembangannya sehingga diharapkan bisa memberikan ruang bagi toko kelontong untuk tumbuh. Selain itu

pemerintah diharapkan dapat meningkatkan pengawasannya terhadap minimarket. Sehingga minimarket tidak lagi bisa melakukan *direct selling* yang membuat minimarket dapat menjual barang langsung kepada penduduk melewati batasan lebar dan fungsi jalan. Untuk melindungi toko kelontong dapat juga dilakukan pembatasan jam buka tutup minimarket bagi yang berjarak 500-1000 meter dari pasar dan melakukan pembentukan sistem minimarket dan toko kelontong dalam jaringan distribusi yang terstruktur.

Tabel 4. 27 Pengendalian Variabel Jarak Minimal antara Toko Kelontong dan Minimarket

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Jarak Minimal antara Toko Kelontong dan Minimarket	Warung bisa kalah saing jika tanpa jarak	Pengecualian peraturan untuk koperasi dan usaha mikro
		Penutupan minimarket di pagi hari untuk yang berjarak 500-1000 meter dari pasar
		Pembentukan sistem antara minimarket dan usaha mikro
	Harus ada jarak antara minimarket dan toko kelontong	Lebar jalan 8 Meter
		Fungsi Jalan Minimal Lokal
		Lebar minimal 10x20 meter
	Peningkatan pengawasan	Pelarangan <i>direct selling</i> ke konsumen

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

P. Variabel Kecukupan Ruang Sirkulasi

Untuk kecukupan ruang sirkulasi. Digunakan standarisasi luas bangunan sebesar minimal 20x12 meter dengan standar luas bangunan yang dapat bersifat progresif mengikuti fungsi jalan didepannya. Namun perlu ada pengecualian untuk bangunan yang terintegrasi bangunan karena keterbatasan petak bangunan yang tersedia untuk disewa oleh pihak minimarket.

Tabel 4. 28 Pengendalian Variabel Ruang Sirkulasi

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Kecukupan Ruang Sirkulasi	Ruang sirkulasi sempit saat <i>peak hour</i>	Luas 20x12
		Standarisasi luas bangunan bersifat progresif
	Standarisasi luas bangunan	Luas 20x12
		Pengecualian standarisasi luas minimarket di bangunan terintegrasi
		Penggunaan <i>Layout</i> Khusus

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

Q. Variabel Kecukupan Ruang Ritel Bruto

Untuk kecukupan ruang sirkulasi. Digunakan standarisasi luas bangunan sebesar minimal 20x12 meter dengan *layout* khusus dengan pengecualian untuk minimarket yang terintegrasi bangunan.

Tabel 4. 29 Pengendalian Variabel Ruang Ritel Bruto

Variabel	Potensi dan Masalah di Lapangan	Bentuk Pengendalian
Kecukupan Ruang Ritel Bruto	Membuat minimarket terasa sempit	Luas 20x12
		Standarisasi luas bangunan bersifat progresif
		Pengecualian standarisasi luas minimarket di bangunan terintegrasi
		Penggunaan <i>Layout</i> Khusus

Sumber: *Analisa Penulis*,2019

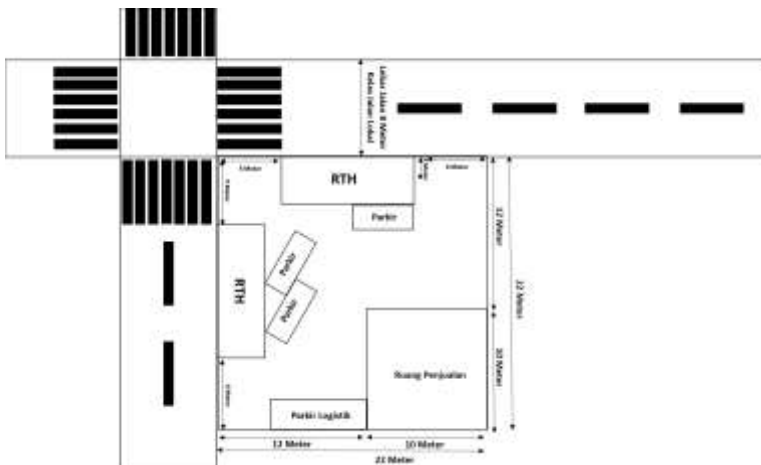
4.4.4 Arahkan Teknis Pengendalian Minimarket

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah diuraikan dalam **Sub-Bab 4.3.3** , diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

Dalam **Indikator masalah kesesuaian terhadap regulasi yang memiliki anggota variabel peraturan tata ruang dan peraturan non tata ruang**, diperlukan ketegasan dari pemerintah terkait dalam penerapan peraturan yang sebelumnya sudah diatur didalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 seperti terkait perizinan minimarket berdasarkan lebar jalan, mekanisme pemberian CSR minimarket, pelarangan kegiatan *direct selling*, dan lain-lain. Kemudian didalam peraturan-peraturan tersebut juga harus diperjelas pengklasifikasian minimarket yang masih terhitung usaha mikro dan hingga tingkatan apa mereka masih bisa dikategorikan sebagai usaha

mikro. Hal tersebut perlu didukung dengan kewajiban baik untuk pihak pemerintah yang dalam hal ini adalah Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya maupun pihak minimarket untuk memiliki mekanisme pos aduan dalam bentuk fisik maupun layanan terpadu berbasis online.

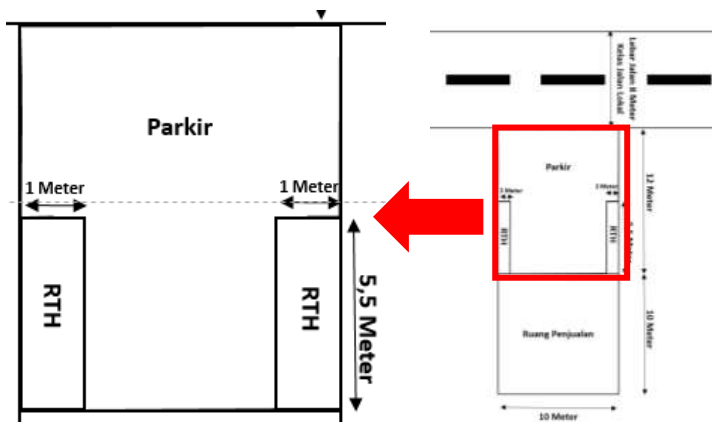
Dalam **Indikator aksesibilitas yang memiliki anggota variabel kemacetan dan pengaruh minimarket terhadap simpangan**, diperlukan pengendalian yang dapat diawali dengan pembatasan penyebaran minimarket menggunakan standar lebar jalan 8 meter dan fungsi jalan lokal primer. Hal ini dilakukan untuk melengkapi peraturan yang tertera didalam Perda Kota Surabaya No.8 Tahun 2014 dimana hanya ada pengaturan berdasarkan lebar jalan sehingga minimarket masih bisa berdiri di jalan lingkungan. Selain itu perlu juga pembatasan minimarket dengan persimpangan sejauh 25 meter berdasarkan Pedoman Penyelenggaraan teknis Fasilitas Parkiran nomor 272/HK.105/DRJD/96 dari Dirjen Perhubungan Darat atau bisa berada dipersimpangan selama menggunakan *layout* yang tidak akan membuat kendaraan untuk parkir *on the road* di persimpangan.



Gambar 4. 19 *Layout* penampang minimarket di persimpangan jalan
Sumber: *Analisa Penulis,2019*

Untuk menjaga tingkat performa lalu lintas yang ada, minimarket juga perlu untuk memberikan batasan bagi jam untuk kegiatan pengiriman barang yaitu saat malam hari karena selain tidak akan mengganggu performa jalan di minimarket, truk logistik juga tidak akan mengalami hambatan kemacetan di jalan sehingga tidak mengalami keterlambatan pengiriman.

Dalam **Indikator lahan parkir yang memiliki anggota variabel kecukupan lahan parkir**, diperlukan ketentuan terkait standar minimal lahan parkir minimarket seluas 12x10 meter yang sesuai dengan ketentuan dari Pedoman Penyelenggaraan teknis Fasilitas Parkiran nomor 272/HK.105/DRJD/96 dari Dirjen Perhubungan Darat. Sehingga tidak terjadi lagi masalah-masalah turunan yang diakibatkan tidak terstandarisasi dengan baiknya lahan parkir di minimarket.



Gambar 4. 20 *Layout* penampang area parkir minimarket dan posisinya di tapak minimarket
Sumber: *Analisa Penulis,2019*

Dalam **Indikator potensi konsumen yang memiliki anggota variabel jumlah penduduk, kepadatan penduduk, ekonomi penduduk dan jam operasional minimarket.** Diperlukan pengendalian berupa pembatasan operasional minimarket, dimana minimarket tidak beroperasi pada pukul 06.00-10.00 untuk memproteksi jam operasional puncak yang dimiliki oleh pasar. perlu pengaturan lebih lanjut terkait kuota minimarket yang ada, dimana menurut keterangan *stakeholder* sebenarnya memang sudah ada wacana terkait pemberian kuota untuk minimarket. Adapun jika mengacu kepada standar yang terdapat Dalam SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota maka untuk bisa berdiri, setidaknya satu minimarket perlu sekitar 2000 orang yang berjumlah sekitar 500KK atau dengan kepadatan 0,1 orang/m² untuk dilayani dengan mengkomparasikan luas lantai minimarket dan fasilitas pertokoan. Kemudian, dapat digunakan alternatif seperti pembatasan jumlah minimarket perkelurahan untuk memberikan ruang bagi usaha mikro untuk berkembang. Namun, untuk melakukan pembatasan minimarket dengan menggunakan kondisi ekonomi masyarakat tidak dimungkinkan karena minimarket tidak menggunakan masyarakat sekitar sebagai target pasar utamanya. Selain itu sulitnya didapatkan kondisi data terkait perekonomian penduduk.

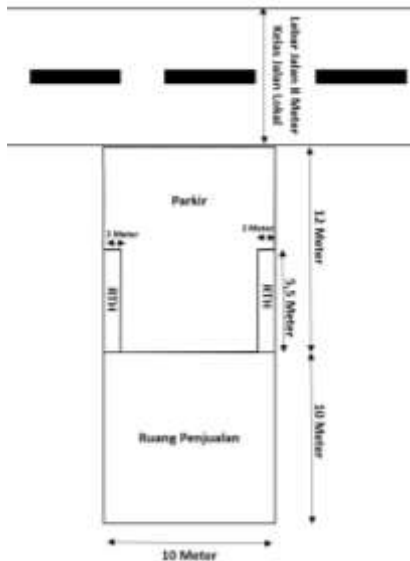
Dalam **Indikator kedekatan terhadap potensi konsumen yang memiliki anggota variabel jarak terhadap permukiman dan jarak terhadap perkantoran .** Hal tersebut didukung dengan isi dari RDTRK Surabaya dimana kawasan perkantoran diarahkan menjadi *mixed zone* dengan perdagangan jasa adalah salah satu fungsi yang ada didalamnya. Namun untuk Kota Surabaya lebih didorong agar minimarket dapat terintegrasi bangunan agar mewujudkan kawasan perkantoran yang terintegrasi dengan perdagangan dan jasa sehingga bisa menekan kegiatan perpindahan yang ada. Kemudian untuk pemberian jarak terhadap permukiman

tidak diperlukan karena justru akan bertentangan dengan fungsi minimarket yang salah satunya adalah fasilitas perdagangan jasa yang melayani penduduk., sehingga akan menjadi bertentangan jika diberikan jarak dengan permukiman. Pembatasan sudah dirasa cukup dengan membatasi hingga tingkat fungsi jalan.

Dalam **Indikator kedekatan aglomerasi minimarket yang memiliki anggota variabel jarak terhadap pasar, toko kelontong dan sesama minimarket** . Diperlukan jarak *buffer* 0-500 meter untuk memberi ruang bagi usaha kecil untuk berkembang disekitar pasar selain itu untuk menjaga performa pasar agar tidak terpengaruh dengan keberadaan minimarket, untuk radius 500-1000 meter dari pasar, minimarket tidak beroperasi pada pukul 06.00-10.00 untuk memproteksi jam operasional puncak yang dimiliki oleh pasar. Kemudian untuk jarak antara minimarket dengan minimarket lainnya tidak diperlukan karena hal tersebut akan menentang keberadaan teori lokasi yang kemudian dikhawatirkan akan memberikan efek negatif atas persaingan antara minimarket itu sendiri. Untuk jarak minimarket dengan toko kelontong bisa digunakan alternatif dengan membuat sistem yang jelas antara minimarket dan usaha mikro dimana minimarket bisa mensupply kebutuhan usaha mikro dengan harga khusus sehingga keberadaan minimarket dapat mendukung berkembangnya usaha mikro yang ada. Diluar dari itu perlu juga untuk diperjelas pengklasifikasian minimarket yang masih terhitung usaha mikro dan hingga tingkatan apa mereka masih bisa dikategorikan sebagai usaha mikro.

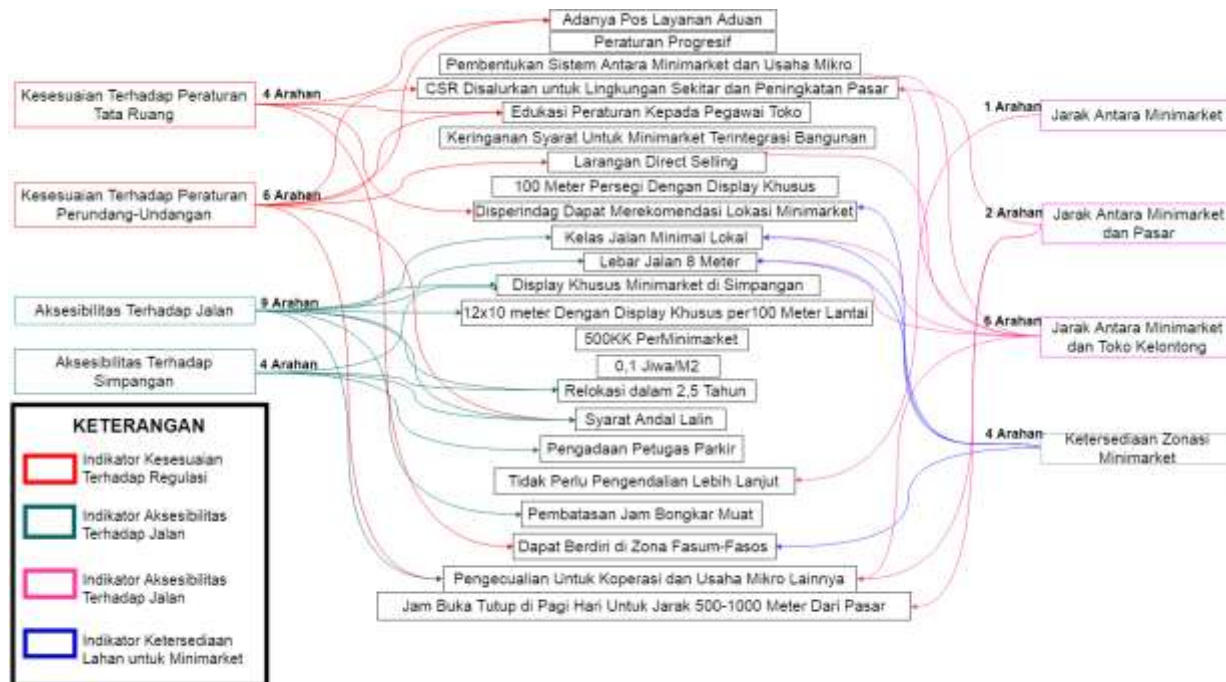
Dalam **Indikator ruang internal minimarket yang memiliki anggota variabel ruang internal minimarket, ruang ritel bruto**. Diperlukan penerapan standarisasi luas bangunan minimarket. Dimana selain bisa berorientasi kepada kenyamanan dan keamanan konsumen. Juga bisa menjadi mekanisme alternatif bagi pemerintah dalam melakukan pembatasan terhadap fenomena meningkat pesatnya perkembangan minimarket di Kecamatan

Gubeng, Sukolilo dan Mulyorejo. Hal tersebut juga tidak memberatkan minimarket, dimana mereka juga sudah mulai melakukan penerapan standarisasi luas lahan minimal yang akan digunakan sebagai outletnya. Namun pengembangan arahan teknis pengendalian ini tidak bisa diterapkan kepada minimarket yang terintegrasi bangunan karena terbatasnya luas petak lantai yang ada, dan perbedaan mekanisme perhitungan dimana minimarket disana sudah tidak perlu melakukan penyediaan lahan parkir.



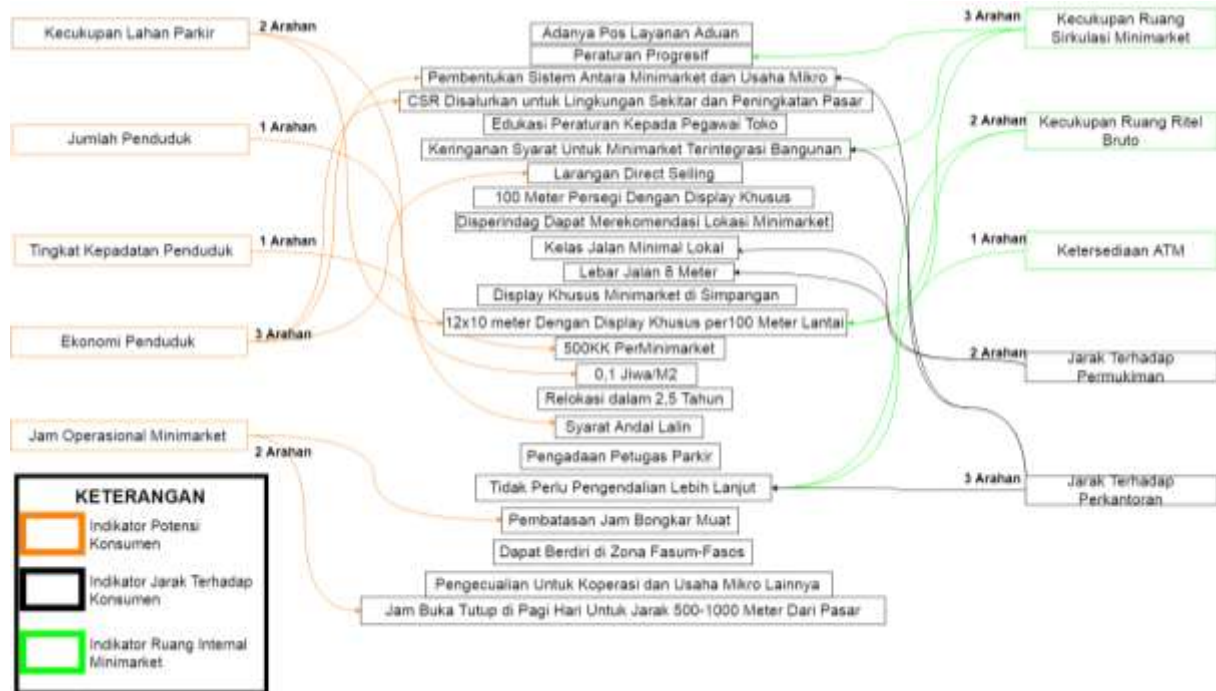
Gambar 4. 21 *Layout Luas Minimal Minimarket*
 Sumber: *Analisa Penulis,2019*

(halaman ini sengaja dikosongkan)



Gambar 4. 22 Bentuk Pengendalian Teknis Minimarket
 Sumber: Hasil analisa,2019

(halaman ini sengaja dikosongkan)



Gambar 4. 23 Bentuk Pengendalian Teknis Minimarket

Sumber: Hasil analisa,2019

(halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. 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).
2. Terdapat 23 arahan untuk pengendalian minimarket, dengan bentuk arahan sebagai berikut :
 - a. 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
 - b. 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
 - c. 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
 - d. Variabel yang berkaitan dengan pengelolaan ruang internal minimarket dihasilkan arahan pengendalian luas minimal lantai penjualan 100 meter persegi
 - e. 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
- f. 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
 3. Minimarket 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

5.1 Saran

Saran yang dapat diberikan terkait pengembangan penelitian ini kedepannya adalah sebagai berikut :

1. Perlu dilakukan studi lebih lanjut mengenai rekomendasi jarak minimal antara minimarket, pembagian peraturan dengan berdasarkan tipologi minimarket.
2. Rekomendasi arahan teknis pengendalian yang dihasilkan dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam melakukan perbaikan kebijakan terkait penataan minimarket di Kota Surabaya.
3. Dibutuhkan kajian lanjutan berbasis *Focus Group Discussion*(FGD)
4. Perlu ada literatur tambahan dari penelitian internal yang diadakan oleh minimarket.
5. Perlu komitmen penuh dari pemerintah dan pengusaha minimarket agar rekomendasi arahan teknis pengendalian minimarket ini dapat bermanfaat dalam pelaksanaannya

DAFTAR PUSTAKA :

RISET DAN PENELITIAN

- Anggraini. 2013. Pengaruh Sebaran Lokasi Minimarket terhadap Jangkauan Pelayanan Pasar Tradisional di Kecamatan Banyumanik. Semarang: Universitas Diponegoro
- Ariastita, Putu Gede. 2012. Pola Perubahan Berbelanja Masyarakat Akibat Perubahan Pusat Perbelanjaan di Kecamatan Wonokromo. Surabaya : ITS.
- Bailey, Jon M. 2010. RURAL GROCERY STORES: IMPORTANCE AND CHALLENGES. Lyon : Center for Rural Affairs Rural Research and Analysis Program.
- D'Agostino. R. B, (1986). *Tests for Normal Distribution* in Goodness-Of-Fit Techniques. R.B. D'Agostino and MA Stephens (ed), Marcel Dekker
- González-Benito et al. 2012. Asymmetric competition in retail store formats: Evaluating inter- and intra-format spatial effects. Salamanca: Universidad de Salamanca
- Hartati, Widi. 2006. PERGESERAN SUBSEKTOR PERDAGANGAN ECERAN DARI TRADISIONAL KE MODERN DI INDONESIA. IPB: Bogor.
- Nilsson, Elin et al. 2015. Who shops groceries where and how? – the relationship between choice of store format and type of grocery shopping. Gottenburg : University of Gothenburg.
- Mudzakky, Ahmad. 2012. Dampak Penataan Pembangunan Minimarket Berjaringan Terhadap Perekonomian Pemilik Toko Tradisional di Kelurahan Summersari Kabupaten Jember. Jember: Universitas Jember.

- Mujiandari.2014.Perkembangan Urban Sprawl Kota Semarang pada Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2001-2012. Semarang:Universitas Diponegoro
- Pamungkas,Adjie.2018. “Surabaya” Perkembangan dan Pengaruhnya pada Regulasi Toko Swalayan. Surabaya : Dinas Industri dan Perdagangan.
- Rahman,Dedi. 2012.Dampak Keberadaan Waralaba Minimarket terhadap Kelangsungan Bisnis Toko di Sekitarnya: Berdasarkan Penelitian di Beberapa Kota pada Kurun Waktu 2012. Surabaya: Universitas Airlangga.
- S, Astri Aulia. 2009. Pola Distribusi Spasial Minimarket di Kota-Kota Kecil. Bandung: Institut Teknologi Bandung.
- Santoso, Eko Budi.2012. Diktat Analisa Lokasi dan Keruangan. Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Setyawan, Anto A. 2014. Model of Relationship Marketing and Power Asymmetry in Indonesia Retail Industry. Surakarta :Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Sugiaryo. 2011. Globalisasi : Intervensi Kekuatan Politik dan Ekonomi dalam Pembentukan Hukum dan Pengusahaan Migas DI Indonesia. Surakarta : Universitas Sebelas Maret.
- Suhariyono. 2010. Kapita Selekta Sekitar Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Jakarta: Kementerian Hukum dan Ham.
- Sunanto, Sandra. 2012. Modern Retail Impact on Store Preference and Traditional Retailers in West Java. Bandung :Parahyangan Catholic University.
- Triyudha, Muhammad Irham. 2017. EVALUASI KEBIJAKAN PENATAAN USAHA TOKO MODERN DAN MINIMARKET (Studi Evaluasi Perda Surabaya No. 8 Tahun

2014 Tentang Penataan Toko Swalayan Di Kota Surabaya).
Surabaya: Universitas Airlangga.

Ugur yavas.1994. Deliberation in Grocery Shopping: ", Marketing
Intelligence & Planning, Vol. 12 No. 2, pp. 32-37

BERITA DAN WEBSITE

Tutup Minimarket Pelanggar Perda. (29 Januari 2018). Diakses pada
10 September 2018.

[https://www.pressreader.com/indonesia/jawa-
pos/20180129/282359745143454](https://www.pressreader.com/indonesia/jawa-pos/20180129/282359745143454)

Tak Berizin, Lima Minimarket di Surabaya Ditutup. (15 Maret
2017). Diakses pada 10 September 2018.
[https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-3447637/tak-berizin-
lima-minimarket-di-surabaya-ditutup](https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-3447637/tak-berizin-lima-minimarket-di-surabaya-ditutup)

Jumlah Minimarket Bodong di Surabaya Menyusut, Ini Penjelasan
Satpol.(24 Maret 2015). Diakses Pada 12 September 2018.
[https://news.detik.com/berita-jawa-timur/2868217/jumlah-
minimarket-bodong-di-surabaya-menyusut-ini-penjelasan-satpol](https://news.detik.com/berita-jawa-timur/2868217/jumlah-minimarket-bodong-di-surabaya-menyusut-ini-penjelasan-satpol)

Menjajal tawan bisnis minimarket (21 Desember 2015) Diakses
pada 16 Mei 2019
[https://peluangusaha.kontan.co.id/news/menjajal-tawaran-
bisnis-minimarket](https://peluangusaha.kontan.co.id/news/menjajal-tawaran-bisnis-minimarket)

PERATURAN TERKAIT

Kota Surabaya. 2006. ANALISIS DAMPAK LALU LINTAS DI
JALAN. Surabaya: Dinas Perhubungan.

Kota Surabaya. 2018. DATA TOKO SWALAYAN
BERDASARKAN WILAYAH KECAMATAN DI
SURABAYA. Surabaya: Dinas Perindustrian dan Perdagangan

Kota Surabaya. 2018. RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN
PERATURAN ZONASI KOTA SURABAYA TAHUN 2018-
2038. Surabaya: Dinas Cipta Karya Tata Ruang .

- Republik Indonesia. 1996. PEDOMAN TEKNIS PENYELENGGARAAN FASILITAS PARKIR. Jakarta: Dinas Perhubungan.
- Republik Indonesia. 2013. Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013. Jakarta: Kementerian Perdagangan.
- Republik Indonesia. 2008. PEDOMAN PENATAAN DAN PEMBINAAN PASAR TRADISIONAL, PUSAT PERBELANJAAN DAN TOKO MODERN. Jakarta: Dinas Perindustrian dan Perdagangan.
- Republik Indonesia. 2009. PERENCANAAN TEKNIS DAMPAK LALU LINTAS PEMBANGUNAN PUSAT KEGIATAN PADA RUAS JALAN NASIONAL DI WILAYAH PERKOTAAN. Jakarta: Dinas Perhubungan.
- Kota Surabaya. 2014. PENATAAN TOKO SWALAYAN DI KOTA SURABAYA. Surabaya :Dinas Perindustrian dan Perdagangan.
- Republik Indonesia. 2014. PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR : 03/PRT/M/2014. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum .
- Republik Indonesia. 2018. LAPORAN KEUANGAN KEMENTERIAN PERDAGANGAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2017. Jakarta: Kementerian Perdagangan.

Lampiran 1

Desain Survey

No	Variabel	Sumber Data	Teknik Pengambilan data	Intansi Penyedia data	Output
1	Kesesuaian terhadap peraturan tata ruang	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
2	Kesesuaian terhadap peraturan perundang-undangan	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
3	Kemacetan akibat minimarket	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
4	Jarak Terhadap Simpangan	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
5	Luasan lahan parkir	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah

					variabel terhadap pengelolaan minimarket
6	Keterjangkauan terhadap stasiun	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
7	Keterjangkauan terhadap terminal	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
8	Keterjangkauan terhadap angkutan umum	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
9	Jumlah Penduduk	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
10	Tingkat Kepadatan Penduduk	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
11	Tingkat ekonomi penduduk	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap

					pengelolaan minimarket
12	Jam Operasional	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
13	Jarak terhadap permukiman	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
14	Jarak terhadap perkantoran	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
15	Jarak terhadap industri	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
16	Ketersediaan lahan kosong	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
17	Ketersediaan lahan dijual	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan

					minimarket
18	Ketersediaan zona untuk minimarket	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
19	Jarak Minimal antar minimarket	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
20	Jarak Minimal antar pasar dan minimarket	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
21	Jarak Minimal lantai toko Kelontong dan minimarket	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
22	Ketersediaan Toilet	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
24	Kecukupan Ruang sirkulasi	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket

25	Ketersediaan Ruang ritel bruto	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
26	Ketersediaan Bank/ATM	Responden	Kuisisioner	-	Tingkat masalah variabel terhadap pengelolaan minimarket
27	Data Demografi dan Kependudukan	Kantor Kelurahan, BPS	Survey Sekunder	Kantor Kelurahan, BPS	Statistik Deskriptif Demografi Wilayah Penelitian
28	Data Sebaran Minimarket	Disperindag Kota Surabaya	Survey Sekunder	Disperindag Kota Surabaya	Peta, Tabel, Alamat Minimarket

Lampiran 2**Kuisisioner Pertanyaan Sasaran 1 dan 2**

Bapak/Ibu yang saya hormati,

Dalam pengelolaan minimarket perlu adanya pertimbangan dan penelitian yang komprehensif dalam memutuskan arahan pengendalian teknis untuk minimarket kedepannya. Salah satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan megidentifikasi permasalahan yang disebabkan oleh keberadaan minimarket, dalam mewujudkan tujuan tersebut maka diperlukan informasi dari para *stakeholder* dalam mengidentifikasi maslaah-masalah yang disebabkan oleh minimarket.

Atas perhatian dan kerjasama Bapak/Ibu, saya sampaikan terima kasih

Hormat saya,
Peneliti Mohammad Riziq Syihab

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya

Nama :
 Alamat :
 Usia :
 Lama tinggal :

Tabel Keterangan Pertanyaan

Variabel	Definisi Operasional
Kesesuaian terhadap peraturan tata ruang	Tingkat Kesesuaian terhadap regulasi yang berlaku terkait rencana pemanfaatan ruang untuk minimarket pada wilayah penelitian
Kesesuaian terhadap peraturan perundang-undangan	Tingkat kesesuaian terhadap peraturan perundangan-undangan mengenai penataan minimarket
Kemacetan akibat minimarket	Tingkat kemacetan yang disebabkan oleh keberadaan minimarket
Aksesibilitas Terhadap Simpangan	Tingkat pengaruh minimarket atas performa simpangan jalan
Luasan lahan parkir	Tingkat kecukupan area parkir kendaraan untuk menunjang aktivitas parkir mobil, motor dan bongkar muat barang logistik yang merupakan unsur kegiatan diminimarket
Keterjangkauan terhadap stasiun	Tingkat kedekatan antara minimarket dengan stasiun untuk melihat keterjangkauan minimarket dengan transportasi umum perkotaan dalam mendorong peningkatan penggunaan transportasi umum
Keterjangkauan terhadap terminal	Tingkat kedekatan antara minimarket dengan terminal untuk melihat keterjangkauan minimarket dengan transportasi umum perkotaan dalam mendorong peningkatan penggunaan transportasi umum

Keterjangkauan terhadap angkutan umum	Tingkat ketersediaan angkutan umum yang memudahkan minimarket untuk dijangkau transportasi umum perkotaan dalam mendorong peningkatan penggunaan transportasi umum
Jumlah Penduduk	Besaran jumlah penduduk pada wilayah penelitian untuk menentukan tingkat kebutuhan dan permintaan minimarket
Tingkat Kepadatan Penduduk	Tingkat kepadatan penduduk pada wilayah penelitian untuk melihat sebaran kebutuhan dan permintaan minimarket
Tingkat ekonomi penduduk	Tingkat ekonomi penduduk pada wilayah penelitian untuk melihat tingkat daya beli penduduk terhadap minimarket
Jam Operasional	Tingkat gangguan dari jam operasional yang dimiliki oleh minimarket
Jarak terhadap permukiman	Tingkat kedekatan minimarket terhadap permukiman yang merupakan potensi pembeli yang dapat disasar minimarket
Jarak terhadap perkantoran	Tingkat kedekatan Minimarket terhadap iperkantoran yang merupakan potensi pembeli yang dapat disasar inimarket
Jarak terhadap industri	Tingkat kedekatan Minimarket terhadap industri yang merupakan potensi pembeli yang dapat disasar minimarket
Ketersediaan lahan kosong	Tingkat ketersediaan lahan kosong yang dapat menjadi opsi untuk lokasi minimarket
Ketersediaan lahan dijual	Tingkat ketersediaan lahan yang akan dijual yang dapat menjadi opsi untuk

	lokasi minimarket
Ketersediaan zona untuk minimarket	Ketersediaan lahan dengan melihat kawasan peruntukan permukiman dan kawasan peruntuk komersial yang ada di wilayah penelitian yang merupakan blok zona penggunaan lahan yang dapat digunakan secara legal untuk minimarket
Jarak minimal antar retail	Jarak minimal antar satu retail terhadap retail lainnya untuk mengurangi tingkat aglomerasi antar minimarket yang memiliki target konsumen yang homogen
Jarak minimal antar pasar dan retail	Jarak minimal antar satu retail terhadap pasar lainnya untuk mengurangi tingkat aglomerasi antar minimarket dengan pasar yang memiliki target konsumen yang homogen
Jarak minimal antar toko kelontong dan retail	Jarak minimal antar satu retail terhadap retail lainnya untuk mengurangi tingkat aglomerasi antar minimarket dan toko kelontong yang memiliki target konsumen yang homogen
Ketersediaan toilet	Tingkat ketersediaan toilet di minimarket untuk pegawai dan pembeli sehingga bisa menunjang aktivitas didalam minimarket secara layak
Kecukupan ruang sirkulasi	Tingkat kecukupan ruang sirkulasi di minimarket untuk pegawai dan pembeli dalam berbelanja sehingga bisa menunjang aktivitas didalam minimarket secara layak
Kecukupan ruang ritel bruto	Tingkat kecukupan ruang ritel bruto di minimarket untuk menunjukkan barang yang dijual sehingga tidak terlihat terlalu padat intensitas

	ruangnya
Ketersediaan Bank/ATM	Ketersediaan ATM untuk menunjang kegiatan pembelian yang dapat meningkatkan tingkat pendapatan minimarket

Petunjuk :

Jawablah pertanyaan – pertanyaan di bawah ini sesuai dengan petunjuk yang ada. Berikan tanda centang (✓) pada jawaban yang menurut anda paling sesuai/

PERTANYAAN TENTANG TINGKAT KEBUTUHAN

Berikut ini merupakan pertanyaan tingkat masalah dimasing-masing variabel terkait keberadaan minimarket

Skor :

1= Tidak Bermasalah

2= Agak Bermasalah

3= Cukup Bermasalah

4= bermasalah

5=

Sangat

Bermasalah

Nama :
 Alamat :
 Usia :
 Lama Tinggal :
 No HP :

“KERAHASIAAN DATA YANG DIBERIKAN DAN IDENTITAS RESPONDEN DIJAMIN PENUH SESUAI DENGAN UNDANG – UNDANG STATISTIK YANG BERLAKU DI INDONESIA”

Judul Penelitian : ARAHAN PENGENDALIAN TEKNIS
 MINIMARKET DI SURABAYA TIMUR (KECAMATAN
 GUBENG, SUKOLILO DAN MULYOOREJO)

Latar Belakang Penelitian :

Sektor perdagangan sendiri selain berhasil menjadi salah satu sektor yang memiliki pertumbuhan tertinggi di Indonesia, juga menjadi salah satu sektor yang berhasil meningkatkan pertumbuhannya dari 4.61% di kuartal-I tahun 2017 menjadi 4.96% di kuartal-I tahun 2018(bps.go.id). Di kota Surabaya, Sektor Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda berhasil mencatat pertumbuhan yang konsisten dari tahun ketahun-tercatat 111.640.311 rupiah pada tahun 2015 yang merupakan 27,48% dari PDRB menurut ADHB Kota Surabaya tumbuh menjadi 139.211.011 rupiah yang merupakan 27,63% dari PDRB menurut ADHB Kota Surabaya ditahun 2017 yang berarti bahwa sektor ini mampu tumbuh tumbuh konsisten sekaligus memberikan koontribusi terbesar dalam PDRB Kota Surabaya (RKPD Surabaya,2018).

Namun keberadaan 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 (RTRW Surabaya,2014-2034) yang mengarah pada kebutuhan ruang yang cukup luas dalam unntuk 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 (Disperdagin Kota Surabaya, 2018). Aglomerasi persebaran minimarket kekawasan permukiman di kecamatan tersebut juga mendorong tingginya tingkat peralihan penggunaan lahan dari kawasan non-komersial menjadi kawasan komersial. 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. 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 (RTRW Surabaya, 2014-2034).

Petunjuk :

Jawablah pertanyaan – pertanyaan di bawah ini sesuai dengan petunjuk yang ada. Berikan tanda centang (✓) pada jawaban yang menurut anda paling sesuai/

TTD Pengisi Kuisioner,

.....

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
1	Apakah kondisi peraturan tata ruang menimbulkan masalah terhadap pengelolaan minimarket? (sejauh ini peraturan tata ruang mengatur tentang zonasi dan gsb bangunan)							1. Kondisi peraturan tidak menimbulkan masalah 2. Kondisi peraturan sedikit menimbulkan masalah 3. Kondisi peraturan cukup menimbulkan masalah 4. Kondisi peraturan menimbulkan masalah
2	Apakah kondisi peraturan perundang-undangan menimbulkan masalah terhadap pengelolaan minimarket? (perlindungan terhadap usaha mikro, jarak							5. Kondisi peraturan sangat menimbulkan masalah

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
	terhadap usaha mikro, hubungan mitra dan CSR)							
3	Apakah minimarket menimbulkan masalah terhadap aksesibilitas jalan?							1. Kondisi aksesibilitas tidak terganggu oleh minimarket 2. Kondisi aksesibilitas sedikit terganggu minimarket 3. Kondisi aksesibilitas cukup terganggu minimarket 4. Kondisi aksesibilitas terganggu minimarket 5. Kondisi aksesibilitas sangat mengganggu minimarket
4	Apakah minimarket menimbulkan masalah terhadap simpangan							1. Kondisi persimpangan tidak terganggu oleh minimarket 2. Kondisi

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
	terdekat?							persimpangan sedikit terganggu oleh minimarket 3. Kondisi persimpangan cukup terganggu oleh minimarket 4. Kondisi persimpangan terganggu oleh minimarket 5. Kondisi persimpangan sangat terganggu oleh minimarket
5	Apakah luas parkir minimarket bermasalah?							1. Kondisi parkir tidak bermasalah 2. Kondisi parkir sedikit bermasalah 3. Kondisi parkir cukup bermasalah 4. Kondisi parkir bermasalah 5. Kondisi

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
								parkiran sangat bermasalah
6	Apakah keterjangkauan minimarket terhadap stasiun menimbulkan masalah?							1. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap stasiun tidak bermasalah 2. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap stasiun sedikit bermasalah 3. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap stasiun cukup bermasalah 4. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap stasiun bermasalah 5. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap stasiun sangat bermasalah

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
7	Apakah keterjangkauan minimarket terhadap terminal menimbulkan masalah?							1. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap terminal tidak bermasalah 2. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap terminal sedikit bermasalah 3. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap terminal cukup bermasalah 4. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap terminal bermasalah 5. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap terminal sangat bermasalah
8	Apakah keterjangkauan minimarket							1. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap trayek

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
	terhadap trayek angkutan umum menimbulkan masalah?							angkutan umum tidak bermasalah 2. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap trayek angkutan umum sedikit bermasalah 3. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap trayek angkutan umum cukup bermasalah 4. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap trayek angkutan umum bermasalah 5. Kondisi keterjangkauan minimarket terhadap trayek angkutan umum sangat bermasalah

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
9	Apakah distribusi minimarket dikawasan tersebut bermasalah?							1. Kondisi distribusi minimarket tidak bermasalah 2. Kondisi distribusi minimarket sedikit bermasalah 3. Kondisi distribusi minimarket cukup bermasalah 4. Kondisi distribusi minimarket bermasalah 5. Kondisi distribusi minimarket sangat bermasalah
10	Apakah Keberadaan minimarket di kawasan tersebut bermasalah jika dibandingkan kepadatan penduduk?							1. Keberadaan minimarket tidak bermasalah 2. Keberadaan minimarket sedikit bermasalah 3. Keberadaan minimarket cukup bermasalah 4. Keberadaan

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
								minimarket bermasalah 5. Keberadaan minimarket sangat bermasalah
11	Apakah keberadaan minimarket di kawasan tersebut bermasalah terhadap finansial penduduk?							1. Barang di minimarket terjangkau oleh penduduk 2. Barang di minimarket kurang terjangkau oleh penduduk 3. Barang di minimarket cukup terjangkau oleh penduduk 4. Barang di minimarket tidak terjangkau oleh penduduk 5. Barang di minimarket sangat tidak terjangkau oleh penduduk
12	Apakah jam operasional minimarket mengganggu							1. Jam operasional minimarket membantu penduduk 2. Jam operasional

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
	aktivitas penduduk							minimarket tidak mengganggu penduduk 3. Jam operasional minimarket sedikit mengganggu penduduk 4. Jam operasional minimarket cukup mengganggu penduduk 5. Jam operasional minimarket sangat mengganggu penduduk
13	Apakah jarak minimarket terhadap permukiman bermasalah?							1. Jarak minimarket terhadap permukiman tidak bermasalah 2. Jarak minimarket terhadap permukiman sedikit bermasalah 3. Jarak minimarket terhadap

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
								permukiman cukup bermasalah 4. Jarak minimarket terhadap permukiman bermasalah 5. Jarak minimarket terhadap permukiman sangat bermasalah
14	Apakah jarak minimarket terhadap perkantoran bermasalah?							1. Jarak minimarket terhadap perkantoran tidak bermasalah 2. Jarak minimarket terhadap perkantoran tidak bermasalah 3. Jarak minimarket terhadap perkantoran tidak bermasalah 4. Jarak minimarket terhadap perkantoran tidak

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
								bermasalah 5. Jarak minimarket terhadap perkantoran tidak bermasalah
15	Apakah jarak minimarket terhadap kawasan industri bermasalah?							1. Jarak minimarket terhadap industri tidak bermasalah 2. Jarak minimarket terhadap industri tidak bermasalah 3. Jarak minimarket terhadap industri tidak bermasalah 4. Jarak minimarket terhadap industri tidak bermasalah 5. Jarak minimarket terhadap indsutri tidak bermasalah
16	Ketersediaan lahan kosong bermasalah							1. Ketersediaan lahan kosong tidak bermasalah 2. Ketersediaan

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
								lahan kosong sedikit bermasalah 3. Ketersediaan lahan kosong cukup bermasalah 4. Ketersediaan lahan kosong bermasalah 5. Ketersediaan lahan kosong sangat bermasalah
17	Ketersediaan lahan dijual bermasalah							1. Ketersediaan lahan yang dijual tidak bermasalah 2. Ketersediaan lahan yang dijual sedikit bermasalah 3. Ketersediaan lahan yang dijual cukup bermasalah 4. Ketersediaan lahan yang dijual bermasalah 5. Ketersediaan lahan yang dijual sangat bermasalah

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
18	Apakah ketersediaan zona untuk minimarket bermasalah?							1. Ketersediaan zona untuk minimarket tidak bermasalah 2. Ketersediaan zona untuk minimarket sedikit bermasalah 3. Ketersediaan zona untuk minimarket cukup bermasalah 4. Ketersediaan zona untuk minimarket bermasalah 5. Ketersediaan zona untuk minimarket sangat bermasalah
19	Apakah jarak antar minimarket bermasalah ?							1. Jarak antar minimarket tidak bermasalah 2. Jarak antar minimarket sedikit bermasalah 3. Jarak antar minimarket cukup bermasalah 4. Jarak antar

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
								minimarket bermasalah 5. Jarak antar minimarket sangat bermasalah
20	Apakah jarak antara minimarket dan pasar bermasalah? (menurut Perda No.8 2014 berjarak 500 meter)							1. Jarak antara minimarket dan pasar tidak bermasalah 2. Jarak antara minimarket dan pasar sedikit bermasalah 3. Jarak antara minimarket dan pasar cukup bermasalah 4. Jarak antara minimarket dan pasar bermasalah 5. Jarak antara minimarket dan pasar sangat bermasalah
21	Apakah jarak antara minimarket dan toko kelontong bermasalah?							1. Jarak antara minimarket dan toko kelontong tidak bermasalah 2. Jarak antara

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
								minimarket dan toko kelontong sedikit bermasalah 3. Jarak antara minimarket dan toko kelontong cukup bermasalah 4. Jarak antara minimarket dan toko kelontong bermasalah 5. Jarak antara minimarket dan toko kelontong sangat bermasalah
22	Apakah ketersediaan toilet bermasalah?							1. Toilet di minimarket sudah cukup 2. Toilet di minimarket jarang penuh 3. Toilet di minimarket kadang penuh 4. Toilet di minimarket sering penuh 5. Toilet di minimarket tidak bisa

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
								dipakai
23	Apakah kecukupan ruang sirkulasi didalam minimarket bermasalah?							1. Ruang sirkulasi di minimarket sudah nyaman 2. Ruang sirkulasi di minimarket mencukupi 3. Ruang sirkulasi di minimarket jarang penuh 4. Ruang sirkulasi di minimarket kadang penuh 5. Ruang sirkulasi di minimarket selalu penuh
24	Apakah ketersediaan ruang ritel bruto bermasalah?							1. Ruang ritel bruto di minimarket sudah tepat dan nyaman 2. Ruang ritel bruto di minimarket mencukupi 3. Ruang ritel bruto di

No	Pertanyaan	Skor					Alasan	Parameter
		1	2	3	4	5		
								minimarket kadang penuh 4. Ruang ritel bruto di minimarket sering penuh 5. Ruang ritel bruto di minimarket penuh
25	Apakah penyediaan Bank/ATM bermasalah?							1. ATM di minimarket sudah cukup dan nyaman 2. ATM di minimarket sudah cukup 3. ATM di minimarket jarang sering mengantri 4. ATM di minimarket mengantri cukup lama 5. ATM di minimarket sering penuh hingga mengantri sangat lama

Lampiran 3

Pedoman Wawancara Sasaran 3

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya

Arahan Pengelolaan Minimarket
Estimasi Waktu 15 – 45 menit

Penelitian ini dilakukan untuk menentukan Arahan Pengendalian Teknis Minimarket di Surabaya Timur Kecamatan Gubeng, Sukolilo dan Mulyorejo.

“KERAHASIAAN DATA YANG DIBERIKAN DAN IDENTITAS RESPONDEN DIJAMIN PENUH SESUAI DENGAN UNDANG – UNDANG STATISTIK YANG BERLAKU DI INDONESIA”

IDENTITAS PENELITIAN

Nama : Mohammad Riziq Syihab
NRP : 08211540000072
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut : Institut Teknologi Sepuluh Nopember

DATA RESPONDEN

Nama :
Jabatan :
Bidang Keahlian :
No. Telp :
Alamat :

Tujuan Interview :

Mengumpulkan data dan informasi serta mengeksplorasi arahan yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan masalah pengendalian teknis minimarket di wilayah penelitian

Konten Interview :

Persepsi Narasumber terhadap mekanisme arahan untuk pengendalian teknis minimarket di wilayah penelitian.

Latar Belakang Penelitian :

Sektor perdagangan sendiri selain berhasil menjadi salah satu sektor yang memiliki pertumbuhan tertinggi di Indonesia, juga menjadi salah satu sektor yang berhasil meningkatkan pertumbuhannya dari 4.61% di kuartal-I tahun 2017 menjadi 4.96% di kuartal-I tahun 2018(bps.go.id). Di kota Surabaya, Sektor Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda berhasil mencatat pertumbuhan yang konsisten dari tahun ketahun-tercatat 111.640.311 rupiah pada tahun 2015 yang merupakan 27,48% dari PDRB menurut ADHB Kota Surabaya tumbuh menjadi 139.211.011 rupiah yang merupakan 27,63% dari PDRB menurut ADHB Kota Surabaya ditahun 2017 yang berarti bahwa sektor ini mampu tumbuh tumbuh konsisten sekaligus memberikan koontribusi terbesar dalam PDRB Kota Surabaya (RKPD Surabaya,2018).

Namun keberadaan 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 (RTRW Surabaya,2014-2034) yang mengarah pada kebutuhan ruang yang cukup luas dalam unntuk 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(Disperdagin Kota Surabaya,2018). Aglomerasi persebaran minimarket kekawasan

permukiman di kecamatan tersebut juga mendorong tingginya tingkat peralihan penggunaan lahan dari kawasan non-komersial menjadi kawasan komersial. 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. 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 (RTRW Surabaya,2014-2034)..

List Pertanyaan :

“Selamat (pagi/siang/sore/malam), perkenalkan nama saya Mohammad Riziq Syihab , mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS Surabaya. Dalam kesempatan kali ini saya ingin melakukan interview untuk mengetahui arahan yang paling tepat untuk melakukan pengendalian teknis minimarket di wilayah penelitian. Informasi yang Bapak/Ibu Berikan akan sangat bermanfaat bagi penelitian saya”

PERTANYAAN UMUM :

(pertanyaan bersifat eksplorasi umum tentang variabel-variabel yang mempengaruhi kesiapan kondisi eksisting dalam penyediaan infrastruktur kedaruratan di Kota Surabaya dalam Arahan Pengelolaan Minimarket di Surabaya Timur Kecamatan Gubeng, Mulyosari, Sukolilo)

Q1. Sepengetahuan bapak/ibu, apa saja masalah yang ada dalam pengelolaan minimarket di Surabaya ? *(pertanyaan bersifat eksploratif terkait hal apa saja yang diperlukan untuk menyusun arahan pengelolaan minimarket di Surabaya Timur, Kecamatan Gubeng,Sukolilo dan Mulyorejo)*

Q2. Sepengetahuan bapak/ibu, siapa saja yang terkena masalah terkait keberadaan minimarket ? *(pertanyaan bersifat eksploratif terkait hal apa saja yang diperlukan untuk menyusun arahan pengelolaan minimarket di Surabaya Timur, Kecamatan Gubeng,Sukolilo dan Mulyorejo)*

Q3. Sepengetahuan bapak/ibu, apa saja usaha yang telah dilakukan oleh pemerintah untuk mengurangi dampak dari keberadaan minimarket? *(pertanyaan bersifat eksploratif terkait hal apa saja yang diperlukan untuk menyusun arahan pengelolaan minimarket di Surabaya Timur, Kecamatan Gubeng,Sukolilo dan Mulyorejo)*

Q4. Sepengetahuan bapak/ibu, apa saja percontohan dari lokasi lain (bisa dalam dan luar negeri) yang telah berhasil dalam melakukan pengelolaan minimarket? *(pertanyaan bersifat eksploratif terkait hal apa saja yang diperlukan untuk menyusun arahan pengelolaan minimarket di Surabaya Timur, Kecamatan Gubeng,Sukolilo dan Mulyorejo)*

PERTANYAAN IN-DEPT INTERVIEW :**DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA IN-DEPT INTERVIEW**

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya

Arahan Pengelolaan Minimarket
Estimasi Waktu 15 – 45 menit

Penelitian ini dilakukan untuk menentukan Arahan Pengelolaan Minimarket di Surabaya Timur Kecamatan Gubeng, Sukolilo dan Mulyorejo.

“KERAHASIAAN DATA YANG DIBERIKAN DAN IDENTITAS RESPONDEN DIJAMIN PENUH SESUAI DENGAN UNDANG – UNDANG STATISTIK YANG BERLAKU DI INDONESIA”

Mengidentifikasi faktor yang berpengaruh

IDENTITAS PENELITIAN

Nama : Mohammad Riziq Syihab
NRP : 08211540000072
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut : Institut Teknologi Sepuluh Nopember

DATA RESPONDEN

Nama :
Jabatan :
Bidang Keahlian :
No. Telp :
Alamat :

Tujuan Interview :

Mengumpulkan data dan informasi serta mengeksplorasi arahan yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan masalah pengelolaan minimarket di wilayah penelitian berdasarkan tipologi dan tingkat pengaruhnya.

Konten Interview :

Persepsi Narasumber terhadap mekanisme arahan untuk pengelolaan minimarket di wilayah penelitian.

Latar Belakang Penelitian :

Sektor perdagangan sendiri selain berhasil menjadi salah satu sektor yang memiliki pertumbuhan tertinggi di Indonesia, juga menjadi salah satu sektor yang berhasil meningkatkan pertumbuhannya dari 4.61% di kuartal-I tahun 2017 menjadi 4.96% di kuartal-I tahun 2018(bps.go.id). Di kota Surabaya, Sektor Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda berhasil mencatat pertumbuhan yang konsisten dari tahun ketahun-tercatat 111.640.311 rupiah pada tahun 2015 yang merupakan 27,48% dari PDRB menurut ADHB Kota Surabaya tumbuh menjadi 139.211.011 rupiah yang merupakan 27,63% dari PDRB menurut ADHB Kota Surabaya ditahun 2017 yang berarti bahwa sektor ini mampu tumbuh tumbuh konsisten sekaligus memberikan kontribusi terbesar dalam PDRB Kota Surabaya (RKPD Surabaya,2018).

Namun keberadaan 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 (RTRW Surabaya,2014-2034) 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 (Disperdagin Kota Surabaya, 2018). Aglomerasi persebaran minimarket kawasan permukiman di kecamatan tersebut juga mendorong tingginya tingkat peralihan penggunaan lahan dari kawasan non-komersial menjadi kawasan komersial. 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. 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 (RTRW Surabaya, 2014-2034)..

List Pertanyaan :

“Selamat (pagi/siang/sore/malam), perkenalkan nama saya Mohammad Riziq Syihab, mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS Surabaya. Dalam kesempatan kali ini saya ingin melakukan interview untuk mengetahui arahan yang paling tepat untuk melakukan pengelolaan minimarket di wilayah penelitian. Informasi yang Bapak/Ibu Berikan akan sangat bermanfaat bagi penelitian saya”

PERTANYAAN IN-DEPT INTERVIEW :**DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA IN-DEPT INTERVIEW****A. Cluster 1 (Lalu Lintas, Jam Operasional, Zonasi, Jarak Minimarket terhadap permukiman, pasar dan minimarket lainnya)**

Pertanyaan	Jawaban
• Menurut UU, salah satu syarat pendirian minimarket adalah memperhatikan aksesibilitas/kemacetan jalan. Bagaimana cara penerapannya agar lebih optimal? • Apakah batas lebar jalan minimal 6 meter didepan minimarket sudah tepat? Kenapa bisa terjadi minimarket didalam jalan yg lebih sempit? • Bagaimana pendekatan izin kelas jalan • Bagaimana pendekatan izin untuk jalanan yang rawan kemacetan di peak hour • Keterjangkauan minimarket untuk logistik barang (waktu, lebar truk terhadap lebar jalan, lebar bukaan pintu minimarket) • Pengaturan mekanisme bongkar muat	

Pertanyaan	Jawaban
agar tidak mempengaruhi performa jalan • Jarak minimal terhadap persimpangan apakah diperlukan? Berapa kira” jarak yg diperlukan • Bagaimana kerjasama dengan dishub terkait pengelolaan kemacetan tersebut • Pemberian jarak antara minimarket dengan minimarket di jalan satu arah • Pemberian jarak antara minimarket dengan minimarket di jalan dua arah dengan atau tanpa median • Pemberian jarak antara minimarket • Masalah jarak minimarket dengan pasar • Bagaimana dengan pasar yg buka saat pagi hari saja	

B. Cluster 2 (Distribusi minimarket (jumlah dan kepadatan penduduk) terhadap perekonomian masyarakat dan Toko Kelontong)

Pertanyaan	Jawaban
------------	---------

Pertanyaan	Jawaban
• Pengendalian minimarket berdasarkan jumlah penduduk dalam satuan luas tertentu (kepadatan penduduk rendah, sedang, tinggi) • Pengendalian minimarket berdasarkan pendapatan penduduk • Pengendalian minimarket berdasarkan wilayah administrasi • Pengarahan minimarket agar dibangun untuk ke kalangan menengah atas (perumahan, perkantoran) • Strategi Pencegahan konflik dengan masyarakat • Pembatasan waktu buka minimarket untuk memberi	

Pertanyaan	Jawaban
ruang bagi pasar dan usaha kecil berdasarkan lokasinya • Pembatasan segmentasi barang minimarket untuk memberi ruang bagi pasar dan usaha kecil • Arahkan pemberian promo diwaktu khusus untuk usaha mikro saja	

C. Cluster 3 (Kesesuaian Peraturan dan Kecukupan Lahan Parkir Minimarket)

Pertanyaan	Jawaban
• Bagaimana pembagian tugas pengawasan minimarket • Bagaimana caranya agar masyarakat bisa berperan aktif dalam pengawasan minimarket • Bagaimana bentuk bantuan	

Pertanyaan	Jawaban
kepada lingkungan yang sebaiknya diberikan oleh minimarket • Bagaimana caranya agar usaha mikro bisa terlindungi secara kebijakan • Mekanisme izin dari lingkungan untuk pembukaan minimarket • Pembatasan jumlah minimarket permerk untuk menghindari monopoli pasar • Pembatasan menghindari perkampungan • Bagaimana cara agar manajemen minimarket lebih mudah dijangkau oleh aspirasi penduduk • Apakah cukup menggunakan jarak gsb sebagai standar luasan	

Pertanyaan	Jawaban
lahan parkir • Dasar penyusunan penyediaan luas lahan parkir selain dari gsb (minimal kecukupan mobil) • Penyesuaian lahan parkir dengan besar truk logistik • Penyesuaian lahan parkir dengan memberikan luas lahan minimal • Bagaimana kerjasama dengan dishub terkait pengelolaan parkiran tersebut • Perlunya penyediaan petugas parkir gratis disaat peak hour	

D. Cluster 4 (Ruang Internal Minimarket)

Pertanyaan	Jawaban
• Minimarket di lahan yang kecil cenderung lebih bermasalah di kenyamanan ruang ritel dan	

Pertanyaan	Jawaban
sirkulasi • Masalah pengelolaan ruang sirkulasi • Masalah pengelolaan ruang ritel bruto • Standarisasi ruang sirkulasi dengan memberikan luas minimal bangunan • Himbauan untuk meletakkan barang yang rawan rusak oleh anak kecil agar jauh dari jangkauan • Pengaturan luas minimal bangunan berdasarkan potensi konsumen agar luas bangunan selaras dengan jumlah pembeli	

E. Cluster 5 (Penyediaan Minimarket di perkantoran dan ATM penunjangnya)

Pertanyaan	Jawaban
------------	---------

Pertanyaan	Jawaban
• Penyediaan ATM berdasarkan lokasi (dekat perkampungan ATM nominal kecil, dekat perkantoran dan jalan besar bernominal lebih besar) • Minimarket sebagai penunjang aktivitas perkantoran • Kerjasama minimarket dengan lembaga koperasi karyawan • Dorongan agar minimarket berada disekitar perkantoran	

Lampiran 4

Pencacahan *Stakeholder* menggunakan *Purposive Sampling*.

<i>Stakeholder</i>	Kekuasaan <i>Stakeholder</i>	Kepentingan <i>Stakeholder</i>	Pengaruh <i>Stakeholder</i> dalam Penelitian
Pemerintahan			
Disperindag	Sebagai kepala bidang Pelayanan dan Pengawasan di Dinas Perindustrian dan Perdagangan.	Sebagai regulator dan evaluator dalam perencanaan, pembatasan dan pengelolaan minimarket di Kota Surabaya.	+
Akademisi			
Dosen Perencanaan Wilayah dan Kota	Sebagai salah satu dosen di Departemen Perencanaan dan memiliki kedalaman ilmu dibidang <i>Urban Economics</i> .	Sebagai pihak yang memiliki potensi untuk terlibat dalam penyusunan rencana terkait minimarket. Sekaligus mampu mengkritisi dan memberikan solusi terkait permasalahan yang ada dari	--

		sisi akademis	
Praktisi			
Wakil Sekretaris Jenderal Ikatan Ahli Perencana Jawa Timur	Kepala Konsultan S1 Studio yang sekaligus menjadi Wasekum IAP Jatim. Memiliki pengalaman 20 tahun dibidang perencanaan wilayah dan Kota.	Sebagai pihak yang memiliki potensi untuk terlibat dalam penyusunan rencana terkait minimarket. Sekaligus mampu mengkritisi dan memberikan solusi terkait permasalahan yang ada dengan pengalamannya di bidang perencanaan wilayah dan kota.	--
Swasta			
Indomaret	Kepala sub-bidang hukum (<i>Office License</i>) yang bertanggung jawab dalam legalisasi outlet-outlet indomaret	Sebagai pihak yang akan terdampak langsung mengenai keberadaan arahan-arahan mengenai pengelolaan minimarket sehingga bisa memberikan masukan dan perbaikan terkait arahan pengelolaan yang ada agar bisa lebih relevan untuk diterapkan dari	+

		segi bisnis.	
Kepala Pengembangan Koperasi Yayasan Sakinah	Kepala sub-bidang pengembangan yang bertanggungjawab dalam ekspansi dan pemenuhan syarat-syarat administratif koperasi sakinah	Sebagai pihak dari usaha mikro yang mendapatkan keringanan secara regulasi yang juga akan terdampak langsung mengenai keberadaan arahan-arahan mengenai pengelolaan minimarket sehingga bisa memberikan masukan dan perbaikan terkait arahan pengelolaan yang ada agar bisa lebih relevan untuk diterapkan dari segi bisnis.	+

Stakeholder untuk sasaran III

Kelompok <i>stakeholder</i>		PEMERINTAHAN
G1	Asal Instansi/Lembaga	Dines Perindustrian dan Perdagangan Kota Surabaya
	Nama Responden	Herlambang Suchyo S.T.,M.T
	Jabatan	Kepala Bidang Pelayanan dan Pengawasan
	Alasan Pemilihan	Bertugas sebagai pembuat regulasi dan pelaksana regulasi terkait minimarket di Kota Surabaya
Kelompok <i>stakeholder</i>		Akademisi
A1	Asal Instansi/Lembaga	Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS – IAP Jawa Timut Bidang Riset
	Nama Responden	Belinda Ulfa
	Jabatan	Dosen—Pengurus IAP Jawa Timur
	Alasan Pemilihan	Pihak yang memiliki kemampuan dan keahlian dalam hal-hal akdemis terkait keberadaan minimarket dari sudut pandang perencanaan wilayah dan kota
Kelompok <i>stakeholder</i>		Praktisi
P1	Asal Instansi/Lembaga	Ikatan Ahli Perencana Jawa Timur—Konsultan S1 Studio
	Nama Responden	Adam Syahdikara S.T, M.T
	Jabatan	Wakil Sekretaris Jenderal Ikatan Ahli Perencana Jawa Timur—Kepala Konsultan S1 Studio

	Alasan Pemilihan	Pihak yang memiliki kemampuan dan pengalaman dalam penerapan ilmu-ilmu perencanaan wilayah dan kota didalam pemerintahan
	Kelompok <i>stakeholder</i>	Swasta
S1	Asal Instansi/Lembaga	Indomaret
	Nama Responden	Rio
	Jabatan	Office License
	Alasan Pemilihan	Pihak yang menjadi objek dari pengelolaan minimarket. Selain itu dapat memberikan pandangan dari sisi bisnis dan membuat output rencana menjadi lebih relevan untuk diterapkan
S2	Asal Instansi/Lembaga	Yayasan Koperasi Sakinah
	Nama Responden	Fadhil
	Jabatan	Kepala bidang Pengembang
	Alasan Pemilihan	Pihak yang menjadi objek dari pengelolaan minimarket. Selain itu dapat memberikan pandangan dari sisi usaha mikro yang dalam undang-undang diamanahkan untuk dilindungi dan diberi ruang berkembang sehingga membuat output rencana menjadi lebih relevan untuk diterapkan

Lampiran 5

BUKU KODE/ LIST OF CODE

Buku kode memuat kumpulan kode yang menunjukkan

Kode Stakeholders

Kode *stakeholder* menunjukkan *stakeholders* dalam penelitian.

Huruf	Angka	Warna	Stakeholders
G	1	Red	Disperindag Surabaya
A	1	Yellow	Dosen PWK ITS
P	1	Green	IAP Jawa Timur
S	1	Blue	Indomaret
S	2	Purple	Yayasan Koperasi Sakinah

Contoh : Disperindag dapat dikodekan dengan G.1

Lampiran 6

A. Kelompok Indikator Kesesuaian Dengan Regulasi

Tabel 4.15 Coding Wawancara Indikator Kesesuaian Dengan Regulasi**Petunjuk Membaca:**

- 1) Diisi dengan penomoran
- 2) Diisi dengan subvariabel masalah
- 3) Diisi dengan *stakeholder* yang memberikan pendapat terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 4) Diisi dengan kata kunci yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 5) Diisi dengan pemahaman kata yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 6) Diisi dengan Kesimpulan dari pendapat seluruh *stakeholder* terkait diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah

No	Sub Variabel	Stakeholder	Pemahaman Data Primer Berdasarkan <i>Indepth Interview</i>		Kesimpulan
			Kata Kunci	Pemahaman Data	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Peraturan Tata Ruang	Disperindag	“...kita bisa mengarahkan dengan kuota itu kita bisa mengarahkan dengan fungsi jalan, dengan permintaan ruang...” “...jadi tidak hanya jumlah kuota, makanya kita juga bisa mengarahkan lokasinya dimana...” “...menseleksi agar fasilitas-fasilitas bisa masuk disitu . Kalau dibuka umumnya, umum tidak bisa menseleksi. Regulator yang mungkin bisa melakukan proteksi...”	Mengarahkan dengan memberikan kuota, fungsi jalan dan permintaan ruang sehingga dari pemerintah bisa mengarahkan dimana sebaiknya lokasi minimarket dibangun. Keberadaan fasilitas-fasilitas bisa dimasukkan kedalam aturan.	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait peraturan tata ruang antara lain : • Mengarahkan dengan memberikan kuota minimarket berdasarkan permintaan ruang sehingga titik-titik pengembangan minimarket bisa di atur • Kemudian zona-zona fasilitas juga menjadi target pasar minimarket • Memanfaatkan masyarakat utnukk berperan aktif dalam pengawasan dalam wadah
		Akademisi	“...Ya menurut saya kalau memang dilarang berartikan ada hal yang jadi pertimbangan tertentu ya. Saya rasa masuk akal saja ya jika itu dilarang tapi kalau pertimbangan secara keruangan saya tidak melihat alasan yang masuk	Bisa ditingkatkan pengawasan peraturan dengan memanfaatkan masyarakat berupa pembentukan asosiasi pedagang toko kelontong yang mampu mengawasi hal seperti ini sehingga nantinya bisa	

			akal kenapa direct marketing dilarang...” “...Mungkin yang lebih tepat mengawasi itu adalah asosiasi tertentu gitu ya. Yang dia memang memperhatikan memperhatikan betul persaingan antara pasar tradisional dan minimarket dari sisi sosial-ekonomi kerakyatan...” “...Lebih mudah pertanggungjawabannya, kan bukti-buktinya juga dipertanyakan. Namanya pengendalian berarti harus ada bukti bahwa oh ini mulai melanggar...”	dipertanggungjawabkan dan ditindaklanjuti lebih serius.	asosiasi yang memang berkonsentrasi di hal tersebut • Aturan harus diperdalam diperjelas dengan memberikan standar-standar baku yang pasti • Perlu ketegasan pemerintah dalam penerapan peraturan
		Praktisi	“...Harus diperdakan dulu ya peraturannya. Itu supaya lebih optimal. Lalu yang kedua membuat standar yang baku. Standar yang baku kan kalau kita bicara masalah jalan itu kan berarti tiap kelancaran jalan itu rasionya berapa, standarnya berapa...” “...Dari tembok bangunan dengan perkerasan jalan kan. Nah parkir itu kan tembok bangunan itu, itu ruasnya. Jadi aku kira masih relevan aja kita pakai GSB itu, kan itu sudah diatur kok...” “...Iya ya, inikan minimarket ya. Ya dibuat standarnya aja...”	Peraturan harus diperdalam dan diperjelas dengan pemberian standar-standar baku didalamnya. Seperti jika menggunakan standar jalan harus ditetapkan di tingkat kepadatan jalan seperti apa minimarket bisa berada. Kemudian untuk memanfaatkan GSB untuk standar lahan parkir kurang tepat untuk minimarket sehingga	
		Swasta	“...Kalau di zona-zona permukiman yang mana tingkat penghasilan pendapatan rendah, saya	Minimarket sudah memenuhi peraturan yang ada dan peraturan itu sendiri sudah cukup	

			rasa tidak mungkin karena lebar jalan pasti kurang dan yang kedua zonasinya bukan untuk perdagangan dan jasa. Permukiman pasti. Sedangkan di Surabaya sendiri, di zonasi permukiman tidak diperbolehkan untuk minimarket...”		
		Koperasi	“...Iya lebih tegas dan juga memprioritaskan jadi apa namanya dari undang-undang itu juga harus dilihat juga sebenarnya itu...”	Lebih tegas terhadap peraturan dan undang-undang yang berlaku sehingga lebih terhadap peningkatan pengawasan.	
2	Peraturan Perundang-undangan	Disperindag	“...Inikan konsepnya bukan konsep <i>direct selling</i>, konsep in-store selling dengan berdasarkan self-service itu. Itu gabagus yang seperti itu...” “...Ya akhirnya mereka selama tidak ada ditemukan pelanggaran oleh petugas pengawasan ya mereka kan jalan-jalan saja...” “...Dari kami juga bisa, dari masyarakat juga bisa. Informasi-informasi yang harus kita buktikan dilapangan, gausah jauh-jauhlah...” “...kontak yang bisa dihubungi di pemerintah Kota Surabaya ada <i>Media Center</i>, ada yang 112 itu ya tinggal dilaporkan saja seperti itu. Ada media sosial, manfaatkan aja lah. Banyak kanal, <i>Media Center</i>, media sosial juga <i>call center</i>...”	Harus lebih ditegaskan lagi peraturan tentang in-store selling. Kemudian pemerintah juga harus sigap untuk merespon pasar yang akan bergerak menuju penjualan barang secara online. Dari pemerintah sendiri kekurangan petugas untuk membuktikan masalah yang ada sehingga butuh bantuan dari informasi masyarakat dengan bukti lapangan untuk kemudian dilaporkan di <i>Media Center</i>, media sosial dan <i>call center</i> milik disperindag. Kemudian dari minimarket juga wajib menyediakan layanan keluhan, aduan pelanggan dan sebagainya.	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait peraturan perundang-undangan antara lain : • Perlu penegasan peraturan yang ada • Pemerintah perlu beradaptasi dengan adanya fenomena penjualan online dan <i>direct selling</i> • Pembuatan <i>Media Center</i>, media sosial, <i>call center</i>, pos aduan milik disperindag untuk mensiasati kekurangan tenaga dari disperindag sehingga masyarakat

			“...Usaha public ya misalkan dia perlu ada semacam contact person itu perlu juga disediakan oleh mereka ada semacam layanan aduan, pelayanan keluhan pelanggan...” “...mungkin bagi saya jika dia perusahaan publik wajib menyediakan itu...”		juga dapat berperan aktif • Perlu ada penetapan jumlah CSR yang wajib diberikan • Dari pusat perlu ada badan yang mengelola dana CSR • Perlu mengedukasi pegawai hingga ditingkat toko yang cenderung tidak paham soal hukum • Perlu ada pembatasan minimarket permerk • Perlu ada pendefinisian yang jelas agar peraturan tidak berbalik menyerang usaha lokal
		Akademisi	“...Kalau pertimbangannya melindungi pasar, melindungi pedagang, dan toko-toko masyarakat ya mungkin iya itu bisa menjadi salah satu alasan agar dikendalikan lebih kuat lagi supaya itu tidak...”	Perlu ada pengendalian lebih kuat dari pemerintah terkait minimarket ini untuk melindungi pasar, pedagang dan too masyarakat	
		Praktisi	“...Strategi pencegahan ya gak ada strategi yang banget-banget sih. Rata-rata mereka sudah tau kan, rata-rata minimarket itu kan penduduk sana...” “...Kan maksudmu voluntering kan ini, mereka yang mengawasi peraturan-peraturan itu. Tidak yakin aku masyarakat bias...” “...kamu tidak perlu masyarakat berperan aktif dalam pengawasan tapi perlu ada mekanisme self control gitu. Ada kaya pos aduan kaya begitukan....” “...Itu yang pertama, yang kedua sebesar apasih CSR yang harus diberikan kepada masyarakat?...”	Masyarakat sulit untuk diajak membantu mengawasi minimarket kecuali ada semacam pos aduan yang disediakan pemerintah . Kemudian perlu ada penetapan jumlah berapa jumlah CSR yang diberikan sehingga masyarakat juga bisa lebih terlindungi haknya	
		Swasta	“...Artinya lingkungan sekitar kita ajak untuk	Bentuk CSR yang dimaksud adalah	

			kerjasama dimana dagangan mereka, produk-produk mereka kita bantu jualkan di tempat-tempat kita..." "...sekarang ini CSR tidak sepeerti yang kemarin-kemarin. Dimana sekarang ini kita tidak boleh melakukan CSR tanpa pertimbangan dari tim ini, tim ini kita yang terbaru belum tau ini karena yang terbaru CSR ini sudah ada tim sendiri..." "...sebenarnya tidak diperbolehkan berjualan secara keliling itu tidak diperbolehkan, secara aturannya itu tidak diperbolehkan...." "...Cuma ya dulu terjadi miss karena dari si anak toko itu mereka berjualan seperti sales. Entah itu bagaimanapun caranya, dia gatau itu aturannya semacam apa..."	dengan mengajak kerja untuk menampung dagangan dan produk masyarakat. Kemudian perlu ada pemberian tim sendiri untuk mengelola CSR yang ada sehingga bisa lebih terpusat. Dari minimarket indomaret setuju jika sebaiknya berjualan secara berkeliling tidak dibolehkan walaupun hasilnya bisa lebih banyak. Dari minimarket dan pemerintah juga perlu mengedukasi pegawai dilapangan untuk sadar tentang hukum yang ada.	
		Koperasi	"...Lah kalau menurut pandangan saya IUTSnya harus ada prioritas mana keringanannya mana yang diberatkan nah begitu. Nah untuk yang menjamur itu tidak apa-apa tapi harus ada kemudahan untuk orang-orang local..." "...Mungkin pas bulan apa, puasa itu kita bagi-bagi apa sembako ke yatim piatu gitu ya.	Perlu ada prioritas dan pengecualian terhadap tingkat dan jenis usaha yang ada sehingga tidak berbalik menyerang usaha lokal. Kemudian untuk CSR nya, dari sakinah lebih ke mengalirkan kepada anak yatim piatu dengan memberi tahu masyarakat Perlu ada pembatasan secara per merk, karena	

			Sebenarnya kan orang itu tidak perlu semua disantuni, terus kita ada yang santuni itu merasa senanglah...” “...Orang lokalpun kalau yg main modern sudah ngambil sendiri, sudah kasir sendiri itu sudah kena toko modern. Harus ngurus IUTS ya. Yaitulah keberatan ya. Jadi kalau permerk lebih bagus itu, tapi masa perdanya itu ngomong permerk ya...” “...Iya lebih tegas dan juga memprioritaskan jadi apa namanya dari undang-undang itu juga harus dilihat juga sebenarnya itu...”	dengan adanya permerk ini bisa melindungi usaha mikro yang ingin berkembang Lebih tegas terhadap peraturan dan undang-undang yang berlaku sehingga lebih terhadap peningkatan pengawasan	
--	--	--	---	--	--

B. Kelompok Indikator Aksesibilitas

Tabel 4.15 Coding Wawancara Indikator Aksesibilitas

Petunjuk Membaca:

- 1) Diisi dengan penomoran
- 2) Diisi dengan subvariabel masalah
- 3) Diisi dengan *stakeholder* yang memberikan pendapat terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 4) Diisi dengan kata kunci yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 5) Diisi dengan pemahaman kata yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 6) Diisi dengan Kesimpulan dari pendapat seluruh *stakeholder* terkait diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah

No	Sub Variabel	Stakeholder	Pemahaman Data Primer Berdasarkan <i>Indepth Interview</i>		Kesimpulan
			Kata Kunci	Pemahaman Data	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
3	Kemacetan akibat minimarket	G1	“...pemerintah kota dan dinas perdagangan rencana mau melakukan pengendalian populasi toko swalayan dan minimarket...” “...Dari beberapa parameter yang sudah disaring, kita menentukan kuota...” “...Nah artinya jika infrastrukturnya yang belum memadai, belum optimal jadinya macet...”	Dari Disperindag ingin melakukan pengendalian populasi minimarket dengan mekanisme penentuan kuota . Selain akan didukung dengan peningkatan kualitas infrastruktur untuk mendukung kegiatan yang ada.	Dari <i>stakeholder</i> terdapat beberapa poin yang bisa disimpulkan yaitu : • Perlu ada dukungan infrastruktur untuk mengatasi kemacetan • Penentuan kuota minimarket perwilayah • Perlu ada ketersediaan petugas parkir • Menghindari minimarket di kelas jalan lingkungan
		Akademisi	“...Kadang-kadang ada tulisan bebas	Perlu adanya petugas parkir	

			parkir gitu tapi juga tetap ada petugas parkir begitu jadi menurut saya khusus untuk yang dekat dengan jalan utama itu perlu...” “...Iya kalau memang sudah dilarang jalan lingkungan ya ada peraturannya bagus, kalau belum ada silahkan dilarang...”	di jalan-jalan dengan kepadatan tinggi. Untuk pemberian izin minimarket perlu dilarang di jalan lingkungan	• Membatasi minimarket berdasarkan fungsi kelas jalan • Perlunya minimarket untuk memiliki andal-lalin agar mereka benar-benar tidak bisa membuka minimarket di jalan yang macet • Pihak minimarket mengaku kalau lebih berorientasi kepada spot aktivitas, dan menghindari kemacetan • Minimarket minimal berada di lebar jalan 8 meter. • Jika terlanjut harus direlokasi dalam jangka waktu tertentu • Dijalanan
	Praktisi		“...karena itu lebih efektif karena ketika kita memakai status fungsi jalan sudah terukur berapa volume yang akan ditampung pada jalan tersebut...” “...Ya saya kira masuk akal juga sih kalau dibuat kaya gitu pendekatannya pada jalan-jalan yang rawan kalau bisa dihindarkan dan diminimkan...” “...Parkiran itu alami loh, jangan salah. Parkiran itu	Lebih baik langsung berpatok pada fungsi jalan karena harusnya sudah terukur volume jalan yang bisa ditangkap dilokasi tersebut. Selain itu memang untuk lokasi minimarket di jalan yang memiliki kepadatan lalu lintas tinggi perlu untuk dihindarkan dan diminimkan.	

			tanpa ada petugas atau orang indomaretnya datang. Mereka akan datang dengan sendirinya loh....” “...Keterjangkauan minimarket oleh logistik barang. Waktu, lebar, truk nah ini memang, ini yang kaitannya sama kelas jalan itu. Tapi rata-rata mereka punya parkir sih kan yang jadi masalah kalau mereka aksesibilitasnya. Jadi relevan aja sih dengan lebar jalan itu ya...” “...Analisa dampak lalu lintas, itu salah satu persyaratan kalau kita mau buka sebuah pusat kegiatan baru. Dan itu untuk ijin di dishub. Nah tapi itu ruko, kompleks ya, kompleks pertokoan, bukan minimarket. Kalau seandainya ada intervensi dishub, bisa lewat situ....”	Untuk keberadaan petugas parkir gratis di minimarket sebenarnya tanpa diaturpun akan ada tapi mereka tidak mau jika gratis. Selain itu bisa dilakukan kalibrasi di amdal lalin jika memang di undang-undang sudah dikatakan agar minimarket perlu memperhatikan arus lalu lintas yang ada	yang padat perlu untuk penyediaan lahan parkir keluar masuk yang luas sehingga bisa memutar didalam zona minimarket
		Swasta	“...kita	Dari	

			cenderungnya spot-spot banyak aktivitas bukan dilihat dari bukan dari tingkat kepadatan lalu lintasnya tapi kita lihat tingkat aktivitasnya semacam kaya kampus...” “...Kita buka disitu malah gak dapat, gak dapat omzet kita disitu. Karena orang mau belok juga males kalau dikondisi macet...” “...secara mutlak pendirian minimarket selama ini yang kita terapkan, satu lebar jalan 8 meter, 8 meter lebar jalan...” “...Sering terjadi macet, dimana itu omzet kita tidak mengcover, tidak sesuai RAB kita. Kayanya kita relokasi sambil menghabiskan masa sewa...”	minimarket lebih cenderung kepada melihat spot aktivitas dan bukan kepadatan jalan karena sebenarnya itu juga mengurangi omzet minimarket. Selain itu minimarket saat ini diarahkan untuk menghindari jalan lingkungan dan maksimal berada di jalan lokal dengan lebar minimal jalan 8 meter. Untuk yang sudah terlanjur akan diusahakan untuk direlokasi dalam jangka waktu tertentu.	
		Koperasi	“...Tapikan zonanya	Dari	

			memang zona perdagangan, tapi ya otomatis bagaimana dari toko itu benar-benar menyediakan lahan parkir atau akses orang keluar masuk itu benar-benar tempatnya lebih luas seperti itu dibandingkan mungkin yang dekat perkampungan...” “...makanya dari pemerintah itu ya dari disperindag itu menyampaikan kan minimal lahan parkir itu sudah di minimalnya begitu ...” “...Tapi kalau sudah dijalan traffic yang luar kota misalnya surabaya-malang kan banyak tuh yang itu dijalan itu. Nah itu harus benar-benar lebar, masuk dan bisa bukan mundur lagi tapi puternya nyaman...”	minimarket perlu untuk benar-benar menyediakan lahan parkir dengan akses keluar masuk (tidak perlu maju mundur) yang luas dikawasan-kawasan yang macet dibandingkan yang di dekat permukiman dengan memberikan standar minimal yang jelas.	
4	Jarak Terhadap Persimpangan	Disperindag	“...Kalau memang sudah keliatannya disitu padat terus ada tambahan	Perlu ditambah rambu jalan dilarang parkir.	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait pemberian jarak minimarket

			minimarket lalu ditambah rambu jalan...”		dengan simpangan antara lain :
	Akademisi		“...Jarak dari pesimpangan, kalau menurut saya dilarang saja langsung. Tidak boleh berada persis di persimpangana atau dekat dengan persimpangan minimal sekian meter gitu ya...”	Langsung diberi larangan untuk berjalan di persimpangan dan dalam jarak tertentu dari persimpangan.	• Perlu untuk pemberian rambu lalu lintas dan petugas parkir jika terlanjut • Langsung dilarang hingga jarak tertentu • Minimarket sendiri sebenarnya memang berusaha menghindari simpangan • Sebaiknya masuk dan menggunakan Andal-lalin
	Praktisi		“...kita atur itu, itu jadi banyak benturan itu. Kalau menurutku ya, ya memang permasalahannya beban loadnya ketika di persimpangan banyak ambil alignment dan sebagainya tapi itu resikonya sih....” “...Analisa dampak lalu lintas, itu salah satu persyaratan kalau kita mau buka sebuah pusat kegiatan baru. Dan itu untuk ijin di dishub...”	Memiliki dampak yang besar terhadap performa jalan. Bisa diintervensi melalui analisa dampak lalu lintas sehingga minimarket harus mengikuti aturan jarak dari persimpangan dan lain-lain.	
	Swasta		“...artinya gini aksesibilitas lalu lintas dimana persimpangan jalan	Dari minimarket sendiri akan mengambil	

			itu dimana kalau dari kacamata kita sendiri itu kurang. Kurang apa ya kurang maksimal karena 1 kita rawan kemacetan pastinya...”	jarak dari persimpangan jalan karena itu rawan kemacetan dan sulit dijangkau.	
		Koperasi	“...Secara detailnya ya memang dilihat itu ya kurang pas memang. Gantikan masih lumayan ya, nah itu superindo disitu ada jalur besar terus disitu ada. Ya memang tidak begitu pas...” “...Iya Seharusnya, kalau sudah terlanjur otomatis harus ada yang atur gratis ya haha...”	Memang tidak begitu pas dan bagus untuk usaha, namun jika sudah terlajur setidaknya menyediakan petugas untuk mengatur secara gratis.	

C. Kelompok Indikator Kecukupan Lahan Parkir

Tabel 4.15 Coding Wawancara Indikator Kecukupan Lahan Parkir

Petunjuk Membaca:

- 1) Diisi dengan penomoran
- 2) Diisi dengan subvariabel masalah
- 3) Diisi dengan *stakeholder* yang memberikan pendapat terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 4) Diisi dengan kata kunci yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 5) Diisi dengan pemahaman kata yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 6) Diisi dengan Kesimpulan dari pendapat seluruh *stakeholder* terkait diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah

No	Sub Variabel	Stakeholder	Pemahaman Data Primer Berdasarkan Indepth Interview		Kesimpulan
			Kata Kunci	Pemahaman Data	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
5	Luasan Lahan Parkir	Disperindag	“...Tapi menurut saya untuk perhitungan jumlah parkir ada minimal kan...” “...iya itu memang harus dipenuhi kalau itu tidak dipenuhi ya tidak mungkin lah untuk IMB atau apa perijinan itu bisa masuk...” “...dia wajib menyediakan	Perlu digunakan perhitungan lahan parkir minimal untuk minimarket. Sehingga tidak boleh digunakan standar GSB. Kemudian wajib untuk menyediakan parkir yang teratur.	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait kecukupan lahan parkir minimarket antara lain : • Tidak diperbolehkannya penggunaan standar GSB untuk menjadi patokan luas lahan parkir minimarket • Penyediaan lahan parkir berdasarkan

			kenyamanan bagi pelanggan. Salah satunya mungkin parkir yang teratur...”		n tarikan yang ditimbulkan
		Akademisi	“...Tarikan yang ditimbulkan oleh minimarket itu sebesar apa-itu betul-betul dijadikan pertimbangan dalam menentukan ruang paker...” “...Dipisahkan dengan kebutuhan loading. Ada hitungannya sendiri untuk loading atau ada aksesnya sendiri...” “...harus diatur soal bukaan pintunya...” “...sirkulasi kendaraanya ya itu penting juga...”	Perlu ada perhitungan lahan parkir berdasarkan jumlah tarikan yang ditimbulkan sehingga luasnya akan semakin lebih besar. Kemudian perlu juga dipisah secara tersendiri untuk lahan parkir loading dengan pemberian akses pintu masuk tersendiri. Selain itu penting juga untuk diatur tentang lebar bukaan pintu parkir sehingga sirkulasi parkiran bisa baik	• Penyediaan parkir tersendiri untuk loading dengan akses pintu sendiri • Pengaturan lebar bukaan pintu parkit • Batas minimal untuk lahan parkir harus sudah menghitung loading truk • Perhitungan lahan parkir bisa setidaknya 3-4 mobil di lahan yang ramai dan 2 mobil yang kendaraan sedikit • Penyediaan lahan parkir untuk 1 mobil setiap luasan 60 meter
		Praktisi	“...Iya dan untuk loadingnya kan	Perlu dipastikan agar dalam	

			mereka punya lahan parkir. Jadi mereka enggak on the road loadingnya... “...Kalau mereka tidak punya loading barang, itu salah satu syarat yang harus dimasukkan... “...Kapasitasnya a kita beginikan saja zik, di satu lahan parkir yang ada di indomaret, itu standarnya lahan parkirnya untuk berapa mobil gitu aja...” “...Iya pakai standar jumlah mobil yang ada disana.. Rata-ratakan sekitar 3-4 lah..” “...Iyasih, kalau di jalan kecil ya 2 lah paling enggak ya....”	perhitungan lahan minimarket menghitung besar kapasitas loading kendaraannya a sehingga tidak akan terjadi <i>loading on the road.</i> Perhitungan lahan parkir bisa menggunakan setidaknya 3-4 mobil untuk masuk kedalam atau di jalan kecil setidaknya bisa 2 mobil yang masuk dengan pertimbangan sirkulasi kendaraan mobil sedikit.	persegi • Kebutuhan lahan parkir setidaknya 9x10 atau 7x10 untuk yang hasil kajian sosialnya jarang ada mobil
	Swasta		“...lahan parkir ditoko-toko kita	Setiap penyediaan	

			sebelumnya kita sediakan space parkir dimana untuk setiap 60 meter persegi itu kita sediakan satu lahan parkir untuk mobil. Jadi kalau total toko kita anggaplah rata-rata 200 meter persegi....” “...Karena logistik itu tidak standby disitu, datangnya 2 hari sekali, ya mungkin kita kesusahan di luas lahan itu. Luas itu juga terbatas surabaya itu, kalau cari yang gede banget itu kita....”	60 meter persegi maka akan disediakan lahan parkir untuk 1 mobil. Sehingga dengan lahan rata-rata 200 meter persegi, rata-rata dari indomaret menyediakan lahan parkir untuk 3 mobil.	
		Koperasi	“...coba kalau tokonya longgar. Dia menurunkan barang langsung, nah itu berarti memang permasalahan awal memang dari tidak tegas dengan peraturan awal	Permasalahan awal adalah pemerintah tidak tegas dengan keberadaan minimal luas untuk parkir. Setidaknya perlu minimal panjang 9	

			minimal parkirnya tadi, kalau memang minimal parkir 9 meter...” “...saya melihat sebenarnya dari toko-toko modern khususnya lebih baik melebar daripada kedalam. Dari kita sendiri juga begitu tapi nanti disesuaikan juga dilokasi. Mereka itu market apa, minimalkan dia standarnya 10 meter lebar...” “Lahan parkir itu kan sebenarnya setelah dari kajian sosial...” “....Kan kalau sepeda motor itu 2 meter ditambah mobil 5 meterkan otomatis 7 meter. Itu ya kalau di jalan-jalan yang biasa didekat perkampungan, yang mana banyak traffic	meter untuk parkir dengan lebar 10 meter sehingga bisa mudah keluar masuk kendaraan. Kebutuhan lahan parkir bisa dilihat dari hasil kajian sosial yang ada. Sehingga untuk daerah yang banyak dominan motor dan pejalan kaki bisa cukup 7 meter saja lebarnya.	
--	--	--	--	--	--

			sepeda motor dan orang jalan kaki...”		
--	--	--	---------------------------------------	--	--

D. Kelompok Indikator Potensi Konsumen

Tabel 4.15 Coding Wawancara Indikator Potensi Konsumen

Petunjuk Membaca:

- 1) Diisi dengan penomoran
- 2) Diisi dengan subvariabel masalah
- 3) Diisi dengan *stakeholder* yang memberikan pendapat terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 4) Diisi dengan kata kunci yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 5) Diisi dengan pemahaman kata yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 6) Diisi dengan Kesimpulan dari pendapat seluruh *stakeholder* terkait diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah

No	Sub Variabel	Stakeholder	Pemahaman Data Primer Berdasarkan Indepth Interview		Kesimpulan
			Kata Kunci	Pemahaman Data	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
9	Jumlah Penduduk	Disperindag	“...Kita melihat itu sebagai potensi. Tidak hanya jumlah penduduk tapi juga penduduk yang berkegiatan disitu berapa. Terus jadi penduduk yang tidak asli disitu juga berkegiatan disitu, pendatang misalnya...” “...Pergerakan kesitu, itu juga	Tidak bisa dilihat dari jumlah penduduk saja, tapi lebih ke jumlah aktivitas dan pergerakan yang berada disitu. Sehingga tempat yang memang potensial untuk minimarket bisa ada	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait jumlah penduduk terkait keberadaan minimarket antara lain : • Lebih tepat memperhatikan jumlah aktivitas dan pergerakan

			kita hitung sebagai potensi sehingga mungkin itu bisa menambah kuota yang ada di daerah tersebut..” “...kuncinya apa sih? Mungkin banyak sekolah, mungkin banyak kantor pemerintahan, kantor pusat-pusat bisnis...” “...Mungkin kalau Cuma 6 ribu, itu kan dapatnya cuma 3 itu yang minimal, eh maksimal ya. Okelah 3 atau 4 maksimal disitu...”	minimarketnya . Salah satunya bisa dilihat dari landuse-landuse yang ada disekitarnya. Namun bisa dihitung dengan sekitar 2000 jumlah penduduk perminimarket nya. Hal ini sesuai dengan apa yang disebutkan dalam SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Penataan Perumahan Kota, dimana disitu disebutkan bahwa untuk melayani sebuah pertokoan dengan luas lantai 1.200 m² bisa melayani 6000 penduduk sehingga untuk minimarket yang memiliki luas maksimal 400 m² bisa melayani 2000 penduduk	n seperti dengan melihat fungsi landuse sekitarnya • Jumlah perminimarket 2000 orang • Jumlah perminimarket kurang tepat per 5000 orang karena itu standar milik pasar • Jumlah minimarket per 600 orang
		Akademi	“...saya rasa	Menurut dari	

		si	perlu karena itu nanti ada tingkat kejenuhan ya. Maksud saya kalau misal tingkat kepadatan penduduknya sedikit dan dari jumlah minimarketnya banyak, ya akan merugikan dari sisi pelaku bisnis itu sendiri sebenarnya sih tapi itu lebih dari sisi regulator saja ya menurut saya bahwa ini penduduk sekian ini sudah tercukupi dengan jumlah minimarket sekian tapi kalau dari sisi pebisnis punya strategi lain dan mereka optimis dengan bisnisnya kan, mereka juga akan terdegradasi dengan sendirinya jika bisnisnya tidak jalan..."	akademisi perlu ada pembatasan minimarket dari jumlah penduduk namun tidak terlalu urgent karena nantinya pasar yang akan menentukan.	
		Praktisi	"...Nah, itu perkim itu punya perfasilitas itu berapa dia	Menurut dari praktisi, Disperindag mengambil	

			perskala layanan. Kalau yang tadi itu pasar itu 5000, orang disperindag itu pakai standarnya pasar. Padahal segmentasinya kalau kita bicara sebelumnya antara pasar dengan minimarket beda. Jadi menurut saya kalau 5000 itu lebay...."	batas jumlah ideal berdasarkan standar fungsi pasar. Padahal 2 hal tersebut berbeda. Perlu menggunakan standar nilai yang lebih rendah	
		Swasta	"...pembatasan minimarket berdasarkan jumlah kepadatan penduduk. Itu kita liat dulu sampai sejauh mana pihak pemkot itu meneliti atau menganalisa jumlah idealnya..." "...iya 5000 jumlah penduduk, 5000 jiwa sedangkan analisa kita, satu minimarket itu untuk cover 600 jumlah penduduk. Kan	Perlu dipertimbangkan berapa jumlah ideal yang ditetapkan terlebih dahulu. Dari disperindag menganalisa kalau satu minimarket untuk 5000 penduduk sedangkan dari pihak minimarket merasa 600 penduduk saja sudah cukup untuk berdirinya minimarket. Jika jadi ditetapkan	

			jauh banget itu selisihnya...” “...1:3000, ini yang diterapkan baru-baru ini saya cari spot ini juga susahya setengah mati. 1:5000 ini dimana satu kelurahan rata-rata disurbaya ini saya aplikasikan ya, rata-rata 12 ribuan jumlah penduduknya satu kelurahan...”	maka tidak akan ada penambahan jumlah minimarket kembali di Kota Surabaya.	
		Koperasi	“...kalau disini ya penduduknya sekian juta. Ya mungkin kebutuhan pasar, kebutuhan apa ya mungkin sekian dipertimbangkan...”	Kebutuhan pasar bisa menjadi pertimbangan untuk pembatasan minimarket	
10	Kepadatan Penduduk	Disperindag	“...Kepadatan penduduk ini memang relatif ke saya pikir memang lebih setuju ke kepadatan penduduk di suatu lokasi, ini bisa berpengaruh	Lebih setuju ke kepadatan penduduk disuatu lokasi.	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait kepadatan penduduk terhadap minimarket antara lain : • Lebih setuju jika

			menjadi satu trigger keberadaan minimarket...		berdasarkan kepadatan penduduk disuatu lokasi - Bisa dilihat di kondisi existing minimarket terpadat didalam satu kecamatan . Kemudian dibagi berdasarkan jumlah penduduk di kecamatan tersebut - Kepadatan penduduk bukan acuan utama dan akan sulit untuk minimarket yang sebenarnya menyasar kebutuhan traffic
		Akademi si	“...Maksud saya kalau misal tingkat kepadatan penduduknya sedikit dan dari jumlah minimarketnya banyak, ya akan merugikan dari sisi pelaku bisnis itu sendiri... ”	Setuju dengan mendasarkan pada kepadatan minimarket karena orientasinya juga untuk melindungi dari sisi pelaku bisnis.	
		Praktisi	“...Jadi kita bisa tau dalam satu wilayah berapa jumlah minimarketnya , kalau mereka masih bisa operasional. Berarti dia masih layak, kamu buat rasionya disana....”	Bisa dilihat di kondisi existing minimarket terpadat didalam satu kecamatan. Kemudian dibagi berdasarkan jumlah penduduk di kecamatan tersebut	
		Swasta	“...Kita tidak semuanya mengacu ke kepadatan penduduk, satu kita dari fasum fasos itu tadi ya... ” “...Kita mengaplikasikan	Kepadatan penduduk menjadi acuan ketiga dalam penentuan pendirian minimarket. Karena minimarket lebih melihat kepada	

			dimana satu toko 600 orang, kita aplikasikan disitu hanya 30% yang mampir ketempat kita, yang 70% kita ambil dari traffic. Kita ambil traffic kita survey, setiap 5 menit di jam-jam prime time...”	keberadaan aktivitas yang ada disana dan menarget kepada kondisi traffic yang ada di suatu titik untuk melihat potensi pasar	
		Koperasi	“...Iya liat potensi pasarnya. Mungkin gabisa diambil sama tapi undang-undangan tidak bisa beda-beda gitu...”	Perlu dilihat dari potensi pasarnya lebih penting	
1 1	Ekonomi Masyarakat	Disperindag	“...Agak lemah memang karena kenapa, konsumen minimarket itu sendiri itu tadi berdasarkan tergantung lokasinya tapi tidak bisa dia 100% mutlak dia berada dipenduduk sekitar... ” “...Padahal minimarket berdiri itu bisa jadi mungkin tidak banyak	Agak lemah karena minimarket tidakakan memanfaatkan pasar keseluruhan dari penduduk sekitar. Selain itu tidak mencerminkan sifat pasar yang lebih membeli ke toko atau minimarket. Untuk solusinya bisa dengan	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait ekonomi masyarakat terhadap minimarket dengan pasar antara lain : • Kurang bisa digunakan untuk pembatasan karena memang target pasarnya tidak

			orang yang disekitar itu beli disitu karena mereka sudah terlayani ditoko-toko kelontong...” “...Karena dia mengandalkan orang yang mobile yang mampir disitu...” “...minimarket dengan toko kelontong usaha kecil salah satunya dengan penyediaan produk. Ini mereka menampung jualannya, mungkin juga dengan penyediaan produk bahan baku, sharing pengetahuan, sharing apa ya, manajemen, keuangan dan lain-lain. Bisa, mungkin dengan diskon tertentu, iya kan?...” “...toko kecil, toko-toko minimarket itu	melakukan kerjasama dengan penduduk sekitar untuk menghindari dampak ekonomi yang ada bisa dilakukan kerjasama antara minimarket dengan toko kelontong disekitarnya berupa penyediaan bahan baku, sharing, pemberian diskon khusus. Sehingga keberadaan minimarket bisa mendukung usaha <i>UKM</i> yang ada disekitarnya juga	selalu penduduk • Kurang tepat digunakan dan tidak ada standar pastinya • Maslaah keakuratan data • Solusi untuk meningkatkan ekonomi masyarakat adalah dengan mengkerja samakan antara minimarket dan toko kelontong yang ada berupa penyediaan bahan baku, sharing, pemberian diskon khusus. Namun sulit untuk membedakan antara pedagang
--	--	--	--	--	--

			sebagai supplier barang bagi masyarakat, sepeerti tadi awalnya bisa jadi dari online shop tadi...” “...Disitu mungkin akan lebih banyak ke storagenya saja...” “...Biaya produksi bisa ditekan, bisa mengambil dari armada distribusi orang lain, ekspediri orang lain agar bisa menekan disitu...”		dan masyarakat. • Untuk mengurangi dampak sudah cukup dengan menghindari kelas jalan lingkungan
		Akademi si	“...kehigienisan nya andaikata dia bisa kemudian dalam tanda kutip menjadi supplier gitu ya untuk dagangan minimarket karena minimarket dia punya cold storage terus ada hal-hal yang bisa membuat barang dagangan mereka lebih lama lah...”	Untuk mengurangi dampak minimarket bisa dengan mengadakan kerjasama antara minimarket dengan toko kelontong dalam penyediaan bahan baku, sistem menitip dagangan sehingga terbentuk sistem antara	

			“...suppliernya harus dari pasar sekitar catatannya untuk minimarket. Itu dia tidak boleh mencari pemasok-pemasok lain begitu, itu boleh titip dagangan atau bagaimana ya atau dikemas lebih bagus lah...” “...Artinya berartikan disini ada sistem yang terbentuk antara pasar tradisional disitu dan minimarket...”	minimarket dan usaha mikro	
		Praktisi	“...Karena harga diminimarket sama toko kelontong hampir sama. Sedangkan kebutuhan penduduk yang mereka dapatkan adalah everyday needs, kebutuhan harian....” “...Bagaimana	Tidak ada pengaruhnya kepada kondisi ekonomi penduduk karena dengan toko kelontong beda segmen. Untuk pengadaan kerjasama akan sulit dalam membedakan pedagang dan	

			caranya membedakan pedagang sekitar dan masyarakat...	masyarakat	
		Swasta	“...Kebanyakan penduduk itu dia apa ya, dia menyembunyikan pendapatannya, karena privasi. Menurut saya itu privasi, dia tidak akan terbuka. Hanya sebatas kita memperkirakan..” “...saya selama ini satu, setiap ada titik baru, setiap ada lokasi baru yang kita tawarkan tenaga kerja dimana tenaga kerja itu kita rekrut dari warga sekitar...” “...kita terapkan dimana kartu biru itu kita berikan kepada mitra-mitra kita UMKM. Artinya satu, bahan baku mereka untuk memproduksi bahan-bahan	Tidak bisa menggunakan kondisi ekonomi penduduk karena data yang akurat mustahil didapatkan. Kemudian solusi untuk mencegah konflik, minimarket akan memperkerjakan warga sekitar. Kemudian ada penggunaan kartu biru untuk usaha dan mitra MKM agar bisa mendapatkan diskon khusus. Namun masih sentral dan belum tersedia di outlet. Kemudian sebenarnya dampak negatif untuk penduduk	

			yang mereka jual, jadi kartu biru itu sementara kita berikan kepada mitra-mitra kita <i>UKM</i> kita...” “...Artinya kenapa itu dilakukan untuk penghindaran jalur lingkungan, itu dikarenakan satu mungkin menjaga, menjaga apa ya, ekonomi warga sekitar, toko-toko kelontong semacam itu. Jadi kita sementara ini sambil menunggu perwali...”	sudah cukup ternetralisir dengan penghindaran jalur lingkungan. Tinggal disahkan saja	
		Koperasi	“...kalau kita survey lokasipun itu liat juga potensi penduduknya itu perkampungan atau perumahan, atau kira-kira pendapatannya berapa, terus biasa belanja harian atau	Memang dalam pembukaan minimarket akan dilihat kondisi landuse dan kebiasaan calon pembeli potensial yang ada disekitarnya. Namun tidak ada standar	

			bulanan atau mingguan. Itukan sebetulnya kita nilai disitu juga supaya nanti pasarnya itu bisa pas untuk mengejar target omzet itu...” “...Kita sudah ada MoU perjanjian dengan warga atau UKM-UKM terdekat untuk dimasukkan produknya, juga sebagian yang cukup membantu ya..” “...UKM itu kalau ditarget, waduh diindomaret ditarget, itukan susahnya dia harus mengcover dari beberapa toko kan dan itu nilainya cukup besar, turnovernya cukup besar artinya kewalahan dan pasti tidak bisa itu juga akan secara tidak	pastinya karena sifatnya perkiraan. Untuk meningkatkan ekonomi masyarakat sekitar sakinah mengadakan MoU dengan <i>UKM-UKM</i> terdekat untuk dimasukkan produknya, tapi mereka harus dipahami kalau tidak bisa ditarget terlalu besar sehingga ini yang menjadi masalah di minimarket besar lainnya. Bisa untuk penyediaan agar diskon, tapi lebih baik langsung ke distribusi center saja. Karena jika di outlet akan susah disistemnya.	
--	--	--	---	---	--

			langsung menolak dengan (tertawa) manajemen ya...” “....entar repot nanti disananya pakai sistem apa, di sana pakai apa. Kan sing ngelu IT nya, kalau supermartket sama....”		
1 2	Jam Operasio nal	Disperind ag	“...Kalau saya itu mengharapkan mereka bisa buka semampu mereka...” “...Iya, seleksi alamnya. Maknaya itu tadi saya mengembalikan itu fungsi pasarnya sih sebenarnya...”	Untuk jam operasional lebih baik dibiarkan ke minimarket, karena mereka akan menyesuaikan dengan sendirinya terkait itu sesuai dengan kebutuhan pasar	Sementara pendapat dari responden terkait jam operasional minimarket antara lain: • Dibiarkan kepada respon pasarnya • Perlu ada pengaturan untuk jam-jam bongkar muat • Pengaturan jam bongkar muat sudah dicoba tapi belum efektif, tapi belum
		Akademi si	“...Oh ya, itu penting begitu. Lebih baik bongkar muat itu dijam-jam tertentu saja...” “...menurut saya itu persaingan bebas ya. Persaingan bebas dengan segmentasi pasar masing-	Jam operasional dikembalikan ke minimarket karena itu akan terseleksi dengan sendirinya. Tapi perlu ada pengaturan untuk jam-jam bongkar muat. Menurut	

			masing dan tergantung tipe konsumen masing-masing. Jadi saya rasa cukup dengan jarak itu...” “...Itu dia hanya buka sampai pukul 10. Jadi ya barang yang dijual berbeda. Karena barang yang dijual di pasar tradisional itu lebih ke basah...”	<i>stakeholder</i>, pasar buka hanya sampai jam 10 pagi.	dicoba untuk dimalam hari • Jika ingin diberlakukan pembatasan jam operasional maka sebaiknya di pagi hari saat pasar dan toko sedang aktif
		Praktisi	“...Masuk akal sih itu, Cuma tidak realistis. Coba kamu tanya orang indomaret datangnya truk itu apa bisa diatur jam berapanya...” “...kalau menurut aku seandainya dibuat pembatasannya justru di pagi hari karena indomaret dan alfamart pagi sepi loh. Belum begitu ramai, mereka ramai diatas jam 12 siang...”	Sebenarnya masuk akal untuk mengatur distribusi truk. Tapi tidak realistis kecuali dia datang malam untuk menghindari kemacetan jalan Jika ingin pembatasan jam operasional minimarket optimal maka perlu pembatasan di pagi hari saja dimana pasar dan toko	• Pembatasan jam operasional dari jam 6 pagi hingga 9 malam sesuai yang tertuang di Perda No.8 Tahun 2014 dirasa kurang relevan oleh pihak swasta • Masalah <i>peak hour</i> sebenarnya bermula dari

				kelontong biasanya ramai sedangkan minimarket sepi.	adanya masalah di luasan parkir minimarket
		Swasta	“...bongkar muat itu kita dibilang menghindari jam-jam tertentu karena kita katakan bongkar muat itu tidak bisa dipastikan pengirimannya karena distributor dari kantor cabang nih semisal di satu titik di satu toko A itu dijadwalkan jam 2. Untuk bongkar muat, ternyata ada kemoloran karena perjalanan, bisa jadi jam 3 atau jam 4 baru sampai...” “...Kalau kita tutup itu dari masyarakat banyak yang yah masa cari toko kelontong 24 jam kan tidak mungkin . Nyari hal-hal yang sepele.	Bongkar muat memang sudah diatur di jam-jam tertentu untuk menghindari kemacetan. Namun terjadi kemoloran karena perjalanan. Untuk menutup minimarket yang buka 24 jam justru bertentangan sama kebutuhan konsumsi dan keamanan masyarakat. Lagipula usaha mikro tidak buka di malam hari. Dari pihak Aprindo sudah mengirimkan kasasi terkait pembatasan waktu karena dari pihak pemerintah dan swasta sama-sama tidak	

			Sebenarnya 24 jam juga...” “...sebenarnya kalau 24 jam, omzet kita dengan operasional ga seimbang sebenarnya...” “...Artinya lebih terang, artinya ada orang aktivitas disitu. Orang kalau mau berbuat jahat dia juga mikir, terus yang kedua kejadian tersebut kena rekam cctv, pasti...” “...Dimana perda ini tidak kita ikuti, kita salah satu orang yang melanggar perda, terus yang kedua dari dinas-dinas terkait kenapa mendiamkan, kan jadi masalah juga, artinya dari aprindo kemarin mengirimkan kasasi ke MA...”	menghendaki itu sebenanrya.	
		Koperasi	“...permasalahan awal memang dari tidak tegas dengan	Masalah awalnya sebenarnya karena tidak	

			peraturan awal minimal parkirnya tadi, kalau memang minimal parkir 9 meter, otomatis insyaallah nanti bisalah tercover itu. Lah sekarang box-box besar sekarang panjangnya bisa 6 meter, 7 meter. Pasti makan jalan sih...”	tegas terhadap peraturan parkir. Akibatnya bisa terjadi kemacetan di jam-jam <i>peak hour</i>, apalagi saat itu dilaksanakan bongkar muat. Sehingga bisa terjadi bongkar muat yang on road saat <i>peak hour</i>.	
--	--	--	--	--	--

E. Kelompok Indikator Kedekatan dengan Konsumen

Tabel 4.15 Coding Wawancara Indikator Kedekatan dengan Konsumen

Petunjuk Membaca:

- 1) Diisi dengan penomoran
- 2) Diisi dengan subvariabel masalah
- 3) Diisi dengan *stakeholder* yang memberikan pendapat terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 4) Diisi dengan kata kunci yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 5) Diisi dengan pemahaman kata yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 6) Diisi dengan Kesimpulan dari pendapat seluruh *stakeholder* terkait diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah

No	Sub Variabel	Stakeholder	Pemahaman Data Primer Berdasarkan <i>Indepth Interview</i>		Kesimpulan
			Kata Kunci	Pemahaman Data	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)

13	Jarak Minimarket terhadap Permukiman	Disperindag	“...kekeberadaan minimarket karena memang minimarket sendiri kan secara SNI berbasis sebagai fasilitas permukiman, fasilitas permukiman kan penduduknya akhirnya. Nah saya ini memang lebih mengarahkan kepadatan...”	Karena minimarket memang adalah bagian dari fasilitas permukiman karenanya tidak cocok jika diberikan jarak dengan permukiman. Justru perlu permukiman jika ingin melakukan standarisasi minimarket terhadap kepadatan penduduk seperti di SNI.	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait jarak minimarket terhadap permukiman : - Minimar ket memang bagian dari fasilitas permukiman sehingga tidak bisa diberikan jarak langsung. Biasanya dengan mengendalkan jumlah sisi pengendalian dengan menggunakan kelas jalan diatas jalan lingkungan dan lebar jalan diatas 8 meter - Sisi pengenda
		Akademisi	“...sisi pengendalian karena disekitar permukiman banyak saya jumpai itu dia di level jalan lingkungan tapi ada minimarketnya ...”	Perlu lebih kepengendalian dan ketegasan pemerintah. Setidaknya jangan berada di level jalan lingkungan untuk minimarket	
		Praktisi	“...Saya lebih setuju kalau diganti jadi status ya. Karena kalau kita bicara masalah dimensi, itu sangat apa ya. Malah gak bisa	Lebih setuju untuk pembatasan dengan kelas jalan karena jika berdasarkan lebar, jarak ke permukiman	

			jadi hierarki, gabisa jadi acuan, gabisa jadi parameter gitu...”	justru tidak bisa jadi acuan yang baik.	lian cukup dengan melihat zonanya adalah perjas
	Swasta		“...Kalau kita kelingkungan penghasilan rendah, kan artinya gini. Kita kan di perda sudah dibatasi jalan 8 meter, terus peruntukan juga kita pastikan perdagangan dan jasa... ”	Dalam praktiknya, minimarket memastikan dirinya berada di jalan dengan lebar 8 meter dan sudah berada di zona perdagangan dan jasa. Itu sudah cukup untuk membatasi dari permukiman.	
	Koperasi		“....Zona jalan besar yang zonanya itu zona perdagangan atau perkampungan atau perumahan kan memang sudah ada. Artinya selama itu sudah, apa namanya sudah diikuti. Inshaallah ya itu bisa diatasi karena itu zona yang ditentukan zona perdagangan itu	Yang penting sudah berada di jalan yang lebar dengan zonanya zona perdagangan dan jasa (tapi responden kelepasan menyebut zona perkampungan). Responden beranggapan zona perdagangan dan jasa itu jalannya harusnya sudah cukup	

			mungkin jalannya sudah lebar....”	lebar untuk aktivitas perdagangan dan jasa	
14	Penyediaa n Minimarke t di Perkantora n	Disperind ag	“...Itu mungkin bisa, tapi secara pasti dia memilih lokasinya bagaimana. Kemudian kemampuan penyediaan lokasi bagaimana...” “...Mungkin itu membantu untuk lebih memperjelas segmen konsumennya itu perkantoran atau permukiman sih gitu. Tapi kalau perkantoran ada ruginya dia, <i>office hour</i>nya kan terbatas...” “...jelas dia wajib melakukan kemitraan dengan usaha kecil. Salah satunya itu bisa, tapi sekarang biasanya koperasinya itu bikin	Sebenarnya bisa namun akan lebih menyulitkan dari pihak swastanya karena dari kemampuan penyediaan dan dari <i>office hour</i> yang terbatas. Kemudian bisa juga untuk mengadakan kerjasama dengan koperasi karyawan	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait penyediaan minimarket di perkantoran antara lain : • Bisa namun akan menyulitkan pihak swasta karena kemampuan penyediaan dan <i>office hour</i> yang terbatas • Bisa namun akan terjadi dengan sendirinya • Tidak bisa diarahkan begitu saja, karena segmentasi pasar sudah

			minimarket...”		
		Akademisi	“...Kalau minimarket tersebut ingin menarik pelanggan lebih banyak atau kemungkinan potensi pelanggan lebih banyak ya mereka dengan sendirinya akan ada ATM...”	Sebenarnya perlu, namun itu akan terjadi dengan sendirinya dengan kemampuan minimarket untuk beradaptasi dengan kebutuhan pelanggan	• berbeda • Kebanyakan memang minimarket sudah melakukan dalam wujud terintegrasi didalam bangunan sehingga bukan wewenang tata ruang
		Praktisi	“...Iya dulunya, kalau survey ini dibuat 10 tahun yang lalu mungkin menengah keatas. Kalau sekarang? Tidak, tidak bisa. Sudah tidak ada hubungannya. Sudah tidak ada hubungannya dengan kelas ekonomi kok ini minimarket...” “...Memang bukan masalah, adanya ATM ini penting memang, minimarket sebagai penunjang aktivitas perkantoran	Tidak bisa diarahkan untuk berada di kawasan perkantoran saja karena segementasi 10 tahun lalu dengan sekarang sudah berbeda. Kemudian bagus untuk keberadaan ATM untuk menunjang aktivitas minimarket di kawasan perkantoran. Kemudian sebenarnya sudah terjadi, tapi kebanyakan didalam bangunan	• Belum ada kerjasama konkrit antara minimarket dan karyawan di perkantoran

			iya...” “...Dorongan agar minimarket berada disekitar perkantoran. Perkantoran yang kamu maksud ini perkantoran yang bagaimana sih? Satu blok building atau satu deret building, deret atau blok? Vertikal atau horizontal...”	vertical dan sudah terintegrasi didalamnya.	
		Swasta	“...Jadi kita cenderung ya kepadatan penduduk terus ya fasum fasos ya jadi lebih cenderung kesitu kita, perkantoran....” “...Kita kalau minimarket tempat kita, belum ada sih sama koperasi. Belum ada kerjasama tempat kita, yang ada kerjasama minimarket dengan koperasi	Perkantoran memang menjadi salah satu target pasar dari minimarket. Namun dikota Surabaya belum ada kerjasama konkrit karena kurang aktifnya pihak karyawan.	

			alfa malahan...”		
		Koperasi	“...Akan cukup sulit untuk usaha seperti kami menyewa lahannya karena cukup mahal. Tapi memang bagus itu, apalagi kalau bisa terintegrasi bangunan seperti itu. Tapi jika harus dipaksakan seperti itu, yang minimarket dari koperasi ini tidak akan bisa...”	Menurut <i>stakeholder</i> , jika dilakukan penerapan terkait minimarket dikawasan perkantoran memang bagus. Namun mereka tidak akan mampu merealisasikan hal tersebut karena harga lahan yang akan sangat tinggi.	

E. Kelompok Indikator Ketersediaan Lahan Minimarket

Tabel 4.15 Coding Wawancara Indikator Ketersediaan Lahan Minimarket

Petunjuk Membaca:

- 1) Diisi dengan penomoran
- 2) Diisi dengan subvariabel masalah
- 3) Diisi dengan *stakeholder* yang memberikan pendapat terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 4) Diisi dengan kata kunci yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 5) Diisi dengan pemahaman kata yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 6) Diisi dengan Kesimpulan dari pendapat seluruh *stakeholder* terkait diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah

No	Sub Variabel	Stakeholder	Pemahaman Data Primer Berdasarkan <i>Indepth Interview</i>	Kesimpulan
----	--------------	-------------	--	------------

			Kata Kunci	Pemahaman Data	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
18	Ketersediaan Zonasi	Disperindag	“...Oke permukiman tapi skala lingkungan, caranya diukur dari parameter jalan, jalan yang kriteria lingkungan itu tidak boleh masuk, minimal dilokal. Kenapa dijalan lokal? Coba nanti dicek di ketentuan atau definisi tentang jalan ya. Jalan lokal dia melayani di beberapa lokasi permukiman ...” “...Itu jalan lokal masih mungkin mix begitu, nah dititik-titik itu sudah ditetapkan jadi perjas di perda RDTR kan itu sudah, sudah jadikan ya yang tahun 2014...” “...sisi kedua misalkan ini sebagai trigger pengembangan. Saya mungkin menghitung dari jumlah penduduk...” “...Kalau ini kita	Untuk zonasi yang penting perletakan minimarket perlu memperhatikan dari parameter jalan yang dimulai dari kelas jalan lokal. Jalan lokal tersebut juga sudah harus masuk zonasi perjas sehingga legal untuk minimarket. Untuk trigger pengembangan, dari disperindag bisa mengarahkan minimarket ke daerah yang sepi disekitar daerah padat untuk menarik perkembangan penduduk.	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait masalah zonasi minimarket antara lain : • Untuk zonasi minimarket et sebenarnya lebih tepat berorientasi kelas jalan dan lebar jalan selain zona perdagangan jasa itu sendiri • Untuk trigger pengembangan sebenarnya bisa diluar zona perjas ke daerah sepi sesuai arahan disperindag

			kembalikan menjadi secara distributif sifatnya. Tadikan sentris ya, sekarang distributif...”		• Harus diperhatikan ketersediaan ruang dan jarak terhadap persimpangan • Perlu ada pembatasan tiap zona minimarket untuk berapa minimarket didalamnya tidak akan optimal diterapkan. Harus langsung pembatasan jika mau efektif • Dalam prakteknya minimarket juga mengincar zona fasum fasos dan infras seperti jalan tol yang
	Akademisi		“...Tapi itukan juga harus dicocokkan dengan ketersediaannya jadikan teruji lagi jadi dia dekat dengan perempatan tidak, dia dekat dengan apa itu namanya, dia bisa mengusahakan space yang cukup tidak untuk loading dock, lahan parkir dan lain sebagainya... ”	Perlu ada pencocokan ketersediaan ruang, dan harus diberikan jarak terhadap persimpangan. Zonasinya memang harus cukup untuk lahan parkir loading dock dan sebagainya.	
	Praktisi		“...kelas jalan kamu sudah tercukupi semuanya. Tiba-tiba ada merek misalnya adam market masuk, kamu bisa masukin kan? Karena dia tidak ada disitu. Nanti kan konflik dengan peraturan yang kamu buat, kalau menurut aku. Orientasi	Pembatasan di tiap zona maksimal ada berapa minimarket didalamnya tidak bisa dilakukan karena nantinya akan diakali oleh investor yang ingin membuka minimarket dengan menggunakan merk lain	

			merk tidak bisa dilakukan tetap orientasi jumlah dan skala pelayanan yang tadi itu...”		tidak ada penduduk dan bukan zona perjas Minimal zona perjas lebar jalan diatas 8 meter. Perlu ada aturan jelas dan diikuti pengawas an
		Swasta	“...Kita tidak semuanya mengacu ke kepadatan penduduk, satu kita dari fasum fasos itu tadi ya...” “...Yang ketiga kepadatan penduduk, kitapun banyak kita juga yang misalkan kalau yang di jalur-jalur nasional, traffic-traffic kaya di tol, di rest area. Itukan kita tidak ada penduduknya sebenarnya...”	Dalam prakteknya, minimarket tidak hanya berusaha di zona perdagangan dan jasa tapi juga masuk kedalam zona fasum, fasos dan infrastruktur seperti jalan tol. Sehingga pembatasan berdasarkan jumlah penduduk atau zona perjas perlu diperjelas untuk yang di rest area tol tersebut.	
		Koperasi	“...Insyaallah ya itu bisa diatasi karena itu zona yang ditentukan zona perdagangan itu mungkin jalannya sudah lebar. Minimal mungkin lah 8 meter keatas kan seperti itu...”	Minimal dia sudah berada di jalan dengan lebar diatas 8 meter sudah bisa menjadi tempat minimarket. Kemudian lebih ditekankan dalam pengawasan	

			“...Walaupun dari segi apa namanya target kepadatan penduduk dan kebutuhan belanja masyarakat itu mungkin besar gitu ya tapi zonanya memang kadang-kadang zonanya bukan zona perdagangan dan jalannya lebih kecil dan lain-lain, ya itu belum sesuai hukum. Cukup baguslah pertanyaannya, tapi realitanya saya liat banyak yang melanggar...” “...Iya lebih tegas dan juga memprioritaskan jadi apa namanya dari undang-undang itu juga harus dilihat juga sebenarnya itu...”	dan ketegasannya terhadap peraturan karena penzonaannya saja di realitasnya banyak belum diterapkan	
--	--	--	---	--	--

F. Kelompok Indikator Kedekatan Aglomerasi Minimarket

Tabel 4.15 Coding Wawancara Indikator Kedekatan Aglomerasi Minimarket

Petunjuk Membaca:

- 1) Diisi dengan penomoran
- 2) Diisi dengan subvariabel masalah
- 3) Diisi dengan *stakeholder* yang memberikan pendapat terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 4) Diisi dengan kata kunci yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 5) Diisi dengan pemahaman kata yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 6) Diisi dengan Kesimpulan dari pendapat seluruh *stakeholder* terkait diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah

No	Sub Variabel	Stakeholder	Pemahaman Data Primer Berdasarkan <i>Indepth Interview</i>	Kesimpulan
-----------	---------------------	--------------------	---	-------------------

			Kata Kunci	Pemahaman Data	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
19	Jarak Minimarket terhadap Minimarket lainnya	Disperindag	“...Masing-masing tempat berbeda-beda sih, makanya kita akan melakukan generalisir dengan walkability itu. Ada minimarket yang memang banyak pangsa pasarnya dari warga sekitar, ada juga yang mobile misalkan dari minimarketnya misalkan berdiri di stasiun...” “...Kalau ini kita kembalikan menjadi secara distributif sifatnya. Tadikan sentris ya, sekarang distributif...” “...Mereka juga melakukan investigasi	Bisa diberikan jarak dengan melakukan generalisir dengan <i>walkability</i> sehingga persebaran minimarket jadinya menjadi bersifat distributif. Kemudian minimarket juga harus memahami kalau mereka tidak bisa hanya menghitung keberadaan usaha mereka, mereka harus menghitung keberadaan usaha yang sejenis dengan mereka. Tapi tetap harus diberi ruang untuk bisa bersaing secara alami di pasar.	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait pemberian jarak minimarket dengan minimarket antara lain : • Pemberian jarak bisa berdasarkan walkability yang ada sehingga minimarket bisa diberi jarak termasuk kesaruaan seperti stasiun • Sebenarnya perlu pemberian jarak tapi sulit untuk diterapkan • Pemberian jarak menentang teori

			dan kajian yang sama terhadap usaha bisnis yang mereka jalankan. Jadi mereka tidak hanya berpatok pada usaha mereka...” “...mereka bersaing secara alami dipasar. Biar pasar yang menentukan, ya jumlahnya bisa dalam satu waktu pasar tidak merespon ya tidak perlu merubah kebijakan jika tidak produktif...”		yang ada • Menurut minimarket pemberian jarak tidak diperlukan, karena itu akan menyesuaikan keberadaan pasar yang ada • Menurut koperasi diperlukan untuk memberi usaha lokal bereksistensi sehingga perlu pengecualian untuk usaha mikro dan koperasi
		Akademisi	“...Lagipula didalam teori hotelling sudah disebutkan kalau minimarket punya kecenderungan untuk beraglomerasi di suatu titik pasar agar bisa sama-sama	Pemberian jarak antara minimarket tidak diperlukan karena diluar kebutuhan dan sudah sesuai dengan teori aglomerasi hotelling. Disatu sisi hal tersebut juga akan memudahkan konsumen	

			memaksimalkan potensi pasar yang ada. Disatu sisi konsumen juga dimudahkan karena mereka punya beberapa pilihan ketika akan membeli barang...”		
		Praktisi	“... Nah kalau pemberian jarak ini aku setuju tapi ini juga menyalahi kondisi real yang ada. Ketika ada alfa didepannya pasti ada indogitukan. Aku setuju itu pemberian jarak...”	Responden setuju untuk melakukan pemberian jarak, namun dirasa untuk sulit dalam penerapannya.	
		Swasta	“....Jika terjadi jarak, itu saya rasa tidak ada pengaruhnya lah diberikan jarak atau tidak jarak. Karena begini, mungkin masyarakat menilai minimarket terlalu	Menurut dari minimarket tidak ada pengaruhnya melakukan pemberian jarak antara minimarket dengan minimarket. Itu hanya persepsi dari masyarakatnya karena sebenarnya	

			menjamur karena berjubel lah...”	memang pasarnya saja masih ada.	
		Koperasi	“...Kalau itu dibuat jarak, itu ya mungkin apa namanya pusat perbelanjaan nya itu akan didominasi satu dua mereka aja. Seandainya ada perda itu gitu, nanti kita pemain baru yang mau masuk ya pasti tidak bisa orang-orang lokal...” “...kecuali diperda muncul kecuali milik UKM dan koperasi. Enak. Nah itu baru masuk...” “...Kalau permerk ya lebih memungkinkan n. Kan bisa saja permerk, oh indomaret atau apalah jaringan ini dalam satu kecamatan ini	Kalau dibuat pengaturan jarak secara umum maka akan membatasi usaha orang lokal yang ingin ekspansi. Karena itu perlu pengecualian untuk kepemilikan usaha mikro atau koperasi atau bisa memungkinkan untuk membatasi permerk karena usaha mikro dan koperasi tetap bisa berkembang	

			hanya boleh sekian. Kan lebih lumrah....”		
20	Jarak Minimar ket terhadap Pasar	Disperind ag	“...jarak dengan pasar itu maksudnya untuk buffernya itu diisi toko kelontong- toko kelontong... ”	Jarak dari pasar 500 meter difungsikan untuk <i>buffer</i> yang bisa diisi toko kelontong untuk mengembangkan usahanya. Hal ini sesuai dengan isi dari Perda No.8 Tahun 2014 Kota Surabaya di Pasal 1 Ayat 7 dimana perlindungan terhadap pasar rakyat dimaksudkan pula untuk melindungi usaha mikro lainnya agar bisa tetap eksis dan berkembang	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait pemberian jarak minimarket dengan pasar antara lain : • Fungsi jarak minimar ket dengan pasar bisa untuk penggun aan <i>buffer</i> sebagai ruang untuk usaha mikro lainnya
		Akademis i	“....Tapi pasar tradisional katakanlah pasar krampeyang, iya. Dia menjual <i>groceries</i> , jadi saya rasa barang yang dijual berbeda kemudian segmentasi pasarnya juga berbeda jadi	Sebenarnya tidak terlalu masalah jarak dengan pasar karena telah memiliki srgmentasi pasar yang berbeda. Kemudian bisa digunakan pendekatan lainnya untuk menyeimbangkan persaingan pasar dan minimarket seperti dengan melatih pasar	• Tidak ada masalah sebenarn ya antara minimar ket dan pasar • Pengatur an lewat mekanis me buka tutup

			kalau dibilang pasar tradisional itu kan kalau dibilang gampangny a konsumen itu bisa ngutang gitu kan ya, cashbon...” “...kalau dianggap jarak itu hal yang satu-satunya untuk menyeimbangkan persaingan antara pasar tradisional dan minimarket saya rasa tidak tapi membantu mengurangi resiko pasar tradisional mungkin bisa karena kadang-kadang di pasar tradisional...” “...Menurut saya sudah pas tinggal ditambah saja peraturan yang lain	tradisional dalam hal sanitasi. Mungkin lebih tepat menggunakan peraturan jam buka tutup.	• Tujuan pemberian batasan bisa berdasarkan mengatur tingkat aktivitas atau kegiatan • Jarak 500 meter dirasa kurang, tapi koperasi dibiarkan boleh dekat minimarket • Masalah utama minimarket terletak didaya saingnya khususnya dalam hal sanitasi sehingga menimbulkan ketidaknyamanan
--	--	--	--	---	--

			seperti jam buka tutup..”.		
		Praktisi	“...Boleh aja sih diatur, itukan masalah kegiatannya. Tapi kalau masalah segmennya ga ada efeknya...”	Jika diberi batas seperti biasa saja, tapi tujuannya untuk mengatur tingkat aktivitas/kegiatan nya. Tidak bisa jika bertujuan melindungi pasar karena segmennya sudah berbeda.	
		Swasta	“...Kalau untuk saat ini saya pribadi karena kita punya konsultan untuk responden-responden untuk sosial analisa itu kan. Itu kalau kita liat analisisnya untuk saat ini tidak ada pengaruhnya untuk pasar...”	Dari analisa yang sudah dilakukan oleh konsultan dari minimarket, mereka mendapati bahwa tidak ada pengaruh untuk pasar terhadap kegiatan di minimarket	
		Koperasi	“...Yang diatur kan jarak antara pasar dengan toko modern. Itu mungkin ada dijaraknya ya 500 meter, 500 meter itu ya kurang...”	Jarak 500 meter masih dirasa kurang. Tapi untuk koperasi diperbolehkan dekat pasar. Hal itu sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Perda Kota	

			“...koperasi walaupun ada kemudahan sedikit terkait dengan yang saya sampaikan kemarin dekat pasar masih boleh, dekat jalan kecil masih boleh...”	Surabaya No.8 Tahun 2014 dalam pasal 1 ayat 7 dan 9 dimana koperasi adalah salah satu usaha mikro yang dimaksudkan sekaligus dilindungi untuk tetap berkembang	
21	Jarak Minimarket dengan Toko Kelontong	Disperindag	“...dinas perdagangan tangkap, disini ada fasilitas tambahan dari luar, disini ada fasilitas permukiman yang tumbuh dari dalam. Nah ini yang harus diseimbangkan, caranya dinas perdagangan membatasi minimarket tidak boleh turun kelingkungan, skala lingkungan....” “...Nah ini aja sih yang dimaksud,	Ini diseimbangkan dengan cara minimarket dilarang untuk turun ke jalan di tingkat lingkungan. Kemudian untuk dijalan lokalpun tetap perlu ada proteksi dan pembatasan. Sebenarnya ada space 500 meter antara jarak minimarket dan pasar yang memang dibuat untuk diisi usaha mikro yang ada.	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait pemberian jarak minimarket dengan toko kelontong antara lain : • Minimarket harus dilarang disanksi untuk menjual langsung produk ke permukiman • Sebenarnya sudah difasilitasi dengan adanya pemberian space antara

			jadi dia dilarang karena ini sudah posisinya toko kelontong, dia minimal jalan lokal, jalan lokal inipun harus diproteksi oleh pemerintah sebagai regulator...” “...Iya, usaha kecil yang disitu yang masyarakat itu atau mungkin pedagang pasar yang dia mau melebarkan sayap membuka toko diluar pasar itu oke disitu...”		minimarket dan pasar • Praktisi mendukung adanya jarak antara minimarket dan toko kelontong namun sulit untuk direalisasikan karena bentrok kepentingan • Perlu ada pendefinisian dan pengecualian kepada usaha yang sedang berkembang dalam membuat regulasi • Sudah cukup untuk pembatasan lebar jalan,
		Akademisi	“...Saya rasa tidak perlu ya karena segmen pasarnya sudah berbeda. Lagipula akan sulit jika mengatur seperti itu, orang-orang di	Menurut <i>stakeholder</i> untuk pemberian batas antara toko kelontong dan minimarket tidak perlu diperdalam lagi, cukup dihindarkan dari lingkungan karena sudah berbedanya	

			perumahan kalau mau beli yang dekat ya akan dengan sendirinya mencari warung-warung didalam perumahan...”	segmen pasar yang ada.	kelas jalan dan zona perdagangan untuk melindungi toko kelontong
		Praktisi	“...Orang-orang yang usaha sendiri seperti toko kelontong kan lebih kasian kan, mereka lebih kena dampaknya dari indomaret sama koperasi-koperasi kaya gini. Kalau menurut aku masalah jarak sih aku setuju ini, aku setuju Cuma apakah bisa direalisasikan atau tidak....” “...tapi aku tidak yakin itu bisa melindungi mereka karena usaha mikro itu tidak akan	Praktisi menyetujui adanya jarak antara minimarket dengan toko kelontong. Tapi pasti akan sulit untuk penerapannya. Kemudian akan menjadi dilema, karena jika terlalu dibatasi maka akan menjadi hambatan sendiri untuk usaha mikro yang ingin berkembang menjadi minimarket sehingga perlu dilakukan pendefinisian yang jelas lebih dahulu kemudian peraturannya bisa dibuat pengecualian.	

			bertahan untuk menjadi selalu usaha mikro. Ketika dia berkembang, dia akan kena juga jadinya...” “...Harus ada pembedaan secara jelas secara kebijakan mana yang usaha mikro, mana yang bukan. Kalau secara melindunginya, wah ini pasar bebas...”		
		Swasta	“...Kalau di zona-zona permukiman yang mana tingkat penghasilan pendapatan rendah, saya rasa tidak mungkin karena lebar jalan pasti kurang dan yang kedua zonasinya bukan untuk perdagangan dan jasa. Permukiman	Pihak minimarket merasa sudah cukup untuk digunakan zonasi ruang perdagangan, dan standarisasi lebar jalan untuk menghindari toko kelontong.	

			pasti. Sedangkan di Surabaya sendiri, di zonasi permukiman tidak diperbolehkan untuk minimarket...”		
		Koperasi	“...bagaimana toko ritel lokal atau toko kelontong ini bisa bersaing, kalau bersaing harus berbenah bagaimana agar seperti toko modern. Lah setelah seperti toko modern ijinnya luar biasa susahya...” “...Terutama untuk toko-toko lokal, membatasi mereka. Sebenarnya mereka monggo dibatasi tapi toko lokal ini jangan ikut terbatas...”	Toko kelontong pada akhirnya akan didorong untuk bersaing menjadi toko modern, sehingga pembatasan seperti ini perlu ada pengecualian sehingga toko kecil masih bisa ada kesempatan berkembang.	

F. Tabel Coding Wawancara Indikator Ruang Internal Minimarket

Petunjuk Membaca:

- 1) Diisi dengan penomoran
- 2) Diisi dengan subvariabel masalah
- 3) Diisi dengan *stakeholder* yang memberikan pendapat terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 4) Diisi dengan kata kunci yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 5) Diisi dengan pemahaman kata yang diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah
- 6) Diisi dengan Kesimpulan dari pendapat seluruh *stakeholder* terkait diberikan oleh *stakeholder* terkait pengendalian teknis subvariabel masalah

No	Sub Variabel	Stakeholder	Pemahaman Data Primer Berdasarkan Indepth Interview		Kesimpulan
			Kata Kunci	Pemahaman Data	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
23	Kecukupan Ruang Sirkulasi	Disperindag	“...Jadi misalkan disuatu kawasan padat itu minimarketnya kecil itukan pasti kecenderungannya soal kepuasan akhirnya. Saya itu juga melihat karena itu secara alami terseleksi sendiri...”	Lebih baik dibiarkan kepada pelaku usahanya sendiri karena nantinya akan terseleksi alam sendiri. Untuk standarisasi luas lahan juga kurang tepat untuk ditempat dengan sewa lantai yang mahal seperti di apartemen.	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait ruang sirkulasi minimarket antara lain : • Dilepaskan kepada pelaku usahanya agar mereka yang tidak bisa memenuhi kepuasan pelanggan tersisih sendiri • Minimarket yang terintegrasi bangunan tidak bisa diterapkan seperti itu • Perlu ada pemberian batas standar minimal maksimal bangunan untuk memudahkan • Perlu diberikan standar luas
			“...Menurut saya tetap dibiarkan kepelaku usahanya. Dia mempunyai seberapa, misalkan boleh jadi dia ambil satu slot sewa di apartemen itu bisa dapat misalnya satu slot itu 20 meter persegi. 4x5 tok. Kan biasanya memang diatur seperti itu ya...”		
		Akademisi	“...Jadi menurut saya	Perlu ada pemberian	

			penting untuk membatasi minimum dan maksimum luasan dari minimarket tersebut. Salah satu pertimbangannya adalah perlu untuk menghitung tarikan, jadi bisa standar gitu pemerintah itu mengawasinya bisa lebih mudah. Oh jadi kalau luasan sekian akan menimbulkan tarikan sekian, dia kemunduran bangunannya harus berapa. Dia menyediakan luasan lapangan parkir, kan begitu ya...	luas lantai bangunan minimal dan maksimal. Sehingga tidak ada alasan jika minimarket tidak memiliki lahan parkir yang cukup. Hal tersebut mempermudah pemerintah juga dalam menghitung tarikan yang akan ditimbulkan minimarket.	minimal agar bisa melindungi usaha mikro • Luas lahan yang minimarket yang kecil adalah lahan lama dimana pihak minimarket belum menggunakan standar. Sehingga nanti kedepannya akan direlokasi • Dari indomaret menstandarisasi 12x25 meter • Dari sakinah standarnya 10x20 meter
		Praktisi	“...Iya langsung ke yang standarisasinya aja. Tadi seperti yang tadi diomongkan itu, pertama liat ruang sirkulasinya dulu kan berapa ruang terbuka berapa ruang tertutupnya. Berapa yang dibangun, berapa yang tidak....” “...Perlu, perlunya bukan untuk masalah efektifitas minimarket. Tapi targetnya untuk melindungi sektor mikro...” “...Cuma 50 meter persegi, kamu jadikan minimarket. Lucu kan jadinya. 5x10 jadi indomaret. Parkirnya berapa? Cuma sepeda	Perlu pemberian lahan minimal untuk minimarket, karena bisa untuk melindungi usaha mikro agar minimarket luas lahannya tidak terlalu kecil, khawatirnya jika terlalu kecil standar-standar keruangan lain dalam minimarket seperti parkir akan tidak terpenuhi.	

24			motor bisa masuk. Apa bedanya sama toko kelontong, apa bedanya sama yang lain. Kan tujuannya untuk proteksi itu...		
		Swasta	“...Iya, sekarang kita luas lahan minimal itu 12x25. Mungkin yang spesifikasinya kecil. Minimarket kecil itu toko-toko lama kita belum dapat relokasi karena yang lama kita enggak ada standar minimalnya...”	Luas lahan minimal yang digunakan di indomaret adalah 12x25 meter. Namun ada beberapa outlet yang terlalu kecil karena dulu pihak minimarket tidak menetapkan standarnya. Untuk kedepannya minimarket yang kecil perlu untuk mendapatkan relokasi	
		Koperasi	“...Mereka itu artinya tidak sama mereka itu. Ya kita punya standart 10x20 itu, tokonya kan sebenarnya hanya 10x10 itu, lainnyakan ada untuk lahan parkir, ada untuk gudang, ada untuk apa namanya, etalase...”	Dari sakinah yang digunakan adalah standar luas 10x20 meter. Luas tersebut dirasa cukup karena bisa menampung ruang etalase, sirkulasi, parkir dan penyimpanan didalamnya.	
	Kecukupan Ruang Ritel Bruto	Disperindag	“...Karena itu ada konsep display yang memang disediakan memang masing-masing minimarket berbeda. Tergantung dia konsep jualannya gimana...”	Masalah etalase dikembalikan ke minimarketnya dari bagaimana cara mereka mengkonsep	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait ruang ritel bruto di minimarket antara lain : • Masalah dikembalikan ke minimarket agar mereka bersaing • Setidaknya melakukan pemisahan untuk pintu masuk barang saat loading • Pengaturan display etalase tidak perlu diatur karena
		Akademisi	“...Kadang-kadang itu sering saya jumpai ini juga dalam rangka perlindungan konsumen minimarket ya. Nah itu ketika mereka melakukan loading itu	Dalam melakukan loading perlu diatur adanya pintu terpisah untuk menjamin keselamatan konsumen. Kemudian untuk pengaturan peletakan barang sebenarnya sudah	

			mereka langsung ke pintu utama minimarket gitu. Mereka mengeluarkan barang disitu itu jadi menutup akses milik konsumen sebenarnya, belum lagi dari sisi keselamatan. Mereka turunkan barang-barang berat ya. Kadang-kadang saya sendiri sampai minggir-minggir gitu takut kejatuhan kardus-kardusnya...” “...saya rasa mereka sudah melakukan itu ya, karena kalau saya liat kan barang-barang pecah belah itu ada pada rak lain gitu. Yang jauh dari barang-barang yang biasa dibeli oleh anak-anak seperti snack gitu...”	diatur. Terlihat dari barang-barang yang tidak diperlukan anak” biasa diletakkan lebih jauh dari jangkauan seperti makanan snack.	memang sudah dikaji oleh minimarket • Perlu pengaturan secara otomatis dari luas bangunan minimal berdasarkan kelas jalan didepannya
		Praktisi	“...Nah ini kan diatur secara otomatis, seperti yang tadi saya omongkan. Pengaturan luas bangunan sesuai dengan potensi konsumen agar luas bangunan bisa mencukupi. Ya luas minimalnya ya harus disesuaikan dengan jalan yang ada didepannya to?...”	Perlu pengaturan secara otomatis dari luas bangunan minimal yang disesuaikan dengan kelas jalan yang ada didepannya.	
		Swasta	“...Kalau kita standar display itu kita mengikuti standar dari pusat dimana toko a dan toko b itu kita seragamkan. Nah kalau penghindaran pengadaan barang itu	Pengaturan display sudah dari pusat sehingga dari cabang sulit untuk memberikan pendapat terkait itu. Namun mereka percaya pengaturan tersebut	

25	Penyediaan ATM di Minimarket		tergantung dari pusatnya sih...”	sudah ada dasaran yang jelas.	Pendapat <i>stakeholder</i> terkait penyediaan ATM di minimarket antara lain : • Sebenarnya memang diperlukan tapi wewenangnya ada di pihak bank • Penting untuk mengarahkan minimarket menyediakan ATM di perkantoran
		Koperasi	“...Itukan bahaya, sebenarnya hal-hal itu sebagai apa namanya, toko modern sudah melakukan dan kalau ada ya tetap harus diganti kalau sudah pecah. Bukan hanya soal dijauhkan lagi...”	Sudah dilakukan penjarahan seperti itu dari jangkauan. Konsumen yang melanggar akhirnya harus mengganti	
		Disperindag	“...justru itu menjadi daya tarik sendiri. Ada pendapat yang bilang kalau dikasih ATM dengan tidak dikasih ATM itu tingkat penjualannya beda...” “...Tidak bisa, itu dari bank kalau itu...”	Sebenarnya hal tersebut sangat penting dan perlukan oleh berbagai pihak, namun keputusan akhir berada ditangan pihak bank.	
		Akademisi	“...Waduh, kalau ATM itukan hubungannya sama perbankan itu sendiri ya. Saya rasa itu tidak bisa di request oleh satu pihak. Jadi standar kalau ATMnya sekian ya pecahannya ya sekian begitukan. Adapun kalau dia ingin pecahan yang lebih kecil bisa transaksi dulu di toko tersebut ya. Saya rasa tidak terlalu relevan itu sampai mengatur ke pecahan yang harus ada di ATM tersebut...”	ATM adalah wewenang dari pihak bank sehingga tidak terlalu relevan jika harus langsung mengarah kesana.	
		Praktisi	“...Memang bukan masalah, adanya ATM ini penting memang...”	Penting untuk adanya keberadaan ATM di perkantoran	

		Swasta	“...kita tidak bisa memaksakan, artinya walaupun kita menyediakan space. Dari pihak bank, menurut pihak bank ada surveynya sendiri dimana disitu tidak diperlukan kita juga tidak bisa...” “...memang setiap toko kita upayakan ada ATMnya, menurut kita. Cuma dari bank tidak bisa, ada standarnya sendiri dimana ada pemberian jarak...”	Pihak minimarket memang sudah mengupayakan namun hasil akhirnya tergantung standar dari bank itu sendiri	
		Koperasi	“...Tergantung dari pasar juga, bank itu kalau sepi juga tidak mau...” “...gamau naruh ATM, memang kita pengalaman juga dari beberapa toko yang kita ajukan kalau keliatan ramai langsung acc...”	Sebenarnya bisa asal pasar dan omzetnya terlihat bagus. Karena jika ramai biasanya langsung di acc	

Lampiran 7

RANDOM SAMPLING CODE PERSIL

Random sampling dengan memanfaatkan website untuk melakukan random di running pertama. Berikut hasil random yang ditunjukkan :

Random Integer Generator

Here are your random numbers:

27499	71641	20383	396822	40018
219407	74856	2134	409971	58496
409634	4486	117290	384390	92215
413328	116112	31150	71029	19061
417391	409979	8423	31914	401532
46742	392277	69762	12937	117850
393179	14036	19201	26924	65277
66395	41066	7623	115824	42244
32533	116229	376121	407287	56519
4961	14070	392316	81403	116112
430698	12961	71534	88941	115526
113192	368503	62762	22509	102381
430800	434445	420003	64600	16002
454475	432267	6542	102499	823
434479	453007	116229	43067	70283
368913	69764	430849	117290	78795
407636	122223	431488	420888	49888
115191	22030	396864	99114	33239
452989	56559	216887	147134	71574
32315	75789	393643	71055	56022

Timestamp: 2019-02-12 15:42:29 UTC

Random sampling dengan memanfaatkan website untuk melakukan random di running kedua. Berikut hasil random yang ditunjukkan :

Random Integer Generator

Here are your random numbers:

17103
407621
409407
70999
30061
400971
88348

Timestamp: 2019-03-14 12:10:19 UTC

Random sampling dengan memanfaatkan website untuk melakukan seleksi outlier data. Berikut hasil random yang ditunjukkan :

Random Integer Generator

Here are your random numbers:

106353
420887
82923
38222
423829

Timestamp: 2019-04-20 10:11:35 UTC

Nama : Belinda Ulfa Aulia ST.,M.Sc

Sebagai : Akademisi

Pekerjaan : Dosen PWK ITS Surabaya

Bu Belinda Untuk Minimarket juga ada segmentasi pasar tertentu dan sebetulnya barang yang dijual. Kalau kita bicara fresh market ya beda. Minimarket dia tidak menjual groceries kan

Peneliti Iya

Bu Belinda Tapi pasar tradisional katakanlah pasar krampeyang, iya. Dia menjual groceries, jadi saya rasa barang yang dijual berbeda kemudian segmentasi pasarnya (segmentasi pasar) juga berbeda jadi kalau dibanding pasar tradisional itu kan kalau dibanding gampangannya konsumen itu bisa ngutang gitu kan ya, cashbon.

Peneliti Iya benar

Bu Belinda Tapi kalau di minimarket kan tidak bisa, jadi maksud saya itu dengan sendirinya memang bersaing begitu, bersaing dan kalau dianggap jarak itu hal yang satu-satunya untuk menyeimbangkan persaingan antara pasar tradisional dan minimarket saya rasa tidak tapi membantu mengurangi resiko pasar tradisional mungkin bisa karena kadang-kadang di pasar tradisional ada yang menjual selain groceries ya seperti ya perlengkapan sabun mandi dan sebagainya. Mungkin untuk jenis-jenis tertentu toko kelontong yang seperti ini terdampak. Tapi untuk toko yang, sorry, toko yang penjual barang-

barang basah saya kira tidak terdampak gitu karena minimarket tidak menjual itu(segmentasi pasar).

Peneliti Berarti dari jarak 500 meter yang sudah ada itu sudah pas?

Bu Belinda Menurut saya sudah pas (jarak 500 meter dari pasar) tinggal ditambah saja peraturan yang lain seperti jam buka tutup (jam buka tutup minimarket). Saya kira peraturan tentang buka tutup sudah ada kan ya, jam buka tutup itu.

Peneliti Mmm.. sudah bu, tapi sebenarnya dari implementasinya itu kurang sih bu dan waktu saya ke disperindag juga disperindagnya lebih, keliatannya lebih ingin merevisi itu gitu soalnya mereka berpendapat kalau itu balik ke masyarakatnya lagi. Kan nanti ketika dibatasi 24 jam tapi pasarnya ada 24 jam kan masa dibatasi tapi untuk dibatasi jangan 24 jam, dan pasarnya memang diatas jam 10 sudah tidak ada yang beli kan pada akhirnya minimarket akan menyesuaikan gitu bu.

Bu Belinda Iya betul-betul jadi menurut saya itu persaingan bebas ya. Persaingan bebas dengan segmentasi pasar masing-masing dan tergantung tipe konsumen masing-masing. Jadi saya rasa cukup dengan jarak itu. Kalaupun masih ada beberapa pihak yang komplain, itu bukan hal yang major ya saya rasa. Karena ada juga solusi-solusi lain yang menjadi suplemen selain dari jarak misalnya (membatasi jam buka tutup untuk diarea tertentu ,

pembatasan kelas jalan minimal lokal , lebar jalan minimal 8 meter)

Peneliti Bisa pakai solusi lain ya bu?

Bu Belinda	Bisa pakai solusi lain (membatasi jam buka tutup untuk diarea tertentu , pembatasan kelas jalan minimal lokal , lebar jalan minimal 8 meter)
------------	--

Peneliti Terus bu, ini untuk cluster 2 kan pengendalian minimarket berdasarkan jumlah penduduk gitu dalam satuan luas tertentu itu perlu tidak sih bu yang begitu? Jadi mulai kan sekarang untuk pemberian izin minimarket kurang mempertimbangkan kaya kepadatan penduduk gitu bu

Bu Belinda

ya, saya rasa perlu karena itu nanti ada tingkat kejenuhan ya. Maksud saya kalau misal tingkat kepadatan penduduknya sedikit dan dari jumlah minimarketnya banyak, ya akan merugikan dari sisi pelaku bisnis itu sendiri sebenarnya sih tapi itu lebih dari sisi regulator saja ya menurut saya bahwa ini penduduk sekian ini sudah tercukupi dengan jumlah minimarket sekian tapi kalau dari sisi pebisnis punya strategi lain dan mereka optimis dengan bisnisnya kan, mereka juga akan terdegradasi dengan sendirinya jika bisnisnya tidak jalan (penetapan standar minimal berdasarkan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk)

Peneliti Kalau salah perhitungann gitu ya bu?

- Bu Belinda Iya (penetapan standar minimal berdasarkan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk kalau salah ya kena di mereka sendiri dan bisa menjadi perlindungan usaha mikro)
- Peneliti Lalu kan bu tadi kan berarti minimarket itu lebih bisa dapat keuntungan di kepadatan penduduk tinggi bu, tapi kalau di kepadatan penduduk tinggi kan bu banyak toko kelontong gitu bu biasanya. Warung-warung masyarakat itu ibu melihatnya bagaimana bu? Kan saling bertabrakan bu sebenarnya
- Bu Belinda Ya kembali lagi, saya rasa tidak bertabrakan tergantung karena apa, karena tergantung jenis pasar tradisionalnya. Saya amati itu di dekat rumah saya itu ada pasar tradisional itu dia hanya buka sampai pukul 10 ya. (tapi segmentasi pasarnya bisa sama untuk beberapa pedagang)
- Peneliti Iya
- Bu Belinda Itu dia hanya buka sampai pukul 10 (pasar hanya buka sampai pukul 10). Jadi ya barang yang dijual berbeda. Karena barang yang dijual di pasar tradisional itu lebih ke basah. Makanya dia , barang-barang basah ya. Barang-barang sehari-hari atau yang berhubungan sama masakanlah jadi jam 10 dia sudah tutup (pasar hanya buka sampai pukul 10). Soalnya kan minimarket itu sendiri dia menjual barang-barang yang bukan kemasan. Kemasan gitu ya jadi yang tidak diperlukan masyarakat setiap harinya jadi sudah

ada pangsanya sendiri-sendiri menurut saya, seperti itu.

Peneliti Berarti menyesuaikan ke persaingan pasarnya aja ya bu kalau begitu

Bu Belinda Persaingan pasar, menurut saya persaingan pasar karena pasar tradisional punya pangsanya sendiri (segmentasi pasar) gitu ya karena barang yang dijual adalah sayur mayur, ikan yang memang adalah orang tiap hari, pagi gitulah ya mau masak dan nyari itu diminimarket tidak akan ada.

Peneliti Iya benar

Bu Belinda Kecuali tipe belanjanya ibu-ibu ini mingguan ya atau bulanan, dia pasti cari barang-barang yang terjaga ke higienisannya supaya tidak mudah busuk, seperti di supermarket atau hypermarket yang ada menjual barang-barang basah (Sehingga barang infrastruktur di pasar perlu dibenahi)

Peneliti Ya terus bu kalau untuk pengendalian minimarket berdasarkan wilayah administrasi gitu bu. Mungkin dilihat penduduk dikeputih jumlahnya berapa lalu kuota minimarketnya ada berapa gitu bu. Itu bisa bu untuk diterapkan?

Bu Belinda Itu tadi hubungannya dengan kepadatan penduduk saya rasa ya. Jadi kalau kepadatan penduduk itu sudah mencapai kepadatan tertentu layaknya terlayani oleh berapa minimarket ya bisa saja sih (penetapan standar minimal berdasarkan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk). Tapi itukan juga harus dicocokkan

dengan ketersediaan ruangnya jadikan teruji lagi jadi dia dekat dengan perempatan tidak (minimarket tidak boleh dekat dengan perempatan), dia dekat dengan apa itu namanya, dia bisa mengusahakan space yang cukup tidak untuk loading dock, lahan parkir dan lain sebagainya. (minimarket bisa mengusahan ruang untuk loading dock, lahan parkir dan lain sebagainya.)

- Peneliti Berarti bu, kalau kan minimarket itu bu waktu saya ke responden ternyata banyak yang melakukan praktik menjual barang langsung ke permukiman penduduk gitu bu. Jadi direct selling gitu
- Bu Belinda Oh gitu (tidak boleh direct selling)
- Peneliti Sedangkan sebenarnya gaboleh bu, karena itu model harusnya mereka diam gitu bu
- Bu Belinda dodok-dodok gitu ya?
- Peneliti Iya
- Bu Belinda Terus kenapa?
- Peneliti Itu menurut ibu solusinya bagaimana gitu bu yang seperti itu
- Bu Belinda Oh, iya. Itu memang strategi bisnis ya, yang namanya jualankan pengen laku ya. Kalau saya sendiri baru tau kalau direct marketing itu dilarang ya, menurut peraturan begitu?
- Peneliti Dilarang bu.

- Bu Belinda Dilarang, hmmm. Ya menurut saya kalau memang dilarang berartikan ada hal yang jadi pertimbangan tertentu ya(tidak boleh direct selling). Saya rasa masuk akal saja ya jika itu dilarang tapi kalau pertimbangan secara keruangan saya tidak melihat alasan yang masuk akal kenapa direct marketing dilarang(tidak boleh direct selling). Kalau pertimbangannya melindungi pasar, melindungi pedagang, dan toko-toko masyarakat ya mungkin iya itu bisa menjadi salah satu alasan agar dikendalikan lebih kuat lagi supaya itu tidak (tidak boleh direct selling)
- Peneliti Pengendalian lebih ketat lagi ya bu?
- Bu Belinda Iya, kalau tujuannya melindungi toko-toko masyarakat yang sudah ada(tidak boleh direct selling).
- Peneliti Berarti perlu diliat dulu apa itu sudah tepat gitu ya bu, untuk melakukan pembatasan sepeerti itu
- Bu Belinda Iya, betul (tidak boleh direct selling)
- Peneliti untuk pertanyaan selanjutnya, kan dari yang tadi itukan bu sebenarnya masalah-masalah soal minimarket itu kan bu ada dan yang bisa melihat langsung masyrakat gitu bu. Menurut ibu perlu gak sih bu agar masyarakat diajak berperan aktif untuk pengawasan itu?
- Bu Belinda mmm.. sekarang kalau bicara masyarakat, masyarakat itukan luas ya. Ada masyarakat yang memang enjoy berbelanja di pasar tradisional

ataupun masyarakat yang enjoy berbelanja di toko modern atau seperti minimarket. Mungkin yang lebih tepat mengawasi itu adalah asosiasi tertentu gitu ya. Yang dia memang memperhatikan memperhatikan betul persaingan antara pasar tradisional dan minimarket dari sisi sosial-ekonomi kerakyatan tapi kalau semua masyarakat harus ikut aktif itu saya rasa kurang tepat karena itu nanti informasinya itu menjadi bias

Peneliti

bias gitu ya bu?

Bu Belinda

bias, karena masyarakat memang prefensinya berbeda-beda ya. Ada yang prefer ke pasar tradisional ada yang prefer ke minimarket. Khawatirnya malah ngawur begitu, ini disampaikan oleh siapa, dia mewakili masyarakat yang seperti apa kan begitu (pengawasan oleh asosiasi tertentu bisa lebih baik)

Peneliti

Kalau sudah ada dalam asosiasi tertentu lebih mudah pertanggungjawabannya ya bu?

Bu Belinda

Lebih mudah pertanggungjawabannya, kan bukti-buktinya juga dipertanyakan. Namanya pengendaliankan berarti harus ada bukti bahwa oh ini mulai melanggar. Jadi lebih bisa dipertanggung jawabkan

Peneliti

Teruskan bu itu dari minimarket itu perlu memberikan CSR gitu bu, tapikan dari yang sejauh ini bu belum terwujud bu untuk pemberian CSR dari minimarket. Itu menurut ibu bagaimana caranya agar lebih tepat sasaran gitu bu. Soalnya adapun itu mereka memberikan bantuan secara

eventual seperti untuk 17-an gitu, kan sebenarnya arahnya tidak seperti itu

Bu Belinda

Oh begitu, atau mungkin begini ya, mmm dibentuk sistem yang saling menguntungkan. Ini saya sendiri baru ide mentah gitu ya. Bagaimana kemudian pedagang-pedagang yang ada di pasar tradisional itu juga diuntungkan dengan adanya minimarket. Sebenarnya ide saya itu, karena saya sendiri ya. Saya sendiri mmm untuk berbelanja dipasar tradisional yang menjual sayur mayur dan lauk pauk itu saya tidak bisa melakukannya dipagi hari gitu kan karena jam kerja pagi dan lain sebagainya makanya saya lebih condong untuk belanja mingguan dan ke supermarket gitu kan karena higienis, stok banyak nah sekarang masalahnya pasar-pasar tradisional itu masih belum bisa membuktikan ke higienisannya andaikata dia bisa kemudian dalam tanda kutip menjadi supplier gitu ya untuk dagangan minimarket karena minimarket dia punya cold storage terus ada hal-hal yang bisa membuat barang dagangan mereka lebih lama lah. (menjadi supplier untuk dagangan minimarket)

Peneliti

Iya bu

Bu Belinda

Karena kan rugi sendiri ya sebenarnya jika pedagang tradisional di pasar itu barangnya gak cepat laku kan. (Makanya perlu sistem yang saling menguntungkan antara minimarket dan usaha mikro)

Peneliti

Iya bu

- Bu Belinda Mungkin bentuk CSR dalam wujud-wujud seperti ini yang saya rasa lebih menguntungkan dua belah pihak bagi pasar tradisional maupun minimarket (Makanya perlu sistem yang saling menguntungkan antara minimarket dan usaha mikro)
- Peneliti Jadi dari pedagangnyanya juga terangkat gitu ya bu?
- Bu Belinda Pedagangnya juga terangkat jadi mengambil barangnya, suppliernya harus dari pasar sekitar catatannya untuk minimarket. Itu dia tidak boleh mencari pemasok-pemasok lain begitu, itu boleh titip dagangan atau bagaimana ya atau dikemas lebih bagus lah. Intinya pasar tradisional ini diuntungkan dengan adanya minimarket (sistem yang saling menguntungkan antara minimarket dan usaha mikro)
- Peneliti Sebenarnya ada juga sih bu, kemarin waktu wawancara itu yang bilang kalau kan minimarket itu sering mengeluarkan promo begitu bu, nah gimana caranya biar promo ini sebelum yang luas diberikan kemasyarakat. Ada promo yang khusus untuk toko kelontong sekitarnya gitu bu, jadi toko kelontongnya dapat harga lebih murah
- Bu Belinda Jadi untungnya bisa kedia?
- Peneliti Iya, marginnya itukan bisa dipakai untuk dijual kemasyarakat bu
- Bu Belinda Iya benar, bisa jadi begitu juga ya. Artinya berartikan disini ada sistem yang terbentuk antara pasar tradisional disitu dan minimarket.

Sebenarnya salah satu tantangan terbesar untuk pasar tradisional itu untuk diperbaiki sebenarnya adalah sanitasi ya. Itu tantangan paling besar dari pasar tradisional untuk memperbaiki diri karena kalau mau membelikan lihat saja bagaimana mereka membersihkan ikannya, dibuang kemana, itu hal-hal yang bagi customer tertentu penting begitu. Nah itulah yang harus diperbaiki dari pasar tradisional (bentuk CSR dalam bentuk perbaikan pasar tradisional)

Peneliti Jadi ke perbaikan dipasarnya itu sendiri ya bu

Bu Belinda Perbaikan dipasarnya itu sendiri, kan pasar tradisional ada macam-macam. Ada pasar tradisional yang kelola oleh pasar ya, PD Kota Surabaya, dan ada yang tidak seperti pasar-pasar krempiyang dan jam-jaman itu tidak dikelola oleh PD. Pasar kan, itukan sanitasinya bermasalah karena mereka membuang limbah ke saluran terdekat (pasar hanya buka sampai pukul 10)(bentuk CSR dalam bentuk perbaikan pasar tradisional kan pasar tradisional ada macam-macam)

Peneliti Yang kaya pasar pagi gitu ya bu modelnya?

Bu Belinda Pasar pagi itu plastik, sampah plastik-plastik ada. Nah saya rasa regulator itu juga harus aware hal-hal seperti itu. Bagaimana mengaturnya karena hal-hal yang seperti itu akan merugikan pasar tradisional sendiri lama-lama. Sebenarnya begini kalau harga sama kan ya, harga sama dengan yang ada di supermarket. Kalau minimarket kan

tidak boleh mengambil barang basah untuk sementara ini ya. Harga sama dengan yang di supermarket, daya tahan lebih lama gitu ya karena ada di cold storage. Jadi tanpa diaturpun dengan sendirinya customer itu akan bergeser ke pasar yang menjual dengan higienis. (pasar hanya buka sampai pukul 10) (bentuk CSR dalam bentuk perbaikan pasar tradisional dan sistem yang saling menguntungkan antara minimarket dan usaha mikro)

Peneliti Terus bu, untuk tadi yang soal lahan parkir itu bu intinya perlu ada perhitungan gitu ya bu minimal gitu ya bu untuk tarikan yang disebabkan minimarket

Bu Belinda Tarikan yang ditimbulkan oleh minimarket itu sebesar apa-itu betul-betul dijadikan pertimbangan dalam menentukan ruang parkir (Besar tarikan yang ditimbulkan oleh minimarket dijadikan pertimbangan dalam menentukan ruang parkir)

Peneliti lahan parkir ya bu, kebutuhan parkir dan itu apa. Di pisahkan dengan dengan kebutuhan loading

Bu Belinda Dipisahkan dengan kebutuhan loading. Ada hitungannya sendiri untuk loading atau ada aksesnya sendiri. Kadang-kadang itu sering saya jumpai ini juga dalam rangka perlindungan konsumen minimarket ya. Nah itu ketika mereka melakukan loading itu mereka langsung ke pintu utama minimarket gitu. Mereka mengeluarkan barang disitu itu jadi menutup akses milik

konsumen sebenarnya, belum lagi dari sisi keselamatan. Mereka turunkan barang-barang berat ya. Kadang-kadang saya sendiri sampai minggir-minggir gitu takut kejatuhan kardus-kardusnya. Sering loh itu, minimarket begitu entah karena mereka tidak punya pintu khusus loading, entah mereka tidak punya jalur khusus untuk loading jadi selain memakan badan parkir mereka juga menghalangi konsumen (punya hitungannya sendiri untuk loading atau ada aksesnya sendiri)

- Peneliti Pintu masuk bu ya?
- Bu Belinda Pintu masuk, keselamatan konsumen itu penting jadi perhatian minimarket sebetulnya
- Peneliti Berarti untuk parkir itu sebenarnya diperlukan perhitungan kaya bukaan pintunya itu ya bu
- Bu Belinda Iya memang benar itu, harus diatur soal bukaan pintunya (bukaan pintu lahan parkir dan Ada hitungannya sendiri untuk loading atau ada aksesnya sendiri)
- Peneliti Soalnya itu daerah surabaya juga belum ada diatur sih bu soal bukaan pintu
- Bu Belinda Ahh iya, sirkulasi kendaraanya ya itu penting juga.
- Peneliti Terus ini bu, waktu kemarin survey ada yang bilang kalau perlu dilakukan pengaturan jarak antara minimarket itu perlu diatur bu

- Bu Belinda Diatur? Sepertinya tidak perlu ya, karena itu akhirnya akan dikembalikan kepada pasar bebas. Biarkan masyarakat yang menentukan apakah cukup distribusi minimarket yang ada di suatu kawasan, jika kurang maka dia akan bertambah. Tapi jika sudah kelebihan dengan sendirinya akan tutup. Lagipula didalam teori hotelling sudah disebutkan kalau minimarket punya kecenderungan untuk beraglomerasi di suatu titik pasar agar bisa sama-sama memaksimalkan potensi pasar yang ada. Disatu sisi konsumen juga dimudahkan karena mereka punya beberapa pilihan ketika akan membeli barang. Bisa di cek itu ya teorinya
- Peneliti Iya bu, terus bu, perlu enggak sih bu kaya penyediaan petugas parkir sendiri gitu bu di minimarket saat peak hour gitu bu khususnya
- Bu Belinda Di indonesia ini unik ya, yang seperti itu sudah ada tanpa diminta gitu ya memang kadang ada faktor-faktor sosial gitu ya. Kadang-kadang ada tulisan bebas parkir gitu tapi juga tetap ada petugas parkir begitu jadi menurut saya khusus untuk yang dekat dengan jalan utama itu perlu. Jadi ada di minimarket-minimarket seperti indomaret di MERR itu. Saya lihat, saya sendiri punya pengalaman saya lihat orang lain juga kesulitan untuk karena itu kan load jalan itu tinggi ya jadi kalau dari parkir dengan kecepatan rendah itu mau keluar sudah disambar oleh kendaraan dengan kecepatan tinggi. Jadi juga perlu itu khusus untuk yang berada mungkin pada fungsi kolektor ya

Peneliti

Iya bu, lalu bu ini untuk ruang internal minimarket, kan bu sebenarnya dari kuisioner yang sudah saya sebar kan keliatan disitu bu kalau di minimarket yang lahannya kecil itu cenderung ke pertanyaan soal ruang internal itu kaya sirkulasi buat keliling dalamnya itu terus juga tempat etalasenya itu terasa menyempitkan gitu bu. Dan itu ternyata melihat keukuran luasan minimarket itu berhubungan bu, nah menurut ibu perlu tidak sih bu mungkin kaya pendekatan standarisasi luasan ruang sirkulasi atau luas bangunannya gitu bu.

Bu Belinda

Kalau luasan bangunan iya penting itu jadi darisitu ya kita mudah untuk menilai sebetulnya. Menilai jumlah potensi tarikan, jadi kalau saya lihat dari sisi regulator kenapa penting luasan toko itu karena luasan toko itu. Jadi gini orangkan cenderung berbelanja pada toko yang lebih besar kalau kita bicara dari gravity model itukan, toko dengan luasan yang lebih besar maka variasi keragaman barang-barangnya juga lebih banyak yang berpotensi menarik lebih banyak konsumen yang lebih besar. Jadi menurut saya penting untuk membatasi minimum dan maksimum luasan dari minimarket tersebut. Salah satu pertimbangannya adalah perlu untuk menghitung tarikan, jadi bisa standar gitu pemerintah itu mengawasinya bisa lebih mudah. Oh jadi kalau luasan sekian akan menimbulkan tarikan sekian, dia kemunduran bangunannya harus berapa. Dia menyediakan seberapa luas lapangan parkir, kan begitu ya.

(Dia menyediakan hitungannya sendiri untuk loading atau ada aksesnya sendiri)

Peneliti Iya

Bu Belinda Jadi memudahkan dari sisi pengendalian tapi kalau ukuran tapaknya itu berbeda-beda, bermacam-macam gitu ya akan kesulitan dari sisi controlling itu dari sisi sudutpandang regulator ya tapi saya sendiri sebagai konsumen saya tidak akan leluasa jika saya berbelanja di minimarket yang sirkulasi jalannya itu tidak begitu leluasa ya

Peneliti Iya benar

Bu Belinda Tapi menurut saya kalau dari sisi konsumen itu akan ditentukan pasar bebas. Akan terdegradasi dengan sendirinya. Misalkan indomaret ya atau alfamart yang sirkulasinya lebih mudah. Kan lebih leluasa

Peneliti Berarti ada persaingan pasarnya juga ya bu disitu

Bu Belinda Ada persaingan, iya alami lah ya. Ada persaingan

Peneliti Terus bu, perlu gak sih bu. Ada apa, kaya pengaturan gitu bu. Mungkin seperti barang-barang yang pecah belah gitu dijauhkan dari jangkauan anak-anak gitu bu

Bu Belinda saya rasa mereka sudah melakukan itu ya, karena kalau saya liat kan barang-barang pecah belah itu ada pada rak lain gitu. Yang jauh dari barang-barang yang biasa dibeli oleh anak-anak seperti snack gitu. Saya rasa mereka sudah menerapkan itu.

- Peneliti Berarti tidak perlu distandarisasi lagi ya bu
- Bu Belinda Tidak perlu saya rasa, mungkin, mungkin mereka sudah punya standar sendiri ya saya rasa karena kalau saya liat memang berbeda untuk pengaturan misalnya snack disini, kalau barang sehari-hari disana dan lain sebagainya
- Peneliti Terus ini bu ada soal minimarket di perkantoran dan ATM. Nah itu menurut ibu perlu gak sih bu kaya, kan disini jadi satu bu jadi menurut ibu perlu gak sih bu kaya minimarket di kawasan perkantoran harus menyediakan ATM gitu
- Bu Belinda Oh, itu menurut saya strategi bisnis juga ya. Kalau minimarket tersebut ingin menarik pelanggan lebih banyak atau kemungkinan potensi pelanggan lebih banyak ya mereka dengan sendirinya akan ada ATM. Kalau dari saya sih terus terang kalau misalnya di minimarket ada ATMnya soalnya lebih mudah kalau dari sisi konsumen ya
- Peneliti Kalau secara konsumen ya bu
- Bu Belinda Iya
- Peneliti Terus bu ini ada masukan kalau di minimarket yang dekat dengan perkampungan itu lebih baik dihimbau agar ATMnya nominal lebih kecil gitu bu, mungkin bahkan di bawah 50 ribu gitu
- Bu Belinda Oh, gitu ya. Hahaha.
- Peneliti Iya, ada yang sampai ngomong begitu gitu bu

- Bu Belinda Oh, Emm. Waduh, kalau ATM itukan hubungannya sama perbankan itu sendiri ya. Saya rasa itu tidak bisa di request oleh satu pihak. Jadi standar kalau ATMnya sekian ya pecahannya ya sekian begitukan. Adapun kalau dia ingin pecahan yang lebih kecil bisa transaksi dulu di toko tersebut ya. Saya rasa tidak terlalu relevan itu sampai mengatur ke pecahan yang harus ada di ATM tersebut (ATM tidak bisa direquest satu pihak)
- Peneliti Berarti mungkin walaupun bisa Cuma kaya permintaan ke bank sebagai penyedia ya bu
- Bu Belinda Iya betul, atau gampangannya konsumen mau tukar uang ke minimarket itukan juga bisa. Kan sekarang banyak minimarket yang bisa tarik cash ya, tarik tunai ya. Nah kalau memang melayani ya bisa dapat pelayanan itu.
- Peneliti Terus ini mau ngulang dikit ini tadi yang soal lebar jalan, pembatasan minimarket berdasarkan kelas jalan ya itu bu lebih ke peningkatan pengawasan ya bu. Yang penting tidak sampai ke jalan lingkungan
- Bu Belinda Iya kalau memang sudah dilarang jalan lingkungan ya ada peraturannya bagus, kalau belum ada silahkan dilarang. (lebar jalan minimal 8 meter)
- Peneliti Sudah ada bu
- Bu Belinda Nah sudah ada, berarti lebih ke sisi pengendalian karena disekitar permukiman banyak saya jumpai

itu dia di level jalan lingkungan tapi ada minimarketnya(pembatasan kelas jalan lokal)

Peneliti Lalu untuk jarak dengan toko kelontong itu menurut ibu bagaimana?

Bu Belinda Saya rasa tidak perlu ya karena segmen pasarnya sudah berbeda. Lagipula akan sulit jika mengatur seperti itu, orang-orang di perumahan kalau mau beli yang dekat ya akan dengan sendirinya mencari warung-warung didalam perumahan.

Peneliti Terus bu, bisa enggak sih bu tadi kaya untuk suatu bongkar muat itu dilarang di jam-jam sekian gitu bu.

Bu Belinda Oh ya, itu penting begitu. Lebih baik bongkar muat itu dijam-jam tertentu saja yang contoh misalnya ya. Kalau orang-orang kerja kan dia biasanya berbelanja itu di sebelum kekantor atau setelah pulang kantor. Ya lebih baik bongkar muat jangan dilakukan dijam-jam sekian (bongkar muat itu dijam-jam tertentu bukan di peak hour)

Peneliti Jadi ada pembatasannya jamnya juga ya bu?

Bu Belinda Iya, salah satunya atau jangan melakukan bongkar muat itu dijam-jam peak hour yang dimana dia terpaksa. Dia tidak punya ruang buat loading dock dan dia terpaksa di area parkir beginituan. Itu akan mengganggu apa itu namanya, lahan parkir tentu saja. Saat peak hour kan orang juga ingin membeli sesuatu ya di

- minimarket (bongkar muat itu dijam-jam tertentu bukan di peak hour)
- Peneliti Iya tentunya
- Bu Belinda Nah itu, itu penting jam-jam pengaturan loading itu penting menjadi perhatian
- Peneliti Terus itu bu, untuk yang persimpangan itu kan tadi sudah untuk itu bu dengan penegasan itu apa, penegasan dari dishub gitu bu untuk pembatasannya. Nah itu apa ada model alternatif lain.
- Bu Belinda Apa itu tadi?
- Peneliti Jarak dari persimpangan
- Bu Belinda Jarak dari persimpangan, kalau menurut saya dilarang saja langsung. Tidak boleh berada persis di persimpangan atau dekat dengan persimpangan minimal sekian meter gitu ya. Itu yang saya pikir perlu studi khusus berapa meternya itu perlu studi khusus. Yang jelas tidak boleh ada dipersimpangan (Tidak boleh berada persis di persimpangan)
- Peneliti Oke, sudah selesai bu. Iya bu ini sudah.
- Bu Belinda Sudah?
- Peneliti Iya
- Bu Belinda Oke, saya lanjutkan kegiatan saya
- Peneliti Oke bu, makasih banyak bu
- Bu Belinda Kok sisa ya? Bawa aja dek

Peneliti Wah iya bu, makasih ya bu

Nama : Adam Syahdikara ST.MT.

Sebagai : Praktisi

**Pekerjaan : Pemilik Konsultan Studio Tata Ruang dan
Sekretaris Jenderal Ikatan Ahli Tata Ruang Jawa
Timur**

Pak Adam Harus diperdakan dulu ya peraturannya. Itu supaya lebih optimal. Lalu yang kedua membuat standar peraturan yang baku. membuat standar peraturan yang baku kan kalau kita bicara masalah jalan itu kan berarti tiap kelancaran jalan itu rasionya berapa, standarnya berapa. Nah itu kan kontekstual, lokusnya beda-beda. Tiap lokusnya beda-beda. Kalau kita bicara Surabaya sesuai dengan tingkat kepadatan Surabaya seperti apa. Kalau kita bicara Sidoarjo beda juga kan lokusnya, lokusnya beda-beda. Nah itu yang harus dipertimbangkan lebih dahulu supaya lebih optimal kalau kita bicara masalah lalu lintas, jam operasional, zonasi, jarak minimarket dan lain-

- lain. Itu intinya. Lalu pertanyaan yang kedua, lebar jalan minimal 8 meter apakah sudah tepat?
- Peneliti Jadi kan sebetulanya itu pak harapannya itu ada di kelas jalan lokal pak
- Pak Adam lebar jalan minimal 8 meter itu berarti opo? Lokal prim, eh lokal sekunder, lingkungan?
- Peneliti Lokal...
- Belia Lokal sekunder
- Pak Adam pembatasan kelas jalan minimal lokal berarti ya. Kalau lokal sekunder berarti antara ibukota kecamatan
- Peneliti Iya
- Belia Iya
- Pak Adam Hmm. Berarti pembatasan kelas jalan minimal lokal padahal kondisi realnya banyak jalan lingkungan yang dipakai
- Peneliti Iya benar
- Pak Adam Banyak jalan perumahan iniloh, didalam perumahan-perumahan kan banyak, logikanya kalau disana berarti ada berapa banyak minimarket yang salah
- Peneliti Yang harus di relokasi minimarket
- Pak Adam Dihapus
- Peneliti Iya pak

- Pak Adam Nah itu yang jadi permasalahan tapi kalau masalah lebar jalan, ketentuan lebar jalan minimal 8 meter. Ini juga, sebenarnya masalahnya bukan di lebar jalan tapi ketersediaan lahan parkir di tiap-tiap minimarket itu ya.
- Peneliti Oh ya
- Pak Adam Apakah jalan itu nanti semua parkirnya on the road?
- Peneliti Enggak boleh pak malahan
- Pak Adam Nah kan, kalau kamu bilang kaitannya dengan lebar jalan dengan minimarket berarti asumsimu parkirnya on the road, bukan parkir sendiri.
- Peneliti Iya benar
- Pak Adam Padahal kelebihanannya alfamart indomart, coba kamu liat dimana-mana mereka rata-rata lahan parkirnya luas loh
- Peneliti Iya benar
- Pak Adam Mereka prepare loh sama ketersediaan lahan parkir, justru mereka prepare dengan tempat untuk hang out kan. Ada tempat untuk duduk, ngopi dan lain sebagainya. Nah mungkin yang jadi pertanyaan bagi saya. Kenapa kamu pakai ketentuan lebar jalan minimal 8 meter itu?
- Peneliti Kalau di apa, inikan sebenarnya dari peraturan pak 6 meter, nah itu dari yang saya tanya ke disperindag asumsinya itu menjauhkan dari lingkungan permukiman yang padat gitu pak sebenarnya

- Pak Adam Menjauhkan dari lingkungan permukiman yang padat (bicara pelan)
- Peneliti Iya, cuman dari mereka sendiri kan pak disitu disebutnya 6 meter pak. Bukan kelas jalan lokal gitu, makanya ada wacana buat standarnya diganti jadi jalan lokal
- Pak Adam Saya lebih setuju kalau diganti jadi pembatasan kelas jalan minimal lokal. Karena kalau kita bicara masalah dimensi, itu sangat apa ya. Malah gak bisa jadi hierarki, gabisa jadi acuan, gabisa jadi parameter gitu. Kalau misalnya lebar jalan minimal 8 meter, kamu di jalan perumahan yang ada di perumahan dosen ITS aja itu berapa? Sudah pas kan
- Peneliti Iya pak itu sudah pas
- Pak Adam Itu sudah lebar jalan minimal 8 meter atau perumahan yang ada di daerah galaxy malah lebih dari itu. Tapi coba kamu masuk ke perumahan, jalan 3 meter, 3 meter ada juga alfamart. Ya gak Cuma alfamart tok macem-macem kan. Makanya jangan dijadikan acuan lebar jalan itu, kalau bisa dari status pembatasan kelas jalan minimal lokal
- Peneliti Status fungsi jalan
- Pak Adam Iya karena itu lebih efektif kan, karena itu lebih efektif karena ketika kita memakai status fungsi pembatasan kelas jalan minimal lokal sudah terukur berapa volume yang akan ditampung pada jalan tersebut. Nah ini, yang benar ini nomor 3 ini, pemberian izin disesuaikan dengan kelas

jalan, karena kalau jalan sendiri kan kelas 3, kelas 2, kelas 1 dan sebagainya. Ya mendingan disesuaikan dengan kelas jalan pembatasan kelas jalan minimal lokal. saya lebih sepakat kalau di sesuaikan dengan itu

Peneliti Lebih relevan ya pak?

Pak Adam Iya benar, bagaimana pemberian ijin untuk jalan yang rawan kemacetan di peak hour

Peneliti iya pak, jadikan sebenarnya tujuan yang pertama tadi pak yang jangan dikemacetan jalan itu sebenarnya kan kalau minimarket disitu, khawatirnya nambah kemacetan yang ada gitu pak. Tapi pak kemacetan jalan itu macetnya diwaktu-waktu tertentu gitu pak

Pak Adam Memang penyebabnya macet apa?

Peneliti Banyaknya volume kendaraan pak

Pak Adam Volume dan kapasitas tidak berimbang kan, itu yang pertama. Yang kedua kan pasti karena ada hambatan. Yang jadi permasalahan kalau ada sebuah magnet, magnet baru ketika dia ada disebuah jalan dengan kapasitas yang tidak berimbang. Itu dia akhirnya jadi hambatan. Nah, itukan masalahnya disana. Ya saya kira masuk akal juga sih kalau dibuat kaya gitu pendekatannya pada jalan-jalan yang rawan kalau bisa dihindarkan dan diminimkan minimarketnya. Cuma permasalahannya, orang-orang kalau melihat ada jalan yang memiliki intensitas yang tinggi malah terdorong untuk bangun kan?

- Peneliti Nah itu sebenarnya kontradiksi
- Pak Adam Bukan kontradiksi, itu antara magnet ekonomi sama fungsional. Nah kemampuan kita kan sebagai planner harus bisa mengatur bagaimana bisa menyeimbangkan demand sama supplynya itu. Nah itu yang harus dibuat rasionya, rasionya disurabaya kan kembali lokusnya beda-beda. Kalau lokusnya disurabaya, standar di surabaya berapa dalam satu jalan itu yang bisa mampu. Ngerti maksud saya?
- Peneliti Ngerti pak
- Pak Adam Nah disitu, jadi perbandingannya harus ada standarnya disana.
- Peneliti Terus pak kemarin waktu nyebar kuisionerkan ada yang semacam ngasih saran gitu pak. Mending kalau dalam peak hour, karyawannya itu diarahkan buat bantu parkirannya gitu pak saat peak hour, minimal membangun mengurangi dampak kemacetan pak.
- Pak Adam Parkiran yang dekat dengan jalan utama itu perlu ada petugas parkir alami loh, jangan salah. Parkiran yang dekat dengan jalan utama itu perlu ada petugas parkir tanpa ada petugas atau orang indomaretnya datang. Mereka akan datang dengan sendirinya loh. Orang madura pasti itu
- (semua tertawa)
- Pak Adam Loh saya orang madura, saya tau. Pergerakannya mereka gitu loh. Ketika ada lahan kosong, disampingnya misalnya. Didepannya indomaret

sudah ada. Tau-tau ada alfamart, alfamidi baru gitu depannya. Liat lahan kosong dia pasti panggil adeknya, pamannya, atau siapanya. Dari madura telpon ada lahan kosong, kamu handle aja. Pasti kaya gitu dan itu sifatnya voluntering secara alamiah gituloh mungkin pamit sama orang indomaretnya. Tapi tanpa harus orang indomaretnya menyediakan begitu itu. Tidak perlu menyediakan, aku yakin lah disamarinda juga begitu

Peneliti Haha iya pak

Pak Adam Orang madura juga di Samarinda. Keterjangkauan minimarket oleh logistik barang. Waktu, lebar, truk nah ini memang, ini yang kaitannya sama kelas jalan pembatasan kelas jalan minimal lokal. Tapi rata-rata mereka punya parkir sih kan yang jadi masalah kalau mereka aksesibilitasnya. Jadi relevan aja sih dengan lebar jalan lebar jalan minimal 8 meter

Peneliti Masih jadi satu ya pak?

Pak Adam Iya dan untuk loadingnya kan mereka punya lahan parkir. Jadi mereka enggak on the road loadingnya.

Peneliti Kalau di Keputih on the road pak.

Pak Adam Nah ketersediaan lahan parkir yang jadi masalah. Ini kalau menurut saya lebih relevan karena poin maslaah parkirnya itu Ada hitungannya sendiri untuk loading atau ada aksesnya sendiri. Kalau

- mereka tidak punya loading barang, itu salah satu syarat yang harus dimasukkan
- Peneliti Jadi dari parkirnya itu ada parkir mobil, motor, loading sendiri gitu pak
- Pak Adam Saya kira tidak perlu sampai spesifik begitu. Mobil sendiri kan sudah bisa jadi untuk loading kan. Kapasitasnya kita beginikan saja zik, di satu lahan parkir yang ada di indomaret, itu standarnya Ada hitungannya sendiri untuk loading atau ada aksesnya sendiri.
- Peneliti Standarnya pakai jumlah mobilnya ya pak?
- Pak Adam Iya pakai standar jumlah mobil yang ada disana. Rata-ratakan sekitar 3-4 lah.
- Peneliti Kalau di jalan lebar kayanya pak, kalau yang 3-4
- Pak Adam Iyasih, kalau di jalan kecil ya 2 lah paling enggak ya. Jarak minimal terhadap persimpangan, eh pengaturan mekanisme bongkar muat. Nah ini kan kaitannya sama ketersediaan lahan parkir yang tadi saya katakan ya. Jarak minimal terhadap persimpangan. Masalahnya persimpangan itu magnetny alfamat sama indomaret. Coba kamu liat kan rata-rata alfamart dan minimarket itu pasti dekat dengan persimpangan. Karena persimpangan itu selalu menjadi pusat kegiatan.
- Peneliti Sebenarnya itu pak diperdanya juga belum ada yang atur gitu pak. Makanya kalau disalahkan juga, tidak ada yang membatasi ternyata.

- Pak Adam Ini kalau masalah lokasi persimpangan, kamu atur itu akan jadi masalah, karena itu secara alamiah akan menjadi magnet. Itu yang tidak bisa, justru kalau kita atur itu, itu jadi banyak benturan itu. Kalau menurutku ya, ya memang permasalahan beban loadnya ketika di persimpangan banyak ambil alignment dan sebagainya tapi itu resikonya sih. Kerjasama dishub? Tidak semikro manajemen itu
- Peneliti Gak bisa sampai begitu ya pak berarti?
- Pak Adam Gak segitunya mereka ngatur
- Peneliti Soalnya waktu kemarin itu pak pernah
- Pak Adam Pernah kamu liat dishub sampai dilevel minimarket-minimarket itu mereka bertindak?
- Peneliti Kemarin itu waktu nyebar kuisioner kan ada pak dari rt rw nya itu pak. Terus kita tanya kok bisa itu ada minimarket pas disebelah simpangan gitu. Nah katanya itu sudah ada kordinasi sama dishubnya gitu pak, makanya ini sambil ngecrosscheck
- Pak Adam Setauku kan begini setiap ada pembangunan ruko. Ruko ya bukan minimarket itu ada namanya andal-lalin. Pernah dengar tidak?
- Peneliti belum pak, baru pak yang sebut
- Pak Adam Analisa dampak lalu lintas, itu salah satu persyaratan kalau kita mau buka sebuah pusat kegiatan baru. Dan itu untuk ijin di dishub. Nah tapi itu ruko, kompleks ya, kompleks pertokoan,

- bukan minimarket. Kalau seandainya ada intervensi dishub, bisa lewat situ.
- Peneliti Lewat andal lalin itu ya pak
- Pak Adam Iya andal lalin.
- Peneliti Kayanya belum diterapin pak, soalnya inikan sudah keinstansi. indomaret
- Pak Adam Kan kamu lagi merumuskan, kan bisa jadi formulasinya kan
- Peneliti Iya pak bisa jadi formulasinya
- Pak Adam Coba analisa dampak lalu lintas, coba kamu nanti browsing juga. Insya allah ada kok, bagaimana fungsinya itu.
- Peneliti Terus pak ini yang sebenarnya, yang mekanisme bongkar muat itu contohnya dibatasi gitu pak dijam berapa sampai jam berapa untuk menghindari peak hour.
- Pak Adam Masuk akal sih itu, Cuma tidak realistis. Coba kamu tanya orang indomaret datangnya truk itu apa bisa diatur jam berapa.
- Peneliti Kemarin itu waktu wawancara katanya, sebnearnya sudah diatur biar menghindari waktu macet tapi kena macet dijalan lagi pak makanya
- Pak Adam Memang disana, enggak terduga. Misalnya disana sudah diatur datang jam 12 malem gitu. Atau subuh gitu ya

- Peneliti Kalau itu gak ada pak memang mungkin biaya supir truknya lebih mahal pak kalau jam segitu
- Pak Adam Enggak kreatif ya, ya misal dijam yang lebih sepi. Ya jarang kalau menurut aku malah sulit untuk diaplikasikan. Nah kalau pemberian jarak ini aku setuju tapi ini juga menyalahi kondisi real yang ada. Ketika ada alfa didepannya pasti ada indo gitu. Aku setuju itu pemberian jarak
- Peneliti Terus pak kemarin soal jarak kan dari koperasi gitu pak dari sakinah, bapak tau sakinah? Sakinah kan minimarket tapi dia sebenarnya bentuk punya koperasi gitu. Dari mereka sendiri bilang kalau sebenarnya bagus dikasih pemberian jarak kan fungsinya itu untuk kasih ruang berkembang usaha kecil gitu tapi disitu ada pengecualian gitu kaya kecuali milik koperasi atau perorangan yang masih kecil gitu pak. Menurut bapak gimana?
- Pak Adam Ya sama aja sih menurut aku, kondisinya sama aja. Masalahnya begini, kalau masalah lebih kecil lagi, ya kasian sama toko kelontong daripada koperasi seperti itu. Orang-orang yang usaha sendiri seperti toko kelontong kan lebih kasian kan, mereka lebih kena dampaknya darii indomaret sama koperasi-koperasi kaya gini. Kalau menurut aku masalah jarak sih aku setuju ini, aku setuju Cuma apakah bisa direalisasikan atau tidak. Aku gak yakin, jarak minimarket sama pasar, tidaka da efeknya minimarket sama pasar karena segmentasinya beda. Segmentasinya beda loh. Ngerti maksudnya segmentasi?

- Peneliti Ngerti pak
- Pak Adam Orang yang beli itu beda, kalau orang ke pasar
- Peneliti Belinya barang basah
- Pak Adam Nah benar, kalau keminimarket cenderung keringkan. Berarti segmentasinya beda
- Peneliti Ini sebenarnya jaraknya sudah ada diatur sih pak, 500 meter.
- Pak Adam Boleh aja sih diatur, itukan masalah kegiatannya. Tapi kalau masalah segmennya ga ada efeknya
- Peneliti Berarti jaraknya biar gak benturan kegiatan ya pak,
- Pak Adam ituloh dipasar-pasar ada indomaret buka
- Peneliti Didalamnya?
- Pak Adam Iya pasar basah itu diruko-rukonya alfamart indomaret buka. Karena fungsinya beda. Indomaret sama minimarket yang ada dipasar, yang mereka jual itu justru kebutuhan untuk para pedagang maupun pengunjung yang datangkan. Misalkan mau beli minuman supaya enggak haus waktu beli didalam. Atau beli cemilan, oh beli apa. Beda kan itukan, sek. (mengangkat telpon) assalamualaikum mas ardi, jadi gini saya ngobrol sama teman-teman. Entar ya, kita ini berusaha membuat formulasi definisi masyarakat berpenghasilan rendah itu berapa (tertawa). Nyari peraturannya itu tidak ada semuanya. Rata-rata kalau ada, adapun menurut saya kalau ditaruh diprobolinggo tidak masuk akal, 4,5 sampai 7 juta

rata-rata mereka mendefinisikan masyarakat berpenghasilan rendah itu. Nilai segitu sebulan buat orang probolinggo, menurut saya masih cukup kan mas (tertawa). Masih cukupgituloh. Tidak masuk akal kalau diberlakukan, sekarang begini kita mau buat pendekatan yang berbeda, pendekatan berbeda itu nanti diliat dari indeks kesejahteraan masyarakat dari BPS. Nah itukan kita bisa ambil clusternya bisa mas, bisa kita bagi kelasnya kan ada analisisnya disana. Tapi itu butuh waktu, nah kalau boleh saya usul kita jalan bareng gitu mas, kalau bisa tender tetap maju di KAK kita kasih ketentuan tapi tidak masuk sampai pendefinisian masyarakat berpenghasilan rendah. Jadi pendefinisian itu nanti masuk di lapdal gitu mas, kita bicarakan disana, nanti kita kasih masukan disana juga kita perkuat gituloh. Mana bisa langsung masuk mas. Jadi saya siapkan KAK nya ini sampai ketentuan standar tapi belum sampai kelevel definisi masyarakat berpenghasilan rendah itu gak apa-apa ya. Soalnya kalau kita masih berputar-putar disini gak masuk ini, gak enak, gak nyaman saya. Oke. Iya iya bisa. Nanti kita bicarakan lebih lanjut. Iya oke, assalamualaikum. Dah sorry sorry

Peneliti Itu pak yang bisa kita lakukan dilewati aja.

Pak Adam Next ya ke cluster kedua

Peneliti Iya pak

- Pak Adam Pendirian minimarket berdasarkan satuan jumlah penduduk dalam satuan luas. Satuan luas tertentu itu kamu bicara apa ini? Wilayah administrasi?
- Peneliti Sebenarnya dari yang sebelumnya diwawancara itu lebih condong ke administrasi gitu pak
- Pak Adam Administrasi itu kamu bicara desa, rw, kelurahan, rw, rt?
- Peneliti Kelurahan pak
- Pak Adam Berarti ada standar rasionya untuk kelurahan untuk jumlah penduduk segini sampai segini berarti harus ada jumlah minimarket, begitukah?
- Peneliti Iya, itu juga kemarin setelah ke disperindag itu mereka bilang persatu minimarket itu harusnya 5000 penduduk pak. Tapi dari minimarketnya sendiri bilang tiap satu itu 300-500 aja sudah cukup pak
- Pak Adam Boy, yang standarnya perkim berapa? 5000?
- Pegawai Pasar
- Pak Adam Itu disperindag pakai standarnya pasar, standarnya. Kamu tau SPM enggak?
- Peneliti Tau
- Pak Adam Nah, itu perkim itu punya perfasilitas itu berapa dia perskala layanan. Kalau yang tadi itu pasar itu 5000, orang disperindag itu pakai standarnya pasar. Padahal segmentasinya kalau kita bicara sebelumnya antara pasar dengan minimarket

beda. Jadi menurut saya kalau 5000 itu lebay. Benar tidak?

Peneliti Benar

Pak Adam Kalau menurut saya, saya setuju sih dibuat begitu kita buat rasio. Kamu punya datanya jumlah minimarket sesurabaya timur. Punya datanya?

Peneliti Punya

Pak Adam Per kelurahan ada?

Peneliti Ada

Pak Adam Nah itu mereka rata-rata bisa operasional?

Peneliti Bisa pak

Pak Adam Nah itu minimal kamu bisa buat rasionya aja, perkelurahan itu berapa itu sudah luar biasa. Selama mereka masih bisa hidup. Kamu pernah, kamu tau giant kan, giant itu sekarang lagi sakit banget, banyak yang tutup. Itu karena apa, karena terlalu banyak atau apa, kan itu masalahnya disana. Kalau giant itu kan dalam satu manajemen, beda dengan minimarket yang beberapa manajemen, justru itu yang lebih efektif. Jadi kita bisa tau dalam satu wilayah berapa jumlah minimarketnya, kalau mereka masih bisa operasional. Berarti dia masih layak, kamu buat rasionya disana. Kalau menurutku sih

Peneliti Iya pak

Pak Adam Berdasarkan pendapatan? Emmm tidak, kenapa? Karena harga di minimarket sama toko kelontong

hampir sama. Sedangkan kebutuhan penduduk yang mereka dapatkan adalah everyday needs, kebutuhan harian. Ngerti enggak? Apa hubungannya sama pendapatan? Kamu taruh dikampung paling miskin indomaret tetap laku kok.

Peneliti Iya pak

Pak Adam Mereka masih survive kok, kamu liat di tambaksawa, tambakwedi yang dekatnya suramadu itu kan. Itukan minus banget daerahnya, kumuh banget. Tetap aja indomaret disana dan survive kan.

Peneliti Iya survive pak

Pak Adam Kalau wilayah administrasi itu iya tapi dengan rasio kepdatan, rasio wilayah ya

Peneliti Nah itu juga dari disperindagnya sendiri ada wacana kaya perkelurahan itu dipukul rata 6 minimarket maksimal gitu pak.

Pak Adam Kalau setiap kelurahan itu jumlah penduduknya sama bisa. Tapi kalau tidak ya tidak bisa, menurut saya lebih baik pakai rasio standar layanan, seperti tadi kan pasar 5000, nah kau buat minimarket itu berapa kira-kira. Itukan perlu ada surveynya

Peneliti iya benar

Pak Adam Apa tadi, jumlah penduduk dalam satu kelurahan kamu buat rata-ratanya berapa. Kan bisa kamu buat begitu

- Peneliti Iya
- Pak Adam Kamu bisa buat itu aja luar biasa, saya sampai sekarang belum pernah dengar itu ada orang buat kaya gitu
- Peneliti Kayanya ada yang nerusin Tanya nanti pak
- Pak Adam (tertawa) menengah keatas? Kok saya tidak lihat arahnya, kalau orang bilang minimarket itu segmentasi keatas saya tidak setuju loh. Sekarang menurut kamu gimana?
- Peneliti Sebenarnya waktu nyebar kuisioner 100 itu sama apa, CA ini pak, dulunya kaya begitu katanya
- Pak Adam Iya dulunya, kalau survey ini dibuat 10 tahun yang lalu mungkin menengah keatas. Kalau sekarang? Tidak, tidak bisa. Sudah tidak ada hubungannya. Sudah tidak ada hubungannya dengan kelas ekonomi kok ini minimarket. Orang beli diamondnya mobile legend aja kesana kan belinya, orang yang main mobile legend masa orang menengah keatas. Kamu main mobile legend?
- Peneliti Tidak pak
- Pak Adam Pantas gak ngerti kamu, PUBG?
- Peneliti Dota
- (semua tertawa)
- Pak Adam Wah malah Dota. Strategi pencegahan konflik dengan masyarakat, apakah ada konflik?

- Peneliti Konflik kaya masyarkatnya paksa tutup minimarket gitu pak
- Pak Adam Ada kejadiannya? Ada seperti itu
- Peneliti Kalau dari Surabaya sendiri saya belum. Di artikelnnya ada pak yang nyebut
- Pak Adam Ada kejadian saya pernah tau itu di ponogoro. Tapi bukan minimarket, supermarket. Giant itu, tapi bukan minimarket. Selama ini minimarket tidak pernah tau aku ada konflik, kecuali memang pernah ada kejadian ya. Setau aku seperti itu. Strategi pencegahan ya gak ada strategi yang banget-banget sih. Rata-rata mereka sudah tau kan, rata-rata minimarket itu kan penduduk sana
- Peneliti Yang investasi ya pak?
- Pak Adam Iya, yang investasi kan rata-rata penduduk lokal.
- Peneliti Iya benar
- Pak Adam Orang sana sendiri. Pembatasan waktu. Waduh, gimana kalau indomaret tutup jam 9 sampai jam 6 pagi biar toko kelontong bisa. Gimana itu bisa kah?
- Peneliti Sebenarnya ini ada di perdanya pak
- Pak Adam Di perda? Hah?
- Peneliti Iya pak
- Pak Adam Surabaya ya gitu pak, kan memang dibatasi jam operasionalnya sampai dibatasi? Sidoarjo lepas-lepasan loh haha

- Peneliti Ada pak. Perdanya ada tapi disperindagnya juga gak ngawasin gitu pak. Dan waktu wawancara juga minimarketnya bilang sebenarnya ada mas tapi kita langgar gitu. Soalnya katanya enggak relevan, kalau tujuannya untuk toko kelontong, kan tokonya juga tutup jam segitu pak
- Pak Adam Susah, susah. Sebenarnya kalau mau ya pagi, toko kelontongan ramenya pagi. (tertawa)
- Peneliti Malah pagi.
- Pegawai Iya yang ramai pagi
- Pak Adam Iyakan, orang beli wortel atau apa.
- Peneliti Iya kalau pasar juga banyak bukanya pagi ya pak
- Pak Adam Iya, kalau menurut aku seandainya dibuat pembatasannya justru di pagi hari karena indomaret dan alfamart pagi sepi loh. Belum begitu ramai, mereka ramai diatas jam 12 siang.
- Peneliti Waktu orang mulai pulang sekolah ya pak
- Pak Adam Pulang kantor, pengen hangout iya kan. Gak bisa ini, siapa yang bisa atur ini. Promo ini termasuk trik usaha dagang juga, apa bisa dibatasi? Gak yakin aku
- Peneliti Oh, ini maksudnya itu pak kan ada diskon-diskon itu pak, nah diskonnya itu jadi sebelum dilempar ke masyarakat, ada yang khusus pedagang sekitar pak. Jadi pedagang sekitar bisa dapat
- Pak Adam Bagaimana caranya membedakan pedagang sekitar dan masyarakat?

- Peneliti Sebetulnya ada pak yang sudah melakukan itu dari indogrosir. Itu dia kasih kartu pengenalan gitu pak
- Pak Adam Oh, bisa aja tapi sulit itu menurut saya
- Peneliti Di IT nya ya pak?
- Pak Adam Iya, bagaimana bisa membedakannya loh.
- Peneliti Itu ya pak masalahnya
- Pak Adam Tidak apa-apa kita bahas seperti ini ya, ngobrol begini.
- Peneliti Iya
- Pak Adam Tugas pengawasan minimarket, maksudnya apa ini? Pengawasan untuk peraturan-peraturan tadi ta?
- Peneliti Iya benar
- Pak Adam Oh itu dia.
- Belia Pak boleh nge cas?
- Pak Adam Oh iya monggo, bagaimana ini pengawasan minimarket. Seperti katamu tadi disperindag aja dia tidak bisa optimal ngawasin. Apalagi masyarakat, masyarakat yang mana? Kan maksudmu voluntering kan ini, mereka yang mengawasi peraturan-peraturan itu. Tidak yakin aku masyarakat bisa
- Peneliti Sulit ya pak itu?
- Pak Adam Iya.

- Peneliti Kaya ada perkumpulannya gitu pak?
- Pak Adam Ya, tapi tidak mungkin ya. Susah sih, sama-sama sulit menurut aku
- Peneliti Soalnya waktu kemarin nyebar kuisioner itu pak ada masyarakat sadar ada kesalahan disitu. Tapi mereka tau salah disitu tapi bagaimana mekanisme pengaduannya pak sebenarnya.
- Pak Adam Nah mungkin lebih baik seperti itu , kamu tidak perlu masyarakat berperan aktif dalam pengawasan tapi perlu ada mekanisme self control gitu. Ada kaya pos aduan kaya begitukan. Bentuk bantuan kepada lingkungan itu CSR kan?
- Peneliti Iya pak
- Pak Adam Ada bentuk aturan CSR tidak di Surabaya?
- Peneliti Ada pak, tapi sebenarnya selama ini yang dikasih itu mungkin kalau 17an dikasih bantuan makanan minuman gitu. Nah itu dari masyarakat sendiri kurang, sebenarnya kurang tepat sasaran gitu pak dengan bantuan seperti itu
- Pak Adam Kurang ideal ya
- Peneliti Iya
- Pak Adam Sebenarnya kembali kemasyarakatnya ini. Maksudnya begini, wilayah orang keputih sama orang yang ada di tambaksumur itu punya kebutuhan yang beda dan itu harus dikembalikan kemasyarakatnya. Itu yang pertama, yang kedua sebesar apasih CSR yang harus diberikan kepada masyarakat?

- Peneliti Tidak diatur pak
- Pak Adam Nah itu dia. Itu harus diatur dulu, nomor 4 ini sulit loh. Bagaimana caranya usaha mikro terlindungi secara kebijakan. Ya usaha mikro itu sudah tokonya dikasih AC ya bagus. Sebenarnya perbedaannya apasih, usaha mikro sama minimarket?
- Peneliti Apa ya mungkin tadi pak lahan parkirnya
- Pak Adam Tingkat kenyamananya yang disediakan oleh pelaku usaha kepada konsumen. Intinya disana, apakah harus dilindungi? Kalau pengen proteksionis ya seperti yang dijombang itu, itu benar-benar melindungi usaha mikro. Kalau sudah membuka kran itu sama dengan membuka kotak pandora, ngerti kotak pandora kan?
- Peneliti Ngerti
- Pak Adam Nah ya, seperti membuka kotak pandora. Sekali sudah dibuka, kontrolnya itu sulit gituloh. Akan ada yang dikorbankan kan. Menurut aku sih begitu, bagaimana melindungi secara kebijakan? Bisa aja kita buat peraturan, tapi aku tidak yakin itu bisa melindungi mereka karena usaha mikro itu tidak akan bertahan untuk menjadi selalu usaha mikro. Ketika dia berkembang, dia akan kena juga jadinya
- Peneliti Iya pak, itu ke yang sakinah itu pak dia ada keluhan disitu. Kan dia lagi naik pak tapi dia kena peraturan disitu juga ternyata

- Pak Adam Nah iya makanya ketika pendefinisian lu usaha mikro, lu usaha minimarket bukan mikro. Nah pengidentifikasian itu juga dari apa? Apa dari investasi yang ditanamkan atau dari apa? Aku belum tau itu. Diperaturan ada tidak pengidentifikasian itu?
- Peneliti Belum pak
- Pak Adam Nah itu yang harus dibuat. Harus ada perbedaan secara jelas secara kebijakan mana yang usaha mikro, mana yang bukan. Kalau secara melindunginya, wah ini pasar bebas. Kalau kita bicara pasar bebas, kita bicara siapa yang murah, siapa yang lakukan gitu. Kan begitu tidak ada compassion, tidak ada kasiannya begitu. Mekanisme pasar ini ya begitu. Yaa yang bisa dilakukan ini ya pembatasan, melindungi usaha itu ya pembatasan. Seperti kamu menaruh minimarket berdasarkan kelasnya, lokal primer atau sekunder. Berarti yang ada di jalan lingkungan itu ya usaha mikro. Kan kita bicara kalau unit pelayanan itu sifatnya hierarkis kan. Seperti christaller itu kan hierarki dari besar kekecil. Nah yang ada di jalan kita liatnya dari situ, ngerti maksudnya ya
- Peneliti Berarti definisinya jelas dulu baru nanti masuk ke
- Pak Adam Kita bicara unit skala pelayanan, kalau kita bicara skala minimarket berarti skalanya itu tidak untuk usaha mikro, usaha mikro itu dibawahnya minimarket. Berarti diwilayah yang lebih mikro

lagi. Kalau disuruh bersaing ya jelas kalah lah. Iya kan?

Peneliti Iya benar, itu berarti langsung ke pembatasan jumlah minimarketnya ya pak

Pak Adam Pembatasan jumlah minimarket per merek. Maksudnya yang alfamart berapa, indomaret berapa terus bagaimana dengan merek lain?

Peneliti Jadi misalnya diKelurahan Keputih gitu pak. Satu merk Cuma bisa ada dua minimarket gitu pak, berarti kalau beda merek masih bisa buka berarti. Kalau pendekatannya yang ini

Pak Adam Masuk akal sih, Cuma nanti masalahnya begini. Itu akan konflik dengan pembatasan kelas jalan yang kamu buat.

Peneliti Iya benar

Pak Adam Misalnya dari kelas jalan kamu sudah tercukupi semuanya. Tiba-tiba ada merek misalnya adam market masuk, kamu bisa masukin kan? Karena dia tidak ada disitu. Nanti kan konflik dengan peraturan yang kamu buat, kalau menurut aku. Orientasi merk tidak bisa dilakukan tetap orientasi jumlah dan skala pelayanan yang tadi itu. Kalau merk tidak bisa. Siapa yang duluan akhirnya, siapa yang lebih agresif, kembali kepada mekanisme pasar kan. Misalnya gini misal ada merk , kenapa dia bisa lebih laku gitu ya. Misalnya alfamidi lebih laku daripada indomaret. Kenapa bisa begitu, berarti karena ada

konsensi yang lebih menguntungkan untuk pelaku usahanya kan. Kembali lagi ke mekanisme pasar

Peneliti Mekanisme pasar bebasnya ya pak

Pak Adam Iya, maksudnya kenapa dia pakai merek itu? (nada lebih berat). Karena dia lebih untungkan pakai merek itu (ketuk meja).

Peneliti Oh paham, investornya itu ya?

Pak Adam Iya, saya lebih untung pakai merek indomaret. Gak bisa dibatasi, kita pakai merek tidak ada kaitannya dengan usaha kita untuk mengatur. Ngerti maksud saya tadi ya?

Peneliti Ngerti pak

Pak Adam Pembatasan menghindari perkampungan, berarti kalau orang kampung kalau dia beli-beli. Pakai AC gak pantes ya? (tertawa)

Peneliti Sebenarnya itu pak asumsinya kalau diperkampungan banyak warung-warung pak

Pak Adam Tidak begitu, begini aja. Kalau jalan pakai lokal primer atau lokal sekunder. Dia itu kategorinya wilayah kampung atau tidak? Ada kampung yang diwilayah itu tidak?

Peneliti Harusnya sudah tidak pak

Pak Adam Ada beberapa kampung yang masih pakai jalan selebar itu. Jadi bisa digunakan, tapi wilayah-wilayah yang jalan kampung hanya 2 meter, 3 meter. Itu yang tidak dibolehin. Begitu ajakan bereskan. Orientasinya begini loh, kamu harus

menetapkan orientasi dulu untuk pembatasannya, aku setuju dengan pembatasan dari kelas jalan, itu yang paling masuk akal. Paling masuk akal nya kenapa? Yang pertama dari tingkat keramaian lalu untuk menghindari persaingan antar minimarket itu dengan lawan yang lebih ringan, lawan yang jauh lebih ringan seperti usaha mikro itu. Kalau dibatasi jalan itu, dengan jalan-jalan yang lebih kecil ya usaha mikro sudah. Jangan dimasuki sama alfamart indomart. Realnya tapi alfamart indomart jalan 3 meter dimasuki loh

- Peneliti Iya pak dimasuki , sebetulnya waktu kemarian wawancara itu yang ada di jalan kecil itu mulai tahun 2010 katanya. Sebelum undang-undangnya ada
- Pak Adam Kan sudah ada kan
- Peneliti Sudah ada usaha untuk buat apa mindahin-mindahin gitu pak
- Pak Adam hmmm... bagaimana minimarket agar lebih mudah dijangkau oleh aspirasi. Hmm bisa pakai kotak gitukan? Atau gimana aspirasi?
- Peneliti Kayanya menyediakan medianya harus jelas gitu pak, mungkin kalau menyediakan nomor gitu atau gimaana
- Pak Adam Atau kotak komplain, kotak aduan gitu ?
- Peneliti Bisa , kotak aduan
- Pak Adam Atau kontrol dari rt? Kontrol dari rt dan rw?

- Peneliti Itu jadi sebenarnya pak kan ada beberapa yang bikin keluhan ke masyarakat gitu pak. Nah rt rw yang kemarin saya wawancari juga kebingungan kalau cara menyampaikannya gimana gitu ke minimarket kalau ada masalah
- Pak Adam Rata-rata minimarket itu punya manajer kok. Manajer on duty nya ada. Itu Cuma rt rw nya aja yang malas. (suara mengecil)
- Peneliti Tidak mencari ya pak
- Pak Adam Iya, apakah cukup menggunakan gsb untuk standar lahan parkir (bergumam). Garis sempadan bangunan? Maksudnya antara jarak antara bangunan atau jarak antara bangunan dengan jalan?
- Peneliti Yang dengan jalan pak, karena saat ini masih banyak pak yang pakai standar bangunan dengan jalan
- Pak Adam Ya memang kan, kalau kita mengerti bedanya rumaja rumja dan ruasja. Kalau ruasja?
- Peneliti Jalannya?
- Pak Adam Dari tembok bangunan dengan perkerasan jalan kan. Nah parkir itukan tembok bangunan itu, itu ruasjanya. Jadi aku kira masih relevan aja kita pakai GSB itu, kan itu sudah diatur kok
- Peneliti Kalau antara GSB sama tadi itu pak yang diawal, kasih standar minimal cukup berapa mobil gitu
- Pak Adam Iya ya, inikan minimarket ya. Ya dibuat standarnya aja

- Peneliti Yang mobil tadi ya pak
- Pak Adam Iya, 2,3,4 mobil berdasar dari jumlah rasio jumlah mobil yang datang dilokasi itu kan?
- Peneliti Iya pak
- Pak Adam Kalau truk logistik menurut aku tidak, ketika kamu mengatur berdasarkan jumlah mobil itu. Truk logistik sudah masuk sih. Hanya secara otomatis tersesuaikan, ya jelas tersesuaikan lah ketika kamu membuat standar parkir berapa mungkin 3-4 mobil. Lalu misalnya itu berapa belas meter persegi kamu buat, kan rasionya berapa antara ruang. Ngerti RTH gak? Ruang terbuka non hijau kan parkir. Dengan bangunan kan ada rasionya itu berapa persen berapa persen. Itu acuannya di RDTR ada sudah
- Belia Kalau RTH itu 20% dari luas lahan. Fasilitas umum 20%
- Pak Adam Nah itu benar, itu di RDTR di peraturan zonasi itu sudah ada luas ketentuannya. Kembali rasionya harus menyesuaikan di kebutuhan zonasi itu, kan ada KDB KLBnya. Nah balik aja sesuaikan dengan peraturan itu. (menunjuk pegawainya) panggilan dia adalah om oyo, kenal dia? Karena suaranya dia sama dengan dosen kalian namanya pak poyo. Kesesuaian lahan parkir, bagaimana kerjasama dengan dishub untuk pengelolaan lahan parkir tersebut. Dishub itu tidak ada urusannya sama parkir, harusnya bagaimana kerjasama dengan orang madura untuk

(tertawa semua)

Pak Adam Eh aku enggak kasih minum ya. Poy carikan gelas poy

Peneliti Ini ada minum kok pak

Pak Adam Ada kah?

Peneliti Ada

Pak Adam Sampai sekarang saya tidak tau apakah Surabaya sudah menertibkan orang-orang madura itu atau belum

(semua tertawa)

Pak Adam Ya seharusnya adalah, intervensinya dishub pada pengelolaan parkir tapi realnya kan orang madura yang atur itu semua. Mekanisme pasar juga itu. Mekanisme etnis. Penyediaan petugas parkir gratis, oh gamau mereka gratisan, berapa disurabaya? 3 ribu atau 4 ribu?

Peneliti Motor atau mobil pak?

Pak Adam Mobil

Peneliti mobil 3 ribuan pak paling murah

Pak Adam parkir paling murah di seluruh Kabupaten di Indonesia itu di Sidoarjo

Peneliti Berapa pak?

Pak Adam 2 ribu belum berubah, iya kan? Sepeda motor seribu kan? Sidoarjo kan paling murah

seindonesia. 2 ribu, aku gapernah tuh kasih lebih dari 2 ribu tidak ada masalah. Cluster 4 ya

Peneliti Iya langsung pak

Pak Adam Minimarket bermasalh di nyaman di ruang ritel dan sirkulasi. Ya iyalah, otomatis itu.

Peneliti Itu jadi waktu di kuisisionerkan pak ada pertanyaan soal ini nah itu kenyamanan ruang sirkulasi sama, intinya sirkulasi itu pak. Lalu kita liat di, kan respondennya ada dimana dicocokkan dengan minimarket terdekat dimana. Nah ternyata rata-rata ngomong yang mana ada ditempat yang cenderung kecil tempatnya.

Pak Adam Iyalah, otomatis menurut saya itu. Sirkulasi itu kan maksudnya pergerakan pengunjung, konsumen kan?

Peneliti Itu langsung ke yang standarisasinya pak?

Pak Adam Iya langsung ke yang standarisasinya aja. Tadi seperti yang tadi diomongkan itu, pertama liat ruang sirkulasinya dulu kan berapa ruang terbuka berapa ruang tertutupnya. Berapa yang dibangun, berapa yang tidak. Kalau aku standarnya seperti yang dibilang belia itu, rata-rata 80 20. Rata-rata lah 80 20, Cuma kalau minimarket itu lebih bisanya, 40 60. Iya kah? Minimarket rata-rata 40 60?

Pegawai Iya pak

Pak Adam Iya, ada yang luas banget juga parkirannya bisa lebih 40 60. Itu rata-rata yang berada di jalan yang

besar, kamu liat luasan parkir itu pasti akan berbanding lurus dengan lebar jalan didepannya. Kamu liat yang ada didepan ahmad yani, indomaret itu. Besar-besar kan parkirannya

- Peneliti Itu pengaruh GSB pak keliatannya
- Pak Adam Iya itu juga, tapi paling besar pengaruhnya dari lebar jalan. Karena apa? Jumlah pengunjung yang didatangkan, jalan lebih lebar, lebih besar.
- Peneliti berarti memang harusnya linear gitu ya pak
- Pak Adam Iya, berbanding luruskan memang.
- Peneliti Ini kalau yang ukuran minimal bangunan belum ada pak. Adanya maksimal 400 meter persegi
- Pak Adam Untuk parkir atau gedung?
- Peneliti Untuk bangunan, keseluruhan
- Pak Adam Maksimal?
- Peneliti Iya
- Pak Adam Kecil sekali ya
- Peneliti Iya, makanya itu perlu gak sih pak kaya ada minimalnya berapa gitu?
- Pak Adam Perlu, perlunya bukan untuk masalah efektifitas minimarket. Tapi targetnya untuk melindungi sektor mikro.
- Peneliti Oh benar benar
- Pak Adam Kalau dia kecil. Apa bedanya dengan usaha mikro

- Peneliti Iya benar-benar. Baru kepikiran ini. Jadi ekspansinya gitu bisa terbatas ya pak?
- Pak Adam Iya, kamu punya tanah Cuma 50 meter persegi, kamu jadikan minimarket. Lucu kan jadinya. 5x10 jadi indomaret. Parkirnya berapa? Cuma sepeda motor bisa masuk. Apa bedanya sama toko kelontong, apa bedanya sama yang lain. Kan tujuannya untuk proteksi itu. Himbauan untuk meletakkan barang yang rawan rusak oleh anak kecil. Itu kaitannya oleh manajemen, sudah tidak bisa ini
- Peneliti Tidak bisa ya pak?
- Pak Adam Tidak. Nah ini kan diatur secara otomatis, seperti yang tadi saya omongkan. Pengaturan luas bangunan sesuai dengan potensi konsumen agar luas bangunan bisa mencukupi. Ya luas minimalnya ya harus disesuaikan dengan jalan yang ada didepannya to?
- Peneliti Iya harusnya pak
- Pak Adam Ada datanya tidak kamu tentang luasan indomaret?
- Peneliti Sebenarnya
- Pak Adam Ya setidaknya yang paling kecil lah
- Peneliti Paling kecil?
- Pak Adam Iya
- Peneliti Paling kecil itu 60-70 meter persegi, itu memang yang depannya itu Cuma parkir motor itu pak.

- Pak Adam Nah itu, terus loadaingnya?
- Peneliti Makan jalan
- Pak Adam Nah itu dia, menurutku pengaturannya, menurutku lebih baik tidak ada on street parking ketika bongkar muat. Itu salah satu poin pengendalian yang harus kamu atur disitu. Saranku ya
- Peneliti Tidak boleh sampai on street itu?
- Pak Adam Tidak boleh on street, berarti harus benar-benar ada lokasi untuk loading gitu. Berarti parkirnya bukan untuk parkir sepeda motor, tapi untuk mobil minimal 1-2 mobil gitu.
- Peneliti 2 mobil mungkin ya pak
- Pak Adam Masuk akal, masuk akalanya begitu. Karena kapasitasnya truk parkirkan segitu.
- Peneliti Iya benar. Terus ini ada yang ketinggalan kayanya pak. Kan dari minimarket perlu gak sih pak kaya, belum dimasukkan pertanyaan.
- Pak Adam Oh iya kenapa?
- Peneliti Misalnya perlu untuk ngatur bukaannya gitu pak, jadi bukaannya berapa itu dihitung
- Pak Adam Bukaannya itu apa?
- Peneliti Jadi menghindari minimarket yang bentuknya memanjang kebelakang gitu pak. Kan sebenarnya kalau memanjang gitu parkirnya juga didalam-

dalamnya ini tidak akan terpakai, terhalang kendaraan dibelakangnya.

Pak Adam Berarti orientasi, kepada lahan parkir kan. Kalau kamu tidak menetapkan standarnya itu misalnya tadi yang kamu omongkan itu kan 2 mobil. Seandainya tadi bukaannya memang cukup untuk 2 mobil, why not?

Peneliti Iya itu maksudnya, kan jadi menghindari. Kan ini bukaannya pak, yang parkirannya itu gini-gini itu maksudnya. Tapi harus melebar maksudnya

Pak Adam Bisa bisa seperti itu

Peneliti Bisa ya pak

Pak Adam Iya. Cuma kembali yang paling vital itu dilahan parkirnya, bentuknya seperti apa yang penting itu lahan parkirnya cukup untuk 2 mobil itu. Lahan untuk 2 mobil itu gak kekecilan ya?

Peneliti Kecil sih pak sebenarnya. Rata-rata ngomong sekitar 3-4.

Pak Adam Ya itu kamu harus punya argumen untuk menentukan. Kenapa harus 3 mobil. Jadi ada argumennya, argumen yang paling gampang itu apa? Ya rasio, rata-rata. Minimarket yang operasional dengan baik dan tidak menimbulkan masalah disekitarnya adalah minimarket yang memiliki lahan untuk 3 mobil

Peneliti Oh iya pak, paham paham. Ada datanya sih itu

Pak Adam Ada datanya itu? Nah kalau menghitung dengan argumen itu. Pertanyaan itu terjawab gituloh

- Peneliti oh iya bisa-bisa
- Pak Adam Kan yang diminta argumennya
- Peneliti Iya sebenarnya
- Pak Adam Apalagi? Next ini? Nominal kecil? Nominal paling kecil itu berapa sih? 50 ribu kan
- Peneliti Sebanrnya 20 ribu ada pak, hampir ga ada
- Belia Ada pak, kemarin saya ambil ada di Surabaya.
- Pak Adam Oh ada? Masih adakah 20 ribu.
- Peneliti Kalau saya pernahnya dijogja sih pak yang 20 ribu
- Pak Adam Oiya di jogja ada, benar. Di malioboro ada itu 20 ribu terus apa hubungannya antara ATM dengan landuse sekitarnya
- Peneliti Nah inikan sebenarnya pak hasil analisa statistiknya, ternyata ini mengelompok jadi satu, berhubungan gitu pak faktornya. Cuma ini memang sebenarnya parameter yang enggak terlalu dianggap masalah diantara yang lain.
- Pak Adam Memang bukan masalah, adanya ATM ini penting memang, minimarket sebagai penunjang aktivitas perkantoran iya. Kerjasama minimarket dengan lembaga koperasi karyawan masuk akal. Tapi rata-rata koperasi itu buat minimarket sendiri, ga akan kerjasama dengan brand tertentu. Dorongan agar minimarket berada disekitar perkantoran. Perkantoran yang kamu maksud ini perkantoran yang bagaimana sih? Satu blok

building atau satu deret building, deret atau blok?
Vertikal atau horizontal.

Peneliti Kalai yang vertikal itukan didalam pak, ini yang diluar pak

Pak Adam Ada loh, satu deret perkantoran. Di Surabaya lohs udah jarang, kalau diluar masih bisalah deret perkantoran. Tapi kalau disurabaya timur apa ada deret perkantoran? Perkantoran sekarang sudah blok-blok loh.

Peneliti Kurang relevan ya pak

Pak Adam Iyaloh, menurutku kalau kamu bicara lokusnya kabupaten masih masuk akal. Tapi kalau kamu bicara Surabaya rata-rata Surabaya blok sekarang.

Peneliti Sudah pak

Pak Adam Sorry ya Cuma segini aja

Peneliti Oh ini membantu banget pak.

Pak Adam Belia asli mana?

Belia Tuban pak

Pak Adam Oh tuban

Nama : Herlambang Sucahyo ST.MT

Sebagai : Pemerintah

Pekerjaan : Kepala Bidang Pelayanan dan Pengawasan

Peneliti Jadi pak untuk yang pertama, kan pak di aturannya kan pak sudah nyebutin sebenarnya kalau minimarket itu berdiri harus memperhatikan aksesibilitas sama kemacetan jalannya gitu ya.

P. Herlambang Ya Ya (jalan-jalan yang rawan kalau bisa dihindarkan dan diminimkan minimarketnya)

Peneliti Tapi selama saya menyebarkan kuisioner kemarin, itu ada lumayan banyak gitu pak minimarket yang berdiri ditempat yang sudah macet. Itu gimana pak, solusinya gitu pak?

P. Herlambang Ya makanya ini proses yang sekarang dilakukan dinas perdagangan dan pemerintah kota gitu ya

Peneliti Ya

P. Herlambang Ya, pemerintah kota dan dinas perdagangan rencana mau melakukan pengendalian populasi toko swalayan dan minimarket. Ini lagi melakukan studi

Peneliti Iya

P. Herlambang Dari beberapa parameter yang sudah disaring, kita menentukan kuota. Nah memang lokasi yang macet itu, itu mungkin untuk strategi bisnis atau investasi itu strategis artinya kan? (pengendalian populasi toko swalayan dan minimarket)

Peneliti Iya

P. Herlambang Karena demandnya banyak

- Peneliti Iya
- P. Herlambang Tapi itu juga, itu juga kita liat nanti, itu sebagai potensi. Kita melihat itu sebagai potensi. Tidak hanya jumlah penduduk tapi juga penduduk yang berkegiatan disitu berapa. Terus jadi penduduk yang tidak asli disitu juga berkegiatan disitu, pendatang misalnya. (penetapan standar minimal berdasarkan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk)
- Peneliti Jadi pergerakannya kesitu
- P. Herlambang Pergerakan kesitu, itu juga kita hitung sebagai potensi sehingga mungkin itu bisa menambah kuota yang ada di daerah tersebut. Kalau kemacetan memang kami memperhatikan 2 hal. Kemacetan itu sendiri, itu sebagai mungkin bisa jadi sebagai constrain ya (pada jalan-jalan yang rawan kalau bisa dihindarkan dan diminimalkan minimarketnya), pengendala itu bisa menjadi penghambat, disisi lain kemacetan disebabkan aktivitas yang tinggi disitu. Aktivitas, aktivitas yang tinggi disitukan ada banyak warga yang berkegiatan disitu Itu sebagai keuntungan atau advantages itu sehingga menjadi potensi. Saya kira itu. (penetapan standar minimal berdasarkan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk)
- Peneliti Nah sekarang
- P. Herlambang Coba nanti di cek ke Bu Ema ya
- Peneliti Iya

- P. Herlambang Soalnya lebih tinggi, saya lebih menghitung kegiatan atau aktivitas warga penduduk yang ada di daerah tersebut dan ada saya menghitung kemacetan disitu (pada jalan-jalan yang rawan kalau bisa dihindarkan dan diminimalkan minimarketnya) (penetapan standar minimal berdasarkan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk)
- Peneliti Jadi menghitung aktivitasnya ya pak jadi
- P. Herlambang Iya, jadi misalkan disitu. Bisa jadi begini, kuncinya apa sih? Mungkin banyak sekolah, mungkin banyak kantor pemerintahan, kantor pusat-pusat bisnis (penetapan standar minimal berdasarkan aktivitas)
- Peneliti Iya
- P. Herlambang Nah disitu, atau disitu ada tempat rekreasi atau apa. Tempat wisata, tempat main dan lain-lain. Kegiatan itu, sehingga akhirnya banyak mengumpul disitu (penetapan standar minimal berdasarkan aktivitas) , ya jadinya aktivitasnya tinggi. Nah artinya jika infrastrukturnya yang belum memadai, belum optimal jadinya macet. Misalnya kaya Keputih, Keputih itu jumlah penduduknya berapa sih, paling 9, gasampai 20 ribu. (penetapan standar minimal berdasarkan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk)
- Peneliti Sedikit?
- P. Herlambang Sedikit, tapi dia dari sisi kegiatan itu dia melayani lebih dari penduduk 20 ribu itu sehingga mungkin

kalau dari sisi SNI yang permukiman itu yang saya sampaikan itu kan. Mungkin kalau Cuma 6 ribu, itukan dapatnya cuma 3 itu yang minimal, eh maksimal ya. Okelah 3 atau 4 maksimal disitu. Tapi dari sisi aktivitas yang timbul disitu karena ada penduduk musiman, penduduk pendatang itu boleh jadi bisa 2 kali lipatnya potensinya. Ya itulah dia, dari dinas perdagangan butuh untuk menghitung kuotanya akhirnya berapa disitu (penetapan standar minimal berdasarkan aktivitas) (penetapan standar minimal berdasarkan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk) .

Peneliti Berarti pak, nanti misalnya disitu kira-kira ada banyak penduduk gitu malah bisa makin banyak gitu pak kuotanya

P. Herlambang Iya, boleh jadi. Boleh jadi seperti itu, karena memang satu. Minimarket ini melayani permukiman. Dia sebagai infrastruktur permukiman, dia fasilitas umum permukiman, nah permukiman itu sendiri, satu. Lalu yang kedua, sementara permukiman itu sendiri ada dipoin lain mungkin ya, coba sampean cek , permukiman itu sendiri juga memiliki fasilitas-fasilitas didalamnya. Maksud saya fasilitas yang diadakan oleh warga itu sendiri, misalkan toko kelontong, misalkan keamanan atau yang lain-lainnya. Nah itu juga yang harus saya tangkap, dinas perdagangan tangkap, disini ada fasilitas tambahan dari luar, disini ada fasilitas permukiman yang tumbuh dari dalam. Nah ini yang harus diseimbangkan, caranya dinas

perdagangan membatasi minimarket tidak boleh turun kelingkungan, skala lingkungan. Oke permukiman tapi skala lingkungan, caranya diukur dari parameter jalan, jalan yang kriteria lingkungan itu tidak boleh masuk, minimal dilokal. Kenapa dijalan lokal? Coba nanti dicek di ketentuan atau definisi tentang jalan ya. Jalan lokal dia melayani di beberapa lokasi permukiman (penetapan standar minimal berdasarkan aktivitas. lebar jalan minimal 8 meter, pembatasan kelas jalan minimal lokal, zona perdagangan dan jasa)

P. Herlambang Iya, di satu jalan lokal disini dia melayani beberapa permukiman dikir-kanannya. Minimal duakan. Tapi kalau jalan lingkungan dia ada didalam lingkungan. Nah ini aja sih yang dimaksud, jadi dia dilarang karena ini sudah posisinya toko kelontong, dia minimal jalan lokal, jalan lokal inipun harus diproteksi oleh pemerintah sebagai regulator. Misalkan anggapannya seperti boleh jadi sepanjang jalan lokal inikan ada minimarket boleh. Nah itu nanti yang menghitung dengan parameter-parameter lain. Selain dari sisi itu tadi, kedekatan dengan pasar yang pokok ya (pembatasan kelas jalan minimal lokal. pembatasan kelas jalan minimal lokal. Selain dari sisi itu tadi, jarak 500 meter dari pasar)

Peneliti Iya

P. Herlambang fasilitas itu tadi, terus kemudian peraturan tata ruang, juga jumlah penduduk tadi. Itu tadi ada 11

kalau tidak salah parameternya begitu. Karena boleh jadi di jalan lokal ini, peruntukannya, landusanya itu masih mix antara komersil, permukiman dengan kemudian infrastruktur yang lain, RTH, atau mungkin dengan fasilitas umum. Itu jalan lokal masih mungkin mix begitu, nah dititik-titik itu sudah ditetapkan jadi perjas di perda RDTR kan itu sudah, sudah jadikan ya yang tahun 2014. (penetapan standar minimal berdasarkan aktivitas, penetapan standar minimal berdasarkan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk)

Kelanjutan

Peneliti: Jadi ini saya ulangi sedikit ya pak, jadi tadi yang soal jarak simpang itu. O iya pak, saya beli minuman kok pak. Soal yang persimpangan itu tadi ngeliat dari dishubnya ya pak? Kalau memang sudah keliatannya disitu padat terus ada tambahan minimarket lalu ditambah rambu jalan

P. Herlambang Betul

Peneliti Lalu untuk jarak dengan pasar itu maksudnya untuk buffernya itu diisi toko kelontong-toko kelontong itu.

P. Herlambang Iya, usaha kecil yang disitu yang masyarakat itu atau mungkin pedagang pasar yang dia mau melebarkan sayap membuka toko diluar pasar itu oke disitu. (jarak 500 meter dari pasar) (jarak berdasarkan walkability)

Peneliti berdasarkan walkability itu ya pak?

- P. Herlambang Iya itu
- Peneliti Terus itu untuk jarak antara minimarket dengan minimarket apa pendekatannya begitu juga?
- P. Herlambang Yang jelas kami menghitung pelayanan minimarket itu juga sama walkability karena minimarket inikan sebagai layanan permukiman ya, fasilitas permukiman dia ada komposisi untuk melayani warga sekitar. Masing-masing tempat berbeda-beda sih, makanya kita akan melakukan generalisir dengan walkability itu. Ada minimarket yang memang banyak pangsa pasarnya dari warga sekitar, ada juga yang mobile misalkan dari minimarketnya misalkan berdiri di stasiun. Itukan relatif tidak banyak warga sekitar yang memanfaatkan (pemberian jarak antara minimarket dengan walkability)
- Peneliti Iya benar
- P. Herlambang Terus kemudian minimarket yang berada dilingkungan tadi, di permukiman tadi itu memang dominan warga tapi ada minimarket yang posisinya misalkan di apartemen ya relatif ini orang-orang apartemen sendiri yang memanfaatkan. Begitu, ada karakter-karakter yang berbeda-beda sih. (minimarket terintegrasi bangunan)
- Peneliti Baik pak, sekarang kita lanjut ke yang cluster selanjutnya. Ini sebenarnya ada gak sih pak wacana kaya pengendalian minimarket berdasarkan tadikan jumlah aktivitas itu pak, kalau berdasarkan kepadatan penduduk gitu pak.

Soalnya kecenderungannya kalau penduduk padat itu didalamnya banyak warung-warung itu pak. Nah itu ada gak sih pak yang semacam pembatasan begitu pak

P. Herlambang Ada, tadi sorry bukan jumlah aktivitas tapi intensitas aktivitas (penetapan standar minimal berdasarkan aktivitas)

Peneliti Oh, intensitas aktivitas

P. Herlambang Iya, jadi kalau jumlah itu ya kan akhirnya kuantitatif ya. Ini lebih ke kualitatif tinggi, sedang, rendah gitu ya. Kepadatan penduduk ini memang relatif ke saya pikir memang lebih setuju ke kepadatan penduduk di suatu lokasi, ini bisa berpengaruh menjadi satu trigger keberadaan minimarket karena memang minimarket sendiri kan secara SNI berbasis sebagai fasilitas permukiman, fasilitas permukiman kan penduduk ya akhirnya. Nah saya ini memang lebih mengarahkan kekepadatan. Ada ini ada dua kebijakan ya, kalau pertama berpijak ke sebagai fasilitas permukiman, misalkan lebih ke kepadatan penduduk. (ngendalikan minimarket harus ngeliat jumlah penduduk yang ada gitu ya pak, potensi pasarnya)

Peneliti Iya

P. Herlambang Tapi ada sisi kedua, sisi kedua misalkan ini sebagai trigger pengembangan. Saya mungkin menghitung dari jumlah penduduk. Misalkan begini, ini dari satu wilayah ya, penduduk paling padat disini (memberikan contoh dengan

mengetuk satu titik di meja). Oke saya mungkin bisa menyediakan minimarket disini ya(menyebut titik yang dekat dengan titik awal) (disperindag sebagai penentu lokasi minimarket)

Peneliti

Iya

P. Herlambang

Ini mungkin jumlah penduduk 1000, kepadatan penduduk perkilometer disini 500. Berarti paling padat disini, saya sediakan disini(lokalasi yang dekat permukiman), tidak disini (lokasi yang jauh permukiman). Tapi dari sisi pengembangan lingkungan, pengembangan wilayah saya bisa jadi meletakkan disini (lokasi yang jauh permukiman) (kalau mau ngendalikan minimarket harus ngeliat jumlah penduduk yang ada gitu ya pak, potensi pasarnya)

Peneliti

Oh iya pak

P. Herlambang

Ini, sebagai trigger penarik yang lain ke arah sini.

Peneliti

biar yang lain juga keluar ya pak penduduknya

P. Herlambang

iya, jadi sehingga tidak terpusat disini karena memang itu ada plus minusnya. Kalau kita memusatkannya layanan bisnis atau pusat kegiatan disatu tempat mungkin massanya akan terpusat disitu. Tapi akhirnya di daerah-daerah dalam radius atau radiasi sekitarnya itu tidak terjadi suatu trigger peningkatan pengembangan yang sama. Kalau ini kita kembalikan menjadi secara distributif sifatnya. Tadikan sentris ya, sekarang distributif. (kalau mau ngendalikan

minimarket harus ngeliat jumlah penduduk yang ada gitu ya pak, potensi pasarnya)

Peneliti Iya

P. Herlambang Ini mungkin akan terjadi peningkatan-peningkatan yang sama. Relatif sama lah ya, mungkin tingkat waktunya yang berbeda-beda

Peneliti Jadi semacam penarik populasi juga ya pak

P. Herlambang Betul, iya. Karena tadi sesuai itu memang tidak bisa dipungkiri kalau fasilitas permukiman disitu sudah ada itu menjadi daya tarik ekonomi disitu (kalau mau ngendalikan minimarket harus ngeliat jumlah penduduk yang ada gitu ya pak, potensi pasarnya)

Peneliti Iya benar

P. Herlambang Yang kedua, harga tanah juga nambah

Peneliti Terus pak, kalau untuk pengendalian minimarket berdasarkan pendapatan penduduk gitu pak

P. Herlambang Ini yang kemarin, yang aku melakukan AHP disitu itu cukup bagus. Agak lemah memang karena kenapa, konsumen minimarket itu sendiri itu tadi berdasarkan tergantung lokasinya tapi tidak bisa dia 100% mutlak dia berada dipenduduk sekitar. Karena kalau mengikuti tingkat pendapatan penduduk itu mungkin tingkat pendapatan penduduk sekitar mungkin bisa diasosiasikan seperti itu. Padahal minimarket berdiri itu bisa jadi mungkin tidak banyak orang yang disekitar itu beli disitu karena mereka sudah

terlayani ditoko-toko kelontong. Karena bisa hutang salah satunya, diminimarket gak bisa tapi kenapa diminimarket kok masih bisa hidup? Karena dia mengandalkan orang yang mobile yang mampir disitu. Jadi memang pengaruhnya tidak begitu besar tapi ada, apalagi dia yang terletak dikawasan permukiman yang padat. Itu mungkin baru bisa terpengaruh.

Peneliti jadi lebih dominan dimasalah jumlah penduduknya ya pak daripada pendapatannya ?

P. Herlambang Iya (kalau mau ngendalikan minimarket harus ngeliat jumlah penduduk yang ada gitu ya pak, potensi pasarnya)

Peneliti Kalau tadikan pak sempat ngebahas soal ini. Soal pembatasan minimarket perkuota gitu pak. Nah itu kira-kira berdasarkan, maksud satu kuotanya itu di satu kelurahan berapa minimarket atau deliniasinya bagaimana gitu pak?

P. Herlambang Boleh jadi seperti itu, itu yang kami godok. Tapi disini lain, ini juga lagi dipertimbangkan secara peta (disperindag sebagai penentu lokasi minimarket)Peneliti Bikin batas sendiri ya pak?

P. Herlambang Enggak, jadi maksudnya begini. Mungkin disatu kelurahan itu sudah padat, misalkan dikecamatan gubeng,tambaksari,rungkut itukan padat. Tapi dirungkut sendiri, Kecamatan Rungkut mungkin yang berbatasan dengan Kecamatan Gunung Anyar itu agak turun. Nah inikan boleh jadi begini. Misalkan untuk perbatasan itu misalkan

Medokan Ayu ya. Medokan Ayukan panjang, panjangnya itu sampai kepantai itu kan, ke pantai timur. Disisi lain dia itu berbatasan dengan Gunung Anyar, boleh jadi kita mengarahkan, kita bisa mengarahkan dengan kuota itu kita bisa mengarahkan dengan fungsi jalan, dengan permintaan ruang. Kamu jangan berdiri indomaret disini, jadi tidak hanya jumlah kuota, makanya kita juga bisa mengarahkan lokasinya dimana. Oke kamu disini saja, kamu disini lebih visible karena tempatmu ini mengcover area yang lebih luas. (disperindag sebagai penentu lokasi minimarket)

Peneliti Berarti dari dinasnya bisa kasih rekomendasi lokasi gitu ya pak?

P. Herlambang Betul, diharapkan nanti bisa seperti itu. Sehingga nanti kita bisa ngomong, yang dikelurahan ini dimana sih titiknya, nah disini. Bisa seperti itu. (disperindag sebagai penentu lokasi minimarket)

P. Herlambang Iya, itu yang kita harapkan. Minimarket mereka juga tim studinya, tim investigasinya. Mereka juga melakukan investigasi dan kajian yang sama terhadap usaha bisnis yang mereka jalankan. Jadi mereka tidak hanya berpatok pada usaha mereka. Loh tempatku loh disitu cuma satu. Nah tidak bisa ngomong seperti itu, jadi ketika membuka bisnis disitu mereka harus menghitung, usaha sejenis harus mereka hitung sehingga mereka bisa tau, oh potensinya bagaimana, jadi begitu, selama inikan mereka hanya, disituloh tempatku masih satu pak, belum ada lagi. Nah begitu,

- ngomongnya seperti itu. Nah itu yang saya, gak bisa ngomongnya seperti itu, ini kita melihat
- Peneliti Usaha lainnya ya pak?
- P. Herlambang Nah, iya usaha sejenis itu yang tidak mereka hitung. Itu yang susah.
- Peneliti Terus pak, untuk waktu buka minimarket itu pak bagaimana pak?
- P. Herlambang Kalau saya itu mengharapkan mereka bisa buka semampu mereka
- Peneliti Dikembalikan ke minimarketnya ya pak?
- P. Herlambang Iya, karena pasar yang akan memilih
- Peneliti Pasar yang akan memilih ya pak
- P. Herlambang Iya, misalkan untuk toko kelontong itu kan usahanya rumah tangga kan. Toko kelontong itu usaha domestik, Itu mereka perlu ada waktu untuk keluarga. Tapi untuk yang minimarket ini, ini usahanya lebih tertata, termanage dengan bagus. Saya tidak ngomong profesional ya karena semua profesional, profesional kan bayaran, nah mereka meletakkan sesuai dengan porsinya. Nah mereka akhirnya kalau minimarketkan bisa mengatasi dengan shift, mereka akan menguji sendiri, mereka menyiapkan 24 jam, tapi misalkan dari jam 11 sampai jam 5 pagi itu sepi. Mereka akan mengevaluasi kok pasti, selama beberapa bulan waktu tertentu misalnya 2 bulan, 3 bulan. Kalau sepi terus ya sudah tidak usah

buka 24 jam kalau begitu. (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan)

Peneliti Oh berarti seleksi alamnya begitu ya pak istilah

P. Herlambang Iya, seleksi alamnya. Maknaya itu tadi saya mengembalikan itu fungsi pasarnya sih sebenarnya. (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan)

Peneliti Terus pak, kan minimarket ini dari yang saya wawancara juga lumayan banyak gitu pak yang dekat dengan permukiman lalu menjual langsung kemasyarakat gitu pak. Keliling jadinya, itu sebenarnya dari yang saya baca gaboleh gitu pak

P. Herlambang Iya, gaboleh (tidak boleh direct selling)

Peneliti Iya

P. Herlambang Karena memang itukan sama saja dengan menjual secara langsung, direct selling. Inikan konsepnya bukan konsep direct selling, konsep in-store selling dengan berdasarkan self-service itu. Itu gabagus yang seperti itu, di satu sisi sendiri itu ya tapi akhirnya pun akan seperti itu memang. Misalnya dengan penjualan online. Online sekarang buka indomaret online, atau alfamart atau apa. Sampean dari sini bisa jadi nanti pengantarnya dari alfamart terdekat, ngapain juga jauh-jauh dari sana misalkan kost dikeputih, online shop di internet. Ngapain harus diantarkan dari indomaret di sisi benowo, iya kan? Kejauhan. Atau dari gudangnya ada di gresik atau disidoarjo. Kejauhan kan . Ya lebih baik dari

indomaret terdekat bisa meminimalkan cost. Mungkin nantinya seperti itu, tapi itu mungkin lebih bagus. Bukan lebih bagus, tapi maksudnya daripada mereka harus mensupply lebih jauh. Direct sellingnya beda. Direct selling secara online adalah suatu hal yang tidak bisa kita hindari (tidak boleh direct selling)

Peneliti Iya benar, terus pak bisa gak sih pak misalkan mengarahkan gitu supaya minimarketnya kan, minimarketkan biasanya ada promo gitu pak. Nah promo itu diutamakan diberikan kepada usaha kecil sekitarnya gitu

P. Herlambang Iya, bisa. Jadi kita juga dari aturan yang kemarin saya berikan itu ada salah satu cara bagaimanasih baiknya kemitraan antara minimarket dengan toko kelontong usaha kecil salah satunya dengan penyediaan produk. Ini mereka menampung jualannya, mungkin juga dengan penyediaan produk bahan baku, sharing pengetahuan, sharing apa ya, manajemen, keuangan dan lain-lain. Bisa, mungkin dengan diskon tertentu, iya kan? (bentuk CSR dalam bentuk integrasi sistem, menjadi supplier untuk dagangan minimarket)

Peneliti Iya

P. Herlambang Bisa untuk bahan bakunya

Peneliti Jadi kalau toko kelontong

P. Herlambang Kalau seperti itu, memang diharapkan seperti itu sehingga nantinya untuk toko kecil, toko-toko minimarket itu sebagai supplier barang bagi

masyarakat, sepeerti tadi awalnya bisa jadi dari online shop tadi. Mereka membeli secara online terus kemudian di posisi tertentu sehingga boleh jadi nanti displaynya tidak usah banyak-banyak. Disitu mungkin akan lebih banyak ke storagennya saja. Seperti itu, dengan bisnis online masyarakat sekitar akan lebih seperti itu (bentuk CSR dalam bentuk integrasi sistem, menjadi supplier untuk dagangan minimarket)

Peneliti Oh begitu, bisa jadi arahnya malah kesana ya pak. Jadi tujuan akhirnya ada di toko-toko kelontong ada minimarket sebagai penyedia barangnya gitu pak

P. Herlambang Iya begitu, bisa jadi seperti itu. Itu yang sudah kita konsepkan, akan kita coba omongkan seperti itu, dan mereka ya akhirnya bergerak kesitu sih kalau mereka sudah punya store cukup banyak kan (sistem yang saling menguntungkan antara minimarket dan usaha mikro)

Peneliti Iya benar, dan konfliknya juga berkurang kalau begitu

P. Herlambang Berkurang, akan mengurangi konflik. Jadi daripada konflik terus. Mending sampean jadi suppliernya toko ajalah. Supplier up itu ya supplier point itu mereka, nanti dia mengambil keuntungannya dari situ. Ya karena mereka punya suppliernya sendiri kan

Peneliti Iya

- P. Herlambang Biaya produksi bisa ditekan, bisa mengambil dari armada distribusi orang lain, ekspediri orang lain agar bisa menekan disitu (menjadi supplier untuk dagangan minimarket)
- Peneliti Terus pak, untuk kaya tadi kan pak ada beberapa gitu orang yang masalahnya itu dari pengawasan. Kaya tadi itu kan soal yang jual langsung ke masyarakat
- P. Herlambang Iya
- Peneliti Nah, itu kaya gitu sebenarnya pengawasannya bagaimana gitu pak
- P. Herlambang Kita bisa melakukan, kita pasti melakukan pengawasan tapi masalahnya ketemu pelanggaran atau tidak itu kan karena adanya petugas pengawas disitu. Ya akhirnya mereka selama tidak ada ditemukan pelanggaran oleh petugas pengawasan ya mereka kan jalan-jalan saja. Tapi disini lain kami akan tetap melakukan pengawasan, pengawasan sebenarnya banyak sih. Dari kami juga bisa, dari masyarakat juga bisa. Informasi-informasi yang harus kita buktikan dilapangan, gausah jauh-jauhlah. Jualan diluar buka box itu gak boleh sebenarnya. Oh yang ditenda sendiri itu ya pak. Karena sesuai mereka mengajukan itu ijin bangunan, disitu bukan tempat berjualan kan
- Peneliti Iya benar
- P. Herlambang Tempat parkir misalnya kan seperti itu sudah menyalahi ketentuan.

- Peneliti Berarti kan pak, kan sempat ada beberapa responden sudah mengarah kesitu gitu pak. Dimana bicara soal apa, gimana caranya supaya masyarakat bisa berperan aktif untuk bantu mengawasi minimarket atau mungkin
- P. Herlambang Kan sekarang memang sudah banyak kontak yang bisa dihubungi di pemerintah Kota Surabaya ada media center, ada yang 112 itu ya tinggal dilaporkan saja seperti itu. Ada media sosial, manfaatkan aja lah. Banyak kanal, media center, media sosial juga call center itu juga bisa dipakai (perlu ada mekanisme kaya pos aduan)
- Peneliti Terus juga pak, salah satu masukan yang saya dapat itu soal mending diminimarketnya menyediakan semacam kontak yang bisa dihubungi gitu pak. Mungkin waktu masyarakat merasa ada masalah atau mungkin kan minimarket juga perlu menyediakan CSR gitu pak. Nah dari yang kemarin saya wawancara itu juga masyarakat merasa kesusahan gitu untuk menggapai minimarket itu
- P. Herlambang Oh gitu
- Peneliti Iya
- P. Herlambang Ya asal itu juga, itu memang apa ya. Suatu usaha public ya. Usaha public ya misalkan dia perlu ada semacam contact person itu perlu juga disediakan oleh mereka ada semacam layanan aduan, pelayanan keluhan pelanggan seperti itu kan bisa. Sebagai perusahaan public juga wajib

- menyediakan itukan (perlu ada mekanisme kaya pos aduan)
- Peneliti dari minimarket itu ya pak
- P. Herlambang Iya
- Peneliti Mungkin lebih di bagaimana caranya agar lingkungan sekitar bisa tau ya pak kalau begitu.
- P. Herlambang Ya tentu saja untuk produk-produk seperti ini keluhan pelanggan siap setiap waktu. Nah itu juga bisa saja disiapkan seperti itu, tidak masalah sih bahkan mungkin bagi saya jika dia perusahaan publik wajib menyediakan itu(perlu ada mekanisme kaya pos aduan)
- Peneliti Menyediakan layanan pelanggan
- P. Herlambang Iya, layanan keluhan pelanggan entah online atau apa bisa
- Peneliti Lalu pak, sebenarnya ada gak sih arah kaya kan tadi pembatasan jumlah minimarketnya pak, ini dari jumlah permerknya gitu pak
- P. Herlambang Tidak
- Peneliti Oh, tidak ada ya pak
- P. Herlaambang Tidak, ya biar mereka bersaing secara alami dipasar. Biar pasar yang menentukan, ya jumlahnya bisa dalam satu waktu pasar tidak merespon ya tidak perlu merubah kebijakan jika tidak produktif. Secara mereka seperti seven eleven juga sudah tutup.

- Peneliti Sudah mulai tutup
- P. Herlambang Ya sudah mulai satu persatu tutup.
- Peneliti Terus pak kan, setiap ini pak untuk minimarket penyediaan parkiran kan pakai GSB pak, nah itu sebenarnya apa sudah cukup gitu pak pakai GSB ? atau ada alternatif lain?
- P. Herlambang memanfaatkan GSB ya?
- Peneliti Iya
- P. Herlambang Itukan GSB masalah satu upaya untuk bisa dimanfaatkan seperti itu. Tapi menurut saya untuk perhitungan jumlah parkir ada minimal kan (minimal lahan parkir)
- Peneliti Iya pak, dari Dishub.
- P. Herlambang Nah, iya itu memang harus dipenuhi kalau itu tidak dipenuhi ya tidak mungkinlah untuk IMB atau apa perijinan itu bisa masuk. Kalau tidak terpenuhi kan dia harus menyiapkan sarana parkir. (minimal lahan parkir)
- Peneliti Nah, sebenarnya waktu kemarin itu ketemu yang tidak terpenuhi gitu sih pak sebenarnya
- P. Herlambang Ya, itu juga harus dicek. Apakah itu juga memenuhi IMB atau ketentuan yang lain atau tidak? Langsung saja kesitu. Masih lama? (minimal lahan parkir)
- Peneliti Sedikit lagi pak, 2 cluster lagi.
- P. Herlambang Oh ya ya, 2 cluster?

- Peneliti Tadi yang banyak yang didepan pak
- P. Herlambang Oh ya ya. Saya mau maghriban dulu
- Peneliti Oh iya pak, terus pak kalau untuk. Perlu gak sih pak untuk kalau diminimarket itu penyediaan, apasih. Pegawai diarahkan untuk membantu parkir gitu pak? Terutama saat peak hour gitu
- P. Herlambang Harusnya iya, jadi dia wajib menyediakan kenyamanan bagi pelanggan. Salah satunya mungkin parkir yang teratur ya?
- Peneliti Iya benar
- P. Herlambang Iya disitu, tiap lokasi orang tukang parkir juga bisa mengambil orang sekitar atau dari orangnya sendiri. Ya terserah tidak masalah
- Peneliti Dikembalikan ke minimarketnya ya pak tapi perlu ada
- P. Herlambang Iya
- Peneliti Terus ini yang tentang ukuran internal minimarket pak. Disini untuk minimarket dilahan yang cenderung kecil itukan pak dari kuisioner saya cenderung bilang sempit gitu pak sirkulasinya. Sejauh ini kan saya gak ketemu gitu pak. Kaya batas ruang lahan minimal minimarket. Adanyakan maksimal gitu pak
- P. Herlambang Kalau begitukan artinya pelaku usaha menyesuaikan ya. Jadi misalkan disuatu kawasan padat itu minimarketnya kecil itukan pasti kecenderungannya soal kepuasan akhirnya. Saya itu juga melihat karena itu secara alami terseleksi

- sendiri. Dia sendiri di kawasan yang tidak begitu padat mungkin bisa dapat.
- Peneliti Berarti belum ada arah kesitu ya pak yang kaya penentuan luas minimal bangunan
- P. Herlambang Iya benar. Tapi kalau disana memang apa istilahnya, di ekonomi kan ada kriteria sendiri. Nah untuk ini itu berapa sih yang bisa kira-kira disiapkan luasnya (Jadi menurut saya penting untuk membatasi minimum dan maksimum luasan dari minimarket tersebut)
- Peneliti Terus pak untuk kalau mungkin bentuknya itu semisal macam maksimal ruang yang digunakan untuk tempat etalase sekian persen gitu pak
- P. Herlambang enggak, gak pengaruh sih. Karena itu ada konsep display yang memang disediakan memang masing-masing minimarket berbeda. Tergantung dia konsep jualannya gimana
- Peneliti Kalau bagian yang urusan internal gitu ya pak
- P. Herlambang Iya
- P. Herlambang Itu mungkin bisa, tapi secara pasti dia memilih lokasinya bagaimana. Kemudian kemampuan penyediaan lokasi bagaimana. Misalkan begini, dia mau mengambil didaerah apartemen (inimarket terintegrasi bangunan)
- Peneliti Iya
- P. Herlambang Boleh jadi dengan kemampuan keuangannya akhirnya gabisa bikin luas-luas kan. Akhirnya cuma bisa beli satu slot untuk bisnis disitu, tidak

bisa dua atau tiga. Kan maunya dua atau tiga tapi sayang mahal (minimarket terintegrasi bangunan)

Peneliti

Iya pak, saya pernah ngomong pak dengan dosen di ITS. Dia bilang bisa dengan pendekatan kaya untuk luas lantai sekian meter persegi itu boleh berapa jenis barang gitu pak yang ditampilkan

P. Herlambang

Menurut saya tetap dibiarkan pelaku usahanya. Dia mampunya seberapa, misalkan boleh jadi dia ambil satu slot sewa di apartemen itu bisa dapat misalnya satu slot itu 20 meter persegi. 4x5 tok. Kan biasanya memang diatur seperti itu ya. Dia sewa disitu mungkin bisa hampir sama dengan sewanya di bekas tokonya milik siapa gitu. Tapi misalkan dipinggir jalan, ditempat lain, disitu ya. Ya disitu memang boleh jadi potensinya, tingkat potensinya lebih tinggi tapi di apartemen tadi warganya sudah jelas disitu. Ya memang kan pasti apartemen mereka membagi-bagi. Tidak semuanya dibuka untuk minimarket, mereka pasti menseleksi agar fasilitas-fasilitas bisa masuk disitu. Kalau dibuka umumkan, umum tidak bisa menseleksi. Regulator yang mungkin bisa melakukan proteksi (minimarket terintegrasi bangunan)

Peneliti

Iya iya

P. Herlambang

Begitu, jadi memang bedanya disitu. Jadi memang idealnya seperti itu. Sekian luas lantai untuk sekian barang tapi disisi lain juga jangan dilupakan kemampuan dari si minimarket ini. Akhirnya kembali kesitu

- Peneliti Kemampuan pelaku usaha ya pak?
- P. Herlambang Iya, Dia mau bisa cari hutangnya seberapa gitu ya harus tertutupikan
- Peneliti Lalu ini yang kelima, yang satu cluster itu penyediaan minimarket di perkantoran dan atm
- P. Herlambang Oh ya, itu bagus tidak masalah (minimarket sebagai penunjang aktivitas perkantoran)
- Peneliti Berarti, bagus itu sama-sama menunjang ya
- P. Herlambang Iya, justru itu menjadi daya tarik sendiri. Ada pendapat yang bilang kalau dikasih ATM dengan tidak dikasih ATM itu tingkat penjualannya beda
- Peneliti Keliatannya hampir pasti itu pak karena
- P. Herlambang Iya, lebih tinggi yang ada ATM ya. diATM lebih tinggi
- Peneliti Apalagi kalau itu ada dikawasan perkantoran gitu ya pak
- P. Herlambang Iya, kawasan perkantoran dan permukiman. Mungkin itu membantu untuk lebih memperjelas segmen konsumennya itu perkantoran atau permukiman sih gitu. Tapi kalau perkantoran ada ruginya dia, office hournya kan terbatas (minimarket sebagai penunjang aktivitas perkantoran)
- Peneliti Oh, jam bukanya gitu ya pak
- P. Herlambang Iya, kalau ikuti office hournya gitu rugi dia. Kalau office hournya disitu misalkan

diperkantoran tidak 24 jam ya tidak bisa buka disitu. Kalau misalkan buka 24 jam, kaya siola begini misalkan, jam sekian sudah mulai sepi. Ya rugi juga kan. Akhirnya beban biaya operasional. Saya kira disitu.

Peneliti Terus ini, apa kalau dari minimarket di kawasan perkantoran ada tidak sih pak arahan supaya kerja sama dengan koperasi karyawan gitu pak?

P. Herlambang Tidak masalah, yang jelas dia wajib melakukan kemitraan dengan usaha kecil. Salah satunya itu bisa, tapi sekarang biasanya koperasinya itu bikin minimarket ((bentuk CSR pelatihan usaha ke UKM))

Peneliti Minimarket sendiri ya biasanya pak

P. Herlambang Iya, itu yang tidak bisa ditolak akhirnya kan

Peneliti kalau semacam dorongan gitu pak. Mungkin di daerah perkampungan nominal ATM lebih kecil gitu pak

P. Herlambang Tidak bisa, itu dari bank kalau itu.

Peneliti Oh kalau itu balik kebanknya ya pak kalau itu

P. Herlambang Itu bisa seperti itu, bisa seperti itu

Peneliti Itu sebenarnya bisa tapi balik ke kemampuan banknya ya pak

P. Herlambang Iya bisa, balik kekebijakan banknya. Mereka pasti menghitung itukan

Peneliti Iya pak, ini sudah pak. Iya saya matikan dulu pak

Nama : RIo

Sebagai : Swasta

Pekerjaan : Officer License Indomaret

Peneliti Ya pak, yang pertama kan pak dari pendirian minimarket itu pak dari undang-undang sebenarnya ada nyebutin kalau harus memperhatikan aksesibilitas jalan terus tingkat kemacetan jalan gitu pak

Pak Rio Iya

Peneliti Sebenarnya pak tempat yang macet itu artinya banyak kegiatan pak, banyak aktivitas. Dia kan banyak pembeli nah menurut bapak itu gimana gitu pak solusinya dari kebijakan itu

Pak Rio Kalau tentang kebijakan masalah kemacetan itu kita cenderungnya spot-spot banyak aktivitas bukan dilihat dari bukan dari tingkat kepadatan lalu lintasnya tapi kita lihat tingkat aktivitasnya semacam kaya kampus atau disitu kondisi padat penduduk atau karena kita disitu kalau melihat spot macet. Kita buka disitu malah gak dapat, gak dapat omzet kita disitu. Karena orang mau belok juga males kalau dikondisi macet ya, apalagi kendaraan roda 4. Kendaraan roda 4 kan kalau

masuk sudah keluarnya juga susah kalau kondisi arus lalu lintasnya sudah macet loh ya. Jadi kita cenderung ya kepadatan penduduk terus ya fasum fasos ya jadi lebih cenderung kesitu kita, perkantoran. Itu aktivitasnya bukan kepadatan lalu lintas, kepadatan lalu lintas memang sih 70% omzet kita selama ini dari orang transit. Artinya dimana orang berkendara itu mampir. (pada jalan-jalan yang rawan kalau bisa dihindarkan dan diminimkan minimarketnya)

Peneliti Iya

Pak Rio Cuma kondisi dimana kondisi lalu lintas terlalu padat, orang juga mau berhenti kan mikir gitu. (pada jalan-jalan yang rawan kalau bisa dihindarkan dan diminimkan minimarketnya)

Peneliti Berarti memang sebenarnya penerapannya dari yang padat aktivitas tapi jalanya gak macet gitu ya pak?

Pak Rio Iya betul, kalau macet berhenti ya kita juga repot untuk orang mau mampir itu (pada jalan-jalan yang rawan kalau bisa dihindarkan dan diminimkan minimarketnya)

Peneliti terus pak kalau dalam pendirian minimarket itu pak sekarang pakai izin kelas jalan gitu pak

Pak Rio Kalau pendirian minimarket itu kita sesuai Perda No.8/2014 kita sesuaikan. Jalannya itu untuk secara mutlak pendirian minimarket selama ini yang kita terapkan, satu lebar jalan 8 meter, 8 meter lebar jalan. Cuma ini ada wacana untuk

kebijakan yang baru, dimana kita untuk ekspansi pembukaan minimarket baru diharapkan untuk menghindari jalur lingkungan. Artinya kenapa itu dilakukan untuk penghindaran jalur lingkungan, itu dikarenakan satu mungkin menjaga, menjaga apa ya, ekonomi warga sekitar, toko-toko kelontong semacam itu. Jadi kita sementara ini sambil menunggu perwali, kita diharapkan untuk tidak berdiri di jalur-jalur lingkungan (pembatasan kelas jalan minimal lokal)

Peneliti Berarti sudah tidak pakai yang minimal lebar jalan itu pak?

Pak Rio Ya tetap kita pakai acuannya, cuma tetap kita menghindari jalur lingkungan

Peneliti Oh, jalur lingkungan sama jalan lebarnya minimal 8 meter itu

Pak Rio Iya, tetap kita pakai (pembatasan kelas jalan minimal lokal . lebar jalan minimal 8 meter)

Peneliti Tetap Dipakai, terus pak untuk jalan macet itu peak hour pak sebenarnya. Ada jam-jam tertentu gitu terjadi kemacetan. Nah itu bisa gak sih pak sebenarnya misalnya dari bongkar muat barangnya itu diarahin buat menghindari jam-jam itu

Pak Rio Kalau bongkar muat itu kita dibilang menghindari jam-jam tertentu karena kita katakan bongkar muat itu tidak bisa dipastikan pengirimannya karena distributor dari kantor cabang nih semisal di satu titik di satu toko A itu dijadwalkan jam 2.

Untuk bongkar muat, ternyata ada kemoloran karena perjalanan, bisa jadi jam 3 atau jam 4 baru sampai (lebar jalan minimal 8 meter) (bongkar muat itu dijam-jam tertentu bukan di peak hour)

Peneliti Waktu lagi macet itu ya pak

Pak Rio Iya, karena dC kita digresik nih. Karena perjalanan karena satu mobil juga, satu mobil diatur untuk mengirim 5, 4-5 toko itu secara berurutan. Toko A B C D E, nah A B C D E ini sudah ada spot-spotnya, sudah ada jam-jamnya sebenarnya karena terjadi kejadian macet kena macet itu bisa molor. Kalau urutannya sudah ABCDE ya harus urut kita supplynya gak bisa dari A ke E karena barangnya juga ketutupan gitu didalam gitu

Peneliti Oh gitu ya pak, berarti masalahnya itu dari jalanannya sendiri ya pak target waktunya. Terus pakkan dari kemarin kuisisioner yang disebar mempermasalahkan juga kalau minimarket dekat dengan persimpangan jalan gitu pak

Pak Rio Kalau dengan persimpangan jalan, artinya gini aksesibilitas lalu lintas dimana persimpangan jalan itu dimana kalau dari kacamata kita sendiri itu kurang. Kurang apa ya kurang maksimal karena 1 kita rawan kemacetan pastinya, terutama di persimpangan itu ada traffic light disitu (minimarket tidak boleh dekat dengan perempatan)

Peneliti Iya benar

- Pak Rio Rawan kemacetan, jadi paling enggak kita memberikan jarak sama persimpangan-persimpangan itu (minimarket tidak boleh dekat dengan perempatan)
- Peneliti Oh jadi dari minimarket itu sebenarnya berusaha menghindari ya pak
- Pak Rio iya betul (minimarket tidak boleh dekat dengan perempatan)
- Peneliti Ini pak kalau boleh tau, bapak dari indomaret kan pak?
- Pak Rio Iya
- Peneliti Soalnya kalau yang saya liat ada dekat persimpangan itu kaya giant gitu pak
- Pak Rio iya karena ini, kita ini satu setiap lokasi. Surveyor ini mencari titik dimana manajemen ini meminta misal dijalan joyoboyo gitu ya, manajemen meminta dijalan joyoboyo. Itu surveyor tidak hanya mencari disatu lokasi, kalau dari kita, mart kita ya surveyor itu mencari 5 spot. Dimana dari spot-spot itu satu, dari harga sewa bervariasi terus 2, dari lokasi strategis juga bervariasi, masing-masing tempat ada plus minusnya. Nah itu nanti yang jadi pertimbangan manajemen, disodorkan 5 lokasi tersebut itu manajemen memilih salah satu itu, dimana lokasi-lokasi strategis itu nanti mana yang akan diambil
- Peneliti Oh jadi kaya jarak ke persimpangan, jarak ke kemacetan itu pasti jadi pertimbangan ya pak

- Pak Rio Betul, jadi pertimbangan juga (minimarket tidak boleh dekat dengan perempatan)
- Peneliti Terus pak misalnya ada minimarket yang ada di jalan yang sudah macet gitu pak, terlanjur begitu. Nah dari kemarin kuisisioner itu terus ke beberapa responden sebelumnya, itu mungkin jalur tengahnya bisa menyediakan petugas parkir dari dalam indomaretnya sendiri gitu pak
- Pak Rio Kalau yang sudah terlanjut setau saya indomaret tidak ada yang dipersimpangan jalan
- Peneliti Yang macet pak
- Pak Rio Oh, yang di macet gini, kalau kita dimana itu lokasi ada di titik dimana arus lintas, kepadatan lalu lintas disitu ya. Sering terjadi macet, dimana itu omzet kita tidak mengcover, tidak sesuai RAB kita. Kayanya kita relokasi sambil menghabiskan masa sewa (pada jalan-jalan yang rawan kalau bisa dihindarkan dan diminimkan minimarketnya . relokasi minimarket)
- Peneliti Oh, kalau memang sudah begitu bakal relokasi sendiri ya pak
- Pak Rio Iya betul. Karena kitakan juga memperhitungkan biaya operasionalnya, berapa RAB nya, dengan nilai pendapatannya itu kita perhitungkan semuanya.(relokasi minimarket)
- Peneliti Berarti kaya gitu dari pasar sendiri ya pak yang menentukan
- Pak Rio Iya betul

- Peneliti Terus pak, kan dari kan kalau apotek gitu pak ada jarak antara apoteknya gitu pak, 500 meter. Nah kalau menurut bapak misalnya itu diterapkan di minimarket itu bagaimana pak?
- Pak Rio kalau diterapkan di minimarket begini, dimana ada perda itukan pasti ada suatu alasan dimana pemberian jarak kalau sepengetahuan saya jarak antara kompetitor kita, alfa ya. Jika terjadi jarak, itu saya rasa tidak ada pengaruhnya lah diberikan jarak atau tidak jarak. Karena begini, mungkin masyarakat menilai minimarket terlalu menjamur karena berjubel lah. Artinya bersebalahan, nah gitu head to head semacam itu. Tapi justru kalau bagi saya itu malah apa ya, dari pihak pemkot tidak terlalu ribet. Artinya gimana, masalah ngumpul disitu (tidak perlu ada pemberian jarak antara minimareket)
- Peneliti Iya bener pak
- Pak Rio Disitu-situ aja, kalau diberikan jarak jarak jarak. Artinya masalah ini melebar dimana-mana. Kalau menurut saya loh ya, karena tidak memungkinkan disetiap minimarket ini semuanya tidak ada masalah, pasti ada masalah kalau diberikan jarak. artinya di setiap 500 meter, disetiap 500 meter artinya ada terus minimarket, tidak putus. Kalau ini kan ada jeda dimana zona, oh disini tidak ada minimarket sama sekali, oh disana ngumpul semua. Memang semacam itu ngontrolnya juga lebih enak (tidak perlu ada pemberian jarak antara minimareket)

- Peneliti oke
- Pak Rio Kalau menurut saya, sebenarnya tidak ada pengaruhnya sih, antara minimarket dengan minimarket bahkan kalau saat ini, ya dulu memang berpengaruh ya antara minimarket dengan pasar. Kalau untuk saat ini saya pribadi karena kita punya konsultan untuk responden-responden untuk sosial analisa itu kan. Itu kalau kita liat analisanya untuk saat ini tidak ada pengaruhnya untuk pasar (minimarket dan pasar tidak saling mempengaruhi)
- Peneliti oh jadi pasar sendiri bilang
- Pak Rio sebenarnya tidak ada pengaruhnya begitu. Ambillan contoh misalkan si mas waktu jalan-jalan di DTC, DTC itu kan bawahnya pasar diatas ada minimarket punya indomaret juga. Karena di perda tidak dilarang di perda, diberikan jarak 500 meter dengan pasar tradisional terkecuali bangunan itu sudah terintegrasi, terintegrasi kalau nempel pasar tidak masalah (minimarket dan pasar tidak saling mempengaruhi. jarak 500 meter dari pasar. minimarket terintegrasi bangunan)
- Peneliti Malah kalau nempel pasar, gapapa pak ya
- Pak Rio iya tidak ada masalah, kan aneh ya dengan jarak dibawah 500 gak boleh tapi nempel boleh. Kan artinya disitu sebenarnya tidak ada masalah bahkan yang sudah-sudah terjadi tidak ada itu konflik antara pasar dengan minimarket. Karena kita pangsanya pasarnya sendiri-sendiri. Cuma kitakan mengikuti perda, perdanya diatur

semacam itu kita ikutin. Kalau engga gitu kan, kita juga gabisa keluar ijin dimana invest kita juga gak kecil, kalau ga keluar ijin ya kita yang terusin. (minimarket terintegrasi bangunan. jarak 500 meter dari pasar.)

Peneliti iya kemarin memang dari responden sebelumnya sempat dijelasin sih pak kalau jarak pasar dengan minimarket itu biar dikasih ini, biar antara jaraknya itu diisi toko-toko gitu pak. Ya masuk sih tapi. Terus pak misalnya kan dari disperindag sempat ngobrol terus ada wacana kaya pembatasan kuota minimarket berdasarkan penduduk gitu pak, jumlah penduduk gitu pak, itu gimana menurut bapak?

Pak Rio Nah kalau pembatasan minimarket berdasarkan jumlah kepadatan penduduk. Itu kita liat dulu sampai sejauh mana pihak pemkot itu meneliti atau menganalisa jumlah idealnya. Dimana jumlah penduduk bisa mencukupi untuk satu minimarket karena menurut analisa kita, sama analisa pemkot itu pasti jauh beda karena pemkot menilainya satu minimarket itu, minimarket ya, ini skalanya minimarket. Minimarket itu untuk cover 5000

Peneliti oh 5000 pak ya

Pak Rio iya 5000 jumlah penduduk, 5000 jiwa sedangkan analisa kita, satu minimarket itu untuk cover 600 jumlah penduduk. Kan jauh banget itu selisihnya(1 minimarket 600 orang)

Peneliti oh bisa 600 ya pak

- Pak Rio 600 (1 minimarket 600 orang)
- Peneliti 600 itu pak mungkin ditempat yang ada karakteristik tertentu gitu pak. Mungkin kepadatan penduduknya
- Pak Rio Kita tidak semuanya mengacu ke kepadatan penduduk, satu kita dari fasum fasos itu tadi ya. Terus yang kedua kita liat dari traffic, kita liat dari jalanan itu tadi. Yang ketiga kepadatan penduduk, kitapun banyak kita juga yang misalkan kalau yang di jalur-jalur nasional, traffic-traffic kaya di tol, di rest area. Itukan kita tidak ada penduduknya sebenarnya. Murni semuanya dari pengguna jalan
- Peneliti Berarti kalau 1:5000 itu justru susah kaya di tol gitu pak ya
- Pak Rio Ya susah, itu mempersulit kita karena apa. 1:5000 kalau penduduknya itu yang kita ambil dari apa, kelurahan atau kecamatan yang padat penduduk kalau misalkan minim penduduk sedangkan disitu ada peluang untuk omzet bagus, kita tidak bisa disitu. Memang untuk 1:5000 itu hanya sebatas kemarin wacana, belum disahkan sama walikotnaya juga.
- Peneliti iya, sebenarnya dari yang standar yang saya baca itu 1:2000 atau 1:3000 gitu pak.
- Pak Rio 1:3000, ini yang diterapkan baru-baru ini saya cari spot ini juga susahya setengah mati. 1:5000 ini dimana satu kelurahan rata-rata disurbaya ini saya aplikasikan ya, rata-rata 12 ribuan jumlah

peduduknya satu kelurahan. Lah sedangkan di Surabaya ini tiap kelurahan rata-rata sudah ada minimarketnya semua , ga ada kelurahan yang kosong, sudah ada minimarketnya semua (1 minimarket 600 orang)

Peneliti Mungkin kecuali pakalya pak

Pak Rio Pakal ya sudah ada

Peneliti Oh ada ya pak

Pak Rio Ada, ada semua setiap keluarahan. Surabaya ini sudah full sebenarnya, sudah ada semua tiap-tiap kelurahan. Cuma menurut pemkot ini sudah lebih dari cukup karena perhitungannya 1:5000. Kalau kita melihat potensinya jangankan kita dengan kompetitor. Kita sama kita sendiri, artinya indomaret sama indomaret kalau disitu masih mungkin kita akan buka, makanya tidak menutup kemungkinan dimana biasanya di jalan. Loh ini kok indomaret depannya indomaret gini, karena disitu masih potensi. (kalau mau ngendalikan minimarket harus ngeliat jumlah penduduk yang ada gitu ya pak, potensi pasarnya . tidak perlu ada pemberian jarak antara minimareket)

Peneliti Terus pak, misalnya dari ngeliat dari kepadatan penduduk gitu pak. Itu bisa tidak pak?

Pak Rio Kalau melihat dari pendapatan penduduk. Kita aplikasikan dengan pakai konsultan, responden. Kebanyakan penduduk itu dia apa ya, dia menyembunyikan pendapatannya, karena privasi. Menurut saya itu privasi, dia tidak akan terbuka.

Hanya sebatas kita memperkirakan, oh kira-kira pendapatannya ssekian sampai sekian.

Peneliti Berarti masalah di akurasi data ya pak kalau mau menerapkan yang ini.

Pak Rio Kalau jumlah pendapatan kita saya rasa tidak pernah mengacu kesitu. Kita mengaplikasikan dimana satu toko 600 orang, kita aplikasikan disitu hanya 30% yang mampir ketempat kita, yang 70% kita ambil dari traffic. Kita ambil traffic kita survey, setiap 5 menit di jam-jam prime time. Di jam 7 ketika orang berangkat kerja, jam 12 waktu orang istirahat, jam 5 waktu orang kerja, jam 8 waktu orang lagi santai kita ambil semua. Setiap 5 menit sampel. Artinya 5 menit pengguna jalan yang pakai motor ada berapa, yang pakai mobil ada berapa pejalan kaki ada berapa. Itu kita perhitungkan semuanya, kita ambil 30% dari tiap-tiap jamnya

Peneliti Oh gitu

Pak Rio Itu nanti ketemu

Peneliti Biar memastikan biar bisa balik modal gitu ya pak

Pak Rio Iya, dimana kita juga menargetkan supaya setaip orang yang mampir belanja ditempaht kita minimal 10 ribu. Tiap orang itu 10ribu perorang dikalikan berapa orang yang mampir. Itu nanti ketemu RAB disitu, surveyor kita perhitungannya semacam itu.

- Peneliti Terus pak dari indomaret sendiri ada gak sih pak kaya strategi pencegahan konflik gitu pak dengan masyarakat sekitarnya
- Pak Rio Untuk strategi pencegahan konflik, saya selama ini satu, setiap ada titik baru, setiap ada lokasi baru yang kita tawarkan tenaga kerja dimana tenaga kerja itu kita rekrut dari warga sekitar. Jika kita bisa merekrut dari warga sekitar artinya masyarakat sekitar untuk terjadinya konflik itu lebih cenderung memikirkan warga yang kerja tempat kita, artinya apa ya kalau orang jawa bilang sungkan. Kalau ini sampai ini ada apa-apanya kasian si A si B ini gak kerja. Kan semacam itu (setiap ada lokasi baru mengutamakan pekerja dari lingkungan sekitar)
- Peneliti Iya benar pak
- Pak Rio Terus yang kedua kita berdayakan UKM-UKM dilingkungan sekitar. Artinya lingkungan sekitar kita ajak untuk kerjasama dimana dagangan mereka, produk-produk mereka kita bantu jualkan di tempat-tempat kita. Ya terus setiap ada kegiatan acara atau apa, ya kita wajiblah memberikan CSR, entah itu dalam bentuk sumbangan air mineral atau apa. Pasti adalah, kita tetap komunikasi dari anak toko, pegawai toko dengan warga sekitar perangkat anu, perangkat kelurahan atau apa. Pasti adalah itu (minimarket harus merangkul masyarakat. pendekatan-pendekatan kemasyarakat)
- Peneliti Terus tadikan CSR pak

- Pak Rio Iya (minimarket harus merangkul masyarakat)
- Peneliti Itu mungkin gak sih pak misalkan dari masyarakatnya minta sumbangan apa ya, mungkin penerangan jalan atau ya bentuknya seperti itu pak.
- Pak Rio Jadi bisa saja, macam-macam. Jadi CSR itu satu, mungkin lagi musimnya DB ya, musim DB kita liat jumlah korban DB nya ada berapa, kita liat misalkan disitu diwajibkan untuk fogging, ya bisa kita jadikan fogging satu. Kedua mungkin dalam bentuk kepedulian kita, kita berikan bantuan semacam gerobak, gerobak untuk pedagang UKM, macam-macam CSR kita itu. Kadang kita pakai untuk skala besar, artinya bukan hanya setiap RT minta fogging terus kita gamungkan gitu, jadi di surabaya tahun ini kita plotkan dimana, mungkin dirungkut. Di surabaya tahun depan kita plotkan dimana, ya jadi acara tahunan. Ditempat kita semacam kaya gitu acara tahunan misalkan bedah sekolahan, kebetulan kemarin bedah sekolahan yang dapat di Gresik. Kita liat di Surabaya, ya rata-rata sekolahan sudah baik. Semuanya layak pakai lah, layak huni ya di kota-kota besarkan gitu. Di Gresik kemarin kebetulan ada kita bedah sekolahan ya mungkin kalau kota besar kita CSR nya ya satu dalam bentuk acara mudik bareng, mudik gratis. Kitakan tiap tahun ada di Jatim Expo itu yang sudah keliatan mudik bareng semua. Ya kita ajaklah bareng-bareng semua, kita setiap tahunnya menyediakan kurang lebih hampir 60 bus lah

- Peneliti Untuk mudik?
- Pak Rio Iya untuk mudik setiap lebaran
- Peneliti Berarti mungkin sekarang tinggal biar bagaimana masyarakat bisa tau ya pak kalau indomaret sudah menyediakan CSR nya gitu.
- Pak Rio ehem, tapi sekarang ini CSR tidak sepeerti yang kemarin-kemarin. Dimana sekarang ini kita tidak boleh melakukan CSR tanpa pertimbangan dari tim ini, tim ini kita yang terbaru belum tau ini karena yang terbaru CSR ini sudah ada tim sendiri, di pemkot ini sudah ada bagiannya sendiri
- Peneliti Sudah disendirikan ya pak?
- Pak Rio Iya sudah tersendiri, kalau dulukan jadi satu di sekretariat bagian umum. Sekarang ada sendiri dimana kita mengadakan CSR itu dalam bentuk satu, tehnikal meeting, rapat dan lain sebagainya. Ini saya belum tau teknisnya bagaimana ini, dibawah naungan DPRD
- Peneliti Oh langsung DPRD ya pak
- Pak Rio Iya betul, nah sekarang ini masih belum ngikutin yang terbarunya CSR ini.
- Peneliti Terus pak, mungkin gak sih pak, kan dari indomaret itupak sering ada promo gitu pak, diskon gitu. Nah diskon itu mungkin ada yang dikhususkan untuk warung toko kelontong sekitarnya gitu pak, buat mereka.

- Pak Rio Kalau semacam diskon ditempat kita itu ada yang namanya kartu biru kalau tidak salah itu ya. Kartu biru hanya saja kartu itu tidak bisa diaplikasikan di outlet-outlet kita. Kartu biru ini, sifatnya sentral. Sentralisasi di indogrosir, jadi kalau memang pedagang-pedagang itu mau artinya apa, mau berjualan, mau di tengkulak-tengkulak. Itu bisa diindogrosir, Cuma selama ini yang kita data, yang kita terapkan dimana kartu biru itu kita berikan kepada mitra-mitra kita UMKM. Artinya satu, bahan baku mereka untuk memproduksi bahan-bahan yang mereka jual, jadi kartu biru itu sementara kita berikan kepada mitra-mitra kita UKM kita. Minyak goreng entah itu untuk produksi ataukah telur untuk mereka produksi mereka kue atau tepung atau apa semacam ya bahan-bahan untuk produksi mereka. Kalau memang itu nanti kedepannya, karena kita belum ngikutin semacam alfa ya, kalau alfa saya liat itu ya ada yang kirim itu pakai gerobak itu ya. Itu keliling pakai gerobak itu sebenarnya (tidak boleh direct selling)
- Peneliti Tidak boleh sebenarnya
- Pak Rio Gimana?
- Peneliti Keliling kemasyrakat itu sebenarnya gaboleh pak (ketawa)
- Pak Rio Iya, itu sebenarnya tidak diperbolehkan berjualan secara keliling itu tidak diperbolehkan, secara aturannya itu tidak diperbolehkan. Mereka jemput

bola, kalau alfa itu saya liat mereka jemput bola jadi (tidak boleh direct selling)

Peneliti Berani ya pak

Pak Rio Ya itu, saya makanya ini kok anu ya, dan diapun yang dijual ya item-item yang promosi dimana kalau saya liat itu lebih mengena sebenarnya, kalau secara sasaran lebih mengena (tidak boleh direct selling)

Peneliti Iyasih

Pak Rio Artinya oh toko A ini membutuhkan untuk kulakan segala macam, seperti itu. Nah kita belum mengikuti itu

Peneliti Mungkin kalau bentuknya itu promosi tapi kewarung-warung itu mungkin orang masih gamasalah ya pak

Pak Rio Saya liat memang begitu, itu kewarung-warung.

Peneliti Oh masih kewarung-warung

Pak Rio Iya saya liat pasti kewarung-warung, kerumah orang-orang itu enggak

Peneliti Kemarin waktu saya ke responden itu masyarakat bilang ke masyarakat juga pak

Pak Rio Oh alfa itu, saya kurang paham juga ya, Setau saya memang dia ke warung-warung. Misalkan minyak harga pasar 20.000 , alfa bisa kasih 18.000 gitu

Peneliti Langsung kewarung ya pak?

- Pak Rio Iya langsung kewarung. Kalau kemasyarakat saya kurang paham malahan
- Peneliti oh iya iya, Cuma memang kalau yang lebih bisa dipertanggungjawabkan yang kartu biru tadi ya pak
- Pak Rio Nah kalau kartu biru memang lebih aman karena datang ke indogrosir. Kita tidak tiap outlet ada, ya tidak. Jadi memang para tengkulak itu datangnya ke indogrosir.
- Peneliti Indogrosir ya pak, saya pikir itu sebenarnya yang direct selling tadi itu pak indomaret juga
- Pak Rio Oh tidak tidak
- Peneliti Alfamart aja ya
- Pak Rio Iya alfamart, kita tidak punya itu
- Peneliti Terus pak, kalau dari apa. Pengawasan minimarket gitu pak, kan kaya tadi alfamart itu kecolonga dari disperindag, itu menurut bapak kurangnya disperindag dalam pengawasan apa sih pak?
- Pak Rio Pengawasan setau saya selama ini ya disperindag itu tiap hari sudah adapengawasan sih. Ya sudah ada pengawasan Cuma ya dulu terjadi miss karena dari si anak toko itu mereka berjualan seperti sales. Entah itu bagaimanapun caranya, dia gatau itu aturannya semacam apa. Karena saya sendiripun ya, saya di indomaret ini anak toko dengan saya beda divisi. Taunya anak toko ya gimana cari sales, gimana cari margin, gimana

caro omzet. Sedangkan saya gimana caranya buka toko, dimana keduanya ini sama-sama tidak tau kalau memang dari perda misalkan nih ya tidak boleh berjualan diluar area space toko. Udah kamu jangan ikutin ini, kalau anak toko diberikan penerapan seperti ini mereka balik bnanya, sekarang saya cari omzet gimana caranya. Nah itu kan juga terjadi miss disitu, kadang semacam itu yang bikin dia nekat, yang bikin nekat semacam itu (masih terbatas pengetahuan pegawai toko terkait batasan hukum minimarket)

- Peneliti Apalagi ngeliat sekitarnya melakukan itu ya pak
- Pak Rio Iya disana gapapa pak, disana gapapa. Dia menirukan (masih terbatas pengetahuan pegawai toko terkait batasan hukum minimarket)
- Peneliti Sebenarnya ada masalah disitu ya pak dari toko itu kurang tau aturannya gimana
- Pak Rio Memang, disitu kadang kejadiannya. Kita sama-sama melihat dimana tempat kitalah, artinya punya saya melakukan pelanggaran. Si alfa ini melihat, loh kok indomaret ini rame pengunjung ya, mungkin karena indomaret melakukan ini ini ini. Akhirnya mereka menirukan.
- Peneliti Iya benar pak
- Pak Rio Nah jadinya sama-sama melakukan pelanggaran. Nah semacam itu atau sebaliknya kita liat alfa melakukan pelanggaran, loh alfa kok rame. Oh apa karena ini ya, dia berjualan didepan ada ini ada begini begini begini akhirnya kita ikutin.

Masalahnya itu disitu (masih terbatas pengetahuan pegawai toko terkait batasan hukum minimarket)

Peneliti Baru tau itu disini pak (tertawa)

Pak Rio Bisa jadi kaya gitu, artinya apa ya, kalau orang jawa bilang ya jor joran. Ya ikut-ikutan gitu. (masih terbatas pengetahuan pegawai toko terkait batasan hukum minimarket)

Peneliti Tapi tidak liat boleh tidaknya ya pak

Pak Rio Iya akhirnya kaya gitu

Peneliti Terus pak ada gak sih pak kaya pendekatan dari indomaret untuk merangkul usaha mikro selain dari UKM tadi pak

Pak Rio Kalau pedagang itu kita lebih cenderung pada pembinaan dimana pembinaan itu kitakan untuk satu toko diwajibkan untuk bermitra dengan 3 ukm (bentuk CSR pelatihan usaha ke UKM)

Peneliti Iya

Pak Rio Dimana setiap UKM tersebut kita bina dalam bentuk 1, pengemasan. Yang kedua, pemasaran. Yang ketiga mungkin cara-cara memasarkan gimana indomaret juga terjun ke dunia online juga, gimana caranya memasarkan didunia online. Sekarang adalah juga ritel online. Artinya dimana orang pesan bisa langsung dikirim. (bentuk CSR pelatihan usaha ke UKM)

Peneliti Sebenarnya itu dari diperindag kemarin agak dilema disitu

- Pak Rio Iya karena apa ya, sama-sama kita juga merasa ga dibatasin disitu karena diaturan juga tidak ada, itu satu. Yang kedua dari disperindag jika mau mengawasi juga susah, barang ga keliatan juga susah. Kecuali kalau barang keliatan gitu, kalau barang gak keliatan susah.
- Peneliti Emang jaraknya bergerak kesitu ya pak
- Pak Rio Iya benar
- Peneliti Jadi itu memang mau digarap sih pak katanya
- Pak Rio Ya kita memang mau inovasi kita setiap hari, setiap bulan, setiap tahun. Karena bidang usaha kalau ga ada inovasinya, ga ada pergerakannya ya pasti monoton. Dia akan jadi begitu-begitu aja, kalau tidak mengikuti perkembangan zaman dia akan begitu-begitu aja. Bahkan tidak menutup kemungkinan kita juga buka kafe didalaem, kan banyak tuh ada kafe didalem
- Peneliti Sudah ada pak
- Pak Rio Ada indopaketa, dimana orang kalau mau kirim paket gaperlu ke JNE, ke indomaret juga bisa. Kan banyak inovasi kita.
- Peneliti Sudah coba banyak ya pak
- Pak Rio Iya, ini yang terbaru samsat, bayar pajak ke indomaret. Pajak kendaraan motor
- Peneliti Oh bisa ya pak sekarang

- Pak Rio Bisa, sekarang printer sendiri. Cetak sendiri, bayar di indomaret, cetak biling sendiri sekarang pajak kendaraan bermotor itu.
- Peneliti Terus pak ini lagi, sebenarnya sebelum buka minimarket itu ada semacam izin ke lingkungan sekitar gak sih pak
- Pak Rio Ada, kalau izin ke lingkungan itu untuk menghindari ya terjadinya satu. Terjadinya konflik ke masyarakat sekitar. Artinya dimana apa keadaan lingkungan itu kita juga tau keadaanya. Sebelum kita operasional, sebelum kita berdiri. Respon masyarakat itu seperti apa, kita lebih tau. Ya mungkin kita lebih cenderung ktetangga kanan-kiri, rt rw, lura, camat ya seperti itulah. Kita cenderung permisi, ya memang secara izin tidak ada izin khusus yang mengharuskan kita datang ke warga sekitar, Cuma kita lakukan untuk menghindari konflik itu. Jadi kita tau permintaan masyarakat itu seperti apa kalau kita berdiri, kewajiban sebagai pelaku usaha itu harus bagaimana dilingkungan itu, karena di tiap-tiap lingkungan itu beda juga aturannya
- Peneliti Iya benar, mungkin jatuhnya itu ke jam bukanya itu pak atau kemana gitu?
- Pak Rio Kalau jam buka itu kita cenderung jam buka di Kota Surabaya khususnya ya, kita 80% 24 jam di Surabaya itu
- Peneliti 80% 24 jam ya pak

- Pak Rio 80% 24 jam. Karena mayoritas kita di jalur-jalur besar, jalur-jalur primer 80% 24 jam. Secara aturan kita memang berbenturan, dimana memang di perda itu mengatur jam operasional toko jam 8 sampai jam 9 malam.
- Peneliti Oh jam 9 ya pak
- Pak Rio Iya jam 9 malam, untuk hari sabtu atau hari minggu kita diberikan kelonggaran sampai jam 12 malam. Cuma secara real, secara kenyataannya di Surabaya, kita banyak 24 jam. Karena apa? Satu banyak kebutuhan masyarakat (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan.)
- Peneliti Iya benar pak
- Pak Rio Kalau kita tutup itu dari masyarakat banyak yang yah masa cari toko kelontong 24 jam kan tidak mungkin . Nyari hal-hal yang sepele. Sebenarnya 24 jam juga, apa ya. (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan.)
- Peneliti Membantu ya pak sebenarnya?
- Pak Rio Omzet kita ini, sebenarnya kalau 24 jam, omzet kita dengan operasional ga seimbang sebenarnya. Karena satu, kita menambahkan jumlah personil 2 orang untuk 24 jam. Sedangkan 24 jam sendiri antara jam 11 sampai jam 7 pagi untuk menggaji 2 orang karyawan sebenarnya minus (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan.)
- Peneliti Sebenarnya minus ya pak

- Pak Rio Sebenarnya minus menggaji 2 karyawan dan jumlah listrik yang dipakai jam 12 sampai jam 7 itu minus kita. Cuma ya memang kita ngikutin, ini kan kota metropolit, kota besar gitu. Kalau kita sampai tutup ya apa kata orang gitu, masa indomaret tutup gitu. Ya kalau di gresik, gresik kita fifty fifty. Bahkan Cuma 30% yang 24 jam, ya kita mengikuti kota kabupaten yang mengharuskan kita mewajibkan kita 24 jam itu di spot mana sih. Tidak semua 24 jam, itu tidak. Karena satu itu yang 24 jam kita melihat kebutuhan masyarakat, terus yang kedua kita melihat sepi juga. Dimana ada indomaret ya mohon maaf tidak 100% menjamin, ada indomaret atau alfamart. Minimarket yang buka dimalam hari sekitar jam 1 jam 2, artinya lingkungan sekitar minimarket itu, 80% kalau menurut saya lebih spesifik ke angka aman (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan.)
- Peneliti Iya benar pak, aktivitas ya pak
- Pak Rio Artinya lebih terang, artinya ada orang aktivitas disitu. Orang kalau mau berbuat jahat dia juga mikir, terus yang kedua kejadian tersebut kena rekam cctv, pasti. Cctv kan kesorot diluar itu (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan.)
- Peneliti Sampai kejalan ya pak
- Pak Rio Iya, kalau pelaku kejahatan itu pasti memikirkan tempat-tempat tertentu. Kalau ada aktivitas disitu pasti dia lebih cenderung untuk memikirkan.

Menurut saya seperti itu. (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan.)

Peneliti Ya memang sebenarnya kan masuk parameter sebelumnya itu, Cuma itu sudah kereduksi sebelumnya, karena dari masyarakat itu sudah bilang itu bagus sebenarnya. Jadi bukan masalah.

Pak Rio Jadi, Cuma kan dilemanya itu kita melakukan melanggar peraturan itu (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan.)

Peneliti perda ya pak

Pak Rio Melanggar perda, yang jam operasional itukan kita memang melanggar perda. Tapi dengan adanya pelanggaran tersebut, kitakan diatas kita juga ada apa ya. Pengawas, semacam kita ginikan diatas minimarket ada pengawas, dari asosiasi pengusaha ritel itu , aprindo (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan.)

Peneliti Aprindo

Pak Rio Itu dari aprindo sendiri tidak tinggal diam dengan adanya perda ini. Dimana perda ini tidak kita ikuti, kita salah satu orang yang melanggar perda, terus yang kedua dari dinas-dinas terkait kenapa mendiamkan, kan jadi masalah juga, artinya dari aprindo kemarin mengirimkan kasasi ke MA. Untuk mengubah perdanya, semacam itu kemarin sosialisasinya kita masih menunggu info lebih lanjut lagi dari disperindag. Untuk penerapannya masih belum ada

Peneliti Memang sebenarnya belum diterapin gitu

- Pak Rio Ya memang kan dilemanya (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan.)
- Peneliti Memang kebutuhan
- Pak Rio Iya, karena tidak ada orang yang komplain jam operasional untuk minimarket ya tidak ada
- Peneliti Iya pak memang
- Pak Rio Ya Cuma kita memang sama-sama takutnya dari disperindag juga takut artinya kenapa dibiarkan. Artinya sekarangkan ya mohon maaf banyak orang cari-cari dalam kategori pelanggaran perda, banyak orang semacam itu, entah dari forum-forum apa atau perkumpulan apa. Banyak yang cari-cari, kalau memang orang niatnya cari-cari kesalahan ya pasti salah gitu. Taunya kan juga salah, kan cari salahnya gitu. (pembatasan jam buka tutup tidak diperlukan)
- Peneliti Terus pak ini, mungkin gak sih pak kalau ada pembatasan minimarket didaerah perkampungan yang penduduknya penghasilan rendah. Kan disitu banyak yang toko kelontong, warung gitu pak.
- Pak Rio Kalau kita kelingkungan penghasilan rendah, kan artinya gini. Kita kan di perda sudah dibatasi jalan 8 meter, terus peruntukan juga kita pastikan perdagangan dan jasa. Kalau di zona-zona permukiman yang mana tingkat penghasilan pendapatan rendah, saya rasa tidak mungkin karena lebar jalan pasti kurang dan yang kedua zonasinya bukan untuk perdagangan dan jasa.

Permukiman pasti. Sedangkan di Surabaya sendiri, di zonasi permukiman tidak diperbolehkan untuk minimarket.

Peneliti

Iya

Pak Rio

Jadi kita spot, untuk titik-titik yang kita cari ya kita pastikan perdagangan dan jasa dulu. Lebar jalan juga pasti 8 meter juga. Kalau Surabaya itu lebar jalan diatas 8 meter terus zonasi perdagangan dimana itu jalur-jalur arteri (pembatasan kelas jalan minimal lokal, lebar jalan minimal 8 meter , zona perdagangan dan jasa)

Peneliti

Sudah apa, sudah gak kena masyarakat yang kaya tadi itu ya pak

Pak Rio

Iya, jalur arteri, jalur kolektor. Ya mungkin adalah beberapa masyarakat yang artinya dimana disitu banyak penduduk hanya saja masuk kedalam gang misalnya didaerah wiyung. Jalurnya bener itu jalur gede, Cuma kampungnya kan padat penduduk, Cuma dia masuk kedalam gang. Dimana masih memungkinkan kalau membuka toko kelontong didalam gang, artinya hanya mengcover warga sekitarnya itu (pembatasan kelas jalan minimal lokal)

Peneliti

Warga sekitarnya ya pak, terus pak ini. Untuk lahan parkir itukan pak dari kuisisioner kemarin cukup signifikan gitu pak masalah di lahan parkir terutama yang didaerah jalan-jalan macet itu terutamanya pak ada yang sampai bongkar muat nyentuh jalan terus parkir mobil dijalan gitu pak

- Pak Rio Kalau lahan parkir ya mungkin gini, lahan parkir ditoko-toko kita sebelumnya kita sediakan space parkir dimana untuk setiap 60 meter persegi itu kita sediakan satu lahan parkir untuk mobil. Jadi kalau total toko kita anggaplah rata-rata 200 meter persegi. Ya paling enggak kita harus menyediakan space parkir untuk muat 4 mobil.
- Peneliti Itu bukan, itu enggak kaya tiap 60 meter 1 mobil + 1 truk logistik gitu pak?
- Pak Rio Bukam, satu mobil. Karena logistik kita, mobil itu kan tidak standby disitu terus artinya kan dia mungkin setiap saat datangnya juga sehari Cuma sekali. Eh dua hari sekali, logistik itu.
- Peneliti Jadi mungkin agak berat ya pak kalau sampai seperti itu perbandingannya
- Pak Rio Iya, kalau kita sediakan khusus untuk logistik. Karena logistik itu tidak standby disitu, datangnya 2 hari sekali, ya mungkin kita kesusahan di luas lahan itu. Luas itu juga terbatas surabaya itu, kalau cari yang gede banget itu kita
- Peneliti susah ya pak
- Pak Rio Kebanyakan kita ambil 2 lahan itu kita susah, artinya dimana lokasi sebelahkan kita ambil. Sebenarnya kan kita punya standar ini. Yang lebar minimal 12 dan panjang minimal 25, ini orang kebanyakan Cuma punya 8, saya punya luas lahan Cuma 8 pak. Artinya kita ke sebaliknya kita tawarkan, kita sewa sebagian, jadi yang satu 8 yang satu 4, tapi kan repot juga nih

kalau 2 orang, yang satu kemakan 8 meter, yang satu kemakan 4 meter. Kita tawarkan pembagiannya semacam apa ya kita bahas juga tiap tiap anu, tiap-tiap pemilik kadang kita sewa memang 2 pemilik surabaya itu (standar luas 12x25)

- Peneliti Sampai 2 pemilik ya pak
- Pak Rio Iya 2 pemilik karena kalau lebar kita cari yang lebar itu susah kecuali cari yang jalur-jalur gede ya, rata-rata gede emang(standar luas 12x25)
- Peneliti Jadi memang sebenarnya diusahakan biar lebarnya itu
- Pak Rio Iya(tegas) kita punya standar yang baru ini 12, 12 x 25 minimal (tekanan). (standar luas 12x25)
- Peneliti Terus pak ini, kan dikuisisioner sebelumnya lumayan mempermasalahkan kalau ini pak, minimarketnya yang ukurannya kecil terus dikuisisionernya itu soal ruang sirkulasi itu merasa terlalu sempit gitu pak, nah itu mungkin gak sih pak diterapkan pemberian luas lahan minimal
- Pak Rio Iya, sekarang kita luas lahan minimal itu 12x25. Mungkin yang spesifikasinya kecil. Minimarket kecil itu toko-toko lama kita belum dapat relokasi karena yang lama kita enggak ada standar minimalnya jadi kita kalau yang lama toko itu kecil, itu kita mau relokasi cuma kita belum dapat terus yang kedua masalah benturan dengan jarak pasar mungkin. Misal kita mau geser itu, itu kena pasar atau gimana , terus yang ketiga regulasi

sekarang ini juga terbatas kalau menurut saya. Kita kalau mau ekspansi untuk saat ini, kita cenderung susah, jadi sementara okelah kita hold dulu. Kecil kita pakai dulu.

- Peneliti Mungkin sekalian habisin sewanya itu ya pak?
- Pak Rio Kalau habisin sewa, kita selama belum dapat ya kita perpanjang pasti. Karena harapan kita nambah toko bukan mengurangi toko (relokasi minimarket)
- Peneliti Berarti sebenarnya sudah diusahakan ya pak yang itu tadi
- Pak Rio Iya kita emang cari standarnya, kita cari ukuran standarnya
- Peneliti Terus pak sebenarnya apa sudah apa, ada gak sih pak kaya dari barang-barang yang mungkin rawan pecah gitu dijauhkan dari jangkauan anak gitu pak, pengaturan yang seperti itu sudah ada belum pak
- Pak Rio Kalau kita standar display itu kita mengikuti standar dari pusat dimana toko a dan toko b itu kita seragamkan. Nah kalau penghindaran pengadaan barang itu tergantung dari pusatnya sih. Itu pusat dia menurut saya pasti ada acuannya, dia mengacu dengan aturan atau apa pasti ada standarnya mereka kalau kita tiap-tiap tokonya mengikuti acuan dari pusat. Jadi mohon maaf semua toko kita, toko a b c d e kita semua standart, sama penataannya
- Peneliti standart

- Pak Rio Dimana tempatnya, rokok dimana tempatnya, minuman dimana tempatnya, pasti semua sama
- Peneliti Terus pak ini, ini sebenarnya bukan dari kemarin kuisisionernya bukan jadi masalah pak, tapi jadi satu kelompok gitu pak. Soal penyediaan minimarket di perkantoran sama atm penunjangnya gitu. Itu apa memang misalnya ada arahan gitu pak diminimarket di daerah perkantoran itu perlu ada penyediaan ATM gitu pak
- Pak Rio Untuk ATM sendiri, kita tidak bisa memaksakan, artinya walaupun kita menyediakan space. Dari pihak bank, menurut pihak bank ada surveynya sendiri dimana disitu tidak diperlukan kita juga tidak bisa
- Peneliti Berarti memang dari banknya pak ya
- Pak Rio Iya, kita memang setiap toko kita upayakan ada ATMnya, menurut kita. Cuma dari bank tidak bisa, ada standarnya sendiri dimana ada pemberian jarak. Adaloh bank itu ada jarak antara ATM dengan ATM ada jaraknya Cuma kita juga tidak tau standar mereka seperti apa. Jadi
- Peneliti Ada hitungannya pak ya
- Pak Rio Iya kita juga mengupayakan, jadi mungkin yang lagi mayoritas ini BCA Mandiri gitu ya, itu kita masukkan, kita ajukan di beberapa bank BCA,BRI,Mandiri. Entah itu yang diapprove yang mana salah satu, yang jelas kita upayakan, setiap minimarket ada ATMnya

- Peneliti Memang sudah ada pengupayaan pak ya
- Pak Rio Iya kita sudah upayakan, jadi setiap buka minimarket. Di set plan kita, di layout ada tempat space untuk ATM, dimana itu
- Peneliti Oh sudah ada pak ya itu
- Pak Rio Ada sudah ada, space ATM kita sediakan 3, Nah dari 3 itu yang diajukan berapa yang disetujui. Ada berapa bank mana yang approve. Jadi kita menyediakan space ATM, ATM, ATM bukan mandiri. Ya kita gatau itu spacenya siapa yang mau mana yang approve. Kita tidak bisa
- Peneliti Oh
- Pak Rio Itu dari pihak banknya sendiri
- Peneliti Terus pak kalau ini ada juga yang menarik itu waktu nyebar kuisioner ada masukan kalau misal dekat daerah perkampungan itu ATM yang disediakan nominalnya lebih kecil gitu. Mungkin dibawah 50 ribu. Itu wewenang dari itu lagi
- Pak Rio Oh, itu dari banknya. Kalau dari bank untuk pecahan ATM itu ya 50 sama 100 pecahannya
- Peneliti Memang disediakan itu untuk minimarket ya
- Pak Rio Iya, 50 sama 100 itu. Dibawah itu tidak ada
- Peneliti Sebenarnya ada pak cuma
- Pak Rio Enggak di, ditempat kita tidak ada. Diminimarket kita standar pecahannya 50 sama 100
- Peneliti Memang dikasihnya segitu pak ya

- Pak Rio Iya
- Peneliti Terus pak ini yang terakhir ada gak sih pak bentuk kerjasama minimarket dengan koperasi karyawan pak?
- Pak Rio Kita kalau minimarket tempat kita, belum ada sih sama koperasi. Belum ada kerjasama tempat kita, yang ada kerjasama minimarket dengan koperasi alfa malahan
- Peneliti Alfa ya pak
- Pak Rio Iya alfa, kita belum punya dengan koperasi. Cuma kalau memang dari pihak koperasi ini mau mengajukan MoU dengan kita, artinya franchise. Dia punya stand bisa saja sih
- Peneliti Sebenarnya terbuka ya pak
- Pak Rio Bisa, Cuma kita di Surabaya ini belum ada. Kalau masnya mau tau yang diluar kota banyak kita. Ada di Bojonegoro dengan pesantren,
- Peneliti Ohh.. banyak ya pak
- Pak Rio Banyak Cuma di Surabaya ini kita belum ada kita.
- Peneliti Mungkin balik kemasalah koperasi karyawannya itu pak
- Pak Rio Iya, kita di Surabaya ini belum ada mas
- Peneliti Iya pak, ini sudah pak. Matikan dulu

Nama : Fadhil

Sebagai : Yayasan Koperasi As-Sakinah

Pekerjaan : Tim Legal Sakinah

Peneliti Iya pak, jadi yang pertama kan sebenarnya kalau diundang-undang itu pak untuk pendiriannya harus memperhatikan. Aksesibilitas jalan begitu pak, nah kan dari itu pak sebenarnya banyak minimarket yang berdiri ditempat yang sebenarnya sudah cukup macet. Itu pak menurut pandangan bapak bagaimana pak, untuk jalan tengahnya gitu, kan kebetulan disitu ada pengecualian untuk bentuk koperasi seperti sakinah gitu pak. Tapi untuk yang bentuk

alfamart, indomart dia sebenarnya harus mematuhi itu

Pak Fadil

Sebenarnya dari retail sendiri itu, kalau dari perda ada dari peraturan kementerian juga. Sebenarnya kan itu semua sudah diatur oleh zona, sebenarnya kan. Zona jalan besar yang zonanya itu zona perdagangan atau perkampungan atau perumahan kan memang sudah ada. Artinya selama itu sudah, apa namanya sudah diikuti. Insyaallah ya itu bisa diatasi karena itu zona yang ditentukan zona perdagangan itu mungkin jalannya sudah lebar. Minimal mungkinlah 6 meter keatas kan seperti itu. Tapi tidak mungkin juga kalau kaya arah keluar kota ya memang luar biasa kemacetannya. Tapi kan zonanya memang zona perdagangan, tapi ya otomatis bagaimana dari toko itu benar-benar menyediakan lahan parkir atau akses orang keluar masuk itu benar-benar tempatnya lebih luas seperti itu dibandingkan mungkin yang dekat perkampungan dan lain-lain itukan mungkin karena lebih banyak trafficnya itu orang jalan kaki atau mungkin sepeda motor kan tidak terlalu mengganggu. Tapi kalau jalan besar pakai mobil, ya otomatis harus menyiapkan lahan parkir yang lebih luas. (Besar tarikan yang ditimbulkan oleh minimarket dijadikan pertimbangan dalam menentukan ruang parkir)

Peneliti

Di lahan parkirnya lebih luas ya pak

Pak Fadil

Iya, aksesnya. Jadikan keluar masuk itu sebenarnya tidak mengganggu lalu lintas. Jalannya sudah sempit terus mepet jalan ga ada

lahan parkir ya itu makanya dari pemerintah itu ya dari disperindag itu menyampaikan kan minimal lahan parkir itu sudah di minimalnya begitu (Besar tarikan yang ditimbulkan oleh minimarket dijadikan pertimbangan dalam menentukan ruang parkir)

Peneliti Berarti pak, menurut bapak aturan itukan untuk level minimarket ada di jalan 6 meter itu sudah cukup pak?

Pak Fadil Salah satunya ya itu tapi kalau kita lihat yang ada itukan banyak diluar zona perdagangan yang ditempati mereka, nah. Walaupun dari segi apa namanya target kepadatan penduduk dan kebutuhan belanja masyarakat itu mungkin besar gitu ya tapi zonanya memang kadang-kadang zonanya bukan zona perdagangan dan jalannya lebih kecil dan lain-lain, ya itu belum sesuai hukum. Cukup baguslah pertanyaannya, tapi realitanya saya liat banyak yang melanggar

Peneliti Agak memaksakan gitu ya pak?

Pak Fadil Iya

Peneliti Berarti mungkin dari disperindagnya harus lebih tegas ya pak untuk

Pak Fadil Iya lebih tegas dan juga memprioritaskan jadi apa namanya dari undang-undang itu juga harus dilihat juga sebenarnya itu. Sebenarnya tujuannya itu bagus sebagaimana membatasi perkembangannya ritel modern yang dia apa namanya tidak dimiliki oleh orang-orang lokal itu

bagus tapi namanya peraga itu bersifat umum. Kadang-kadang perorangan sendiri atau mungkin lembaga-lembaga kecil seperti koperasi ini nanti kalau dibuat rata itu akan kena. Kena. Ya benar harus, karena itu toko contohnya gini dari perda itu setiap apa namanya jual beli atau pertokoan yang sudah apa namanya menyediakan kasir tersendiri dan melayani sendiri itu harus ada namanya izin usaha toko swalayan. Kalau sudah ada IUTS itukan urusannya besar, harus ada kajian sosialnya, harus ada apa namanya zona perdagangan dan lain-lain. Tidak mungkin orang-orang lokal kita yang punya rumah disitu terus urus itu. Lah kalau menurut pandangan saya IUTSnya harus ada prioritas mana keringanannya mana yang diberatkan nah begitu. Nah untuk yang menjamur itu tidak apa-apa tapi harus ada kemudahan untuk orang-orang lokal

Peneliti Biar bisa berkembang ya pak dan bersaing

Pak Fadil Iya sementara kita dari bawah itu oleh bu risma bagaimana menekan, bagaimana toko ritel lokal atau toko kelontong ini bisa bersaing, kalau bersaing harus berbenah bagaimana agar seperti toko modern. Lah setelah seperti toko modern ijinnya luar biasa susah, perdanya itu kadang-kadang memang harus ada memilah

Peneliti memilah secara jelas ya pak

Pak Fadil Iya

Peneliti Terus pak untuk logistik barang itu ada gitu pak minimarket sudah tadi dia ada dijalan yang macet

terus melakukan logistik keluar masuk barang itu disaat peak hour gitupak jadi saat puncak kemacetan

Pak Fadil

lah ya itu, makanya itu pasti luas parkirnya pasti kurang, coba kalau tokonya longgar. Dia menurunkan barang langsung, nah itu berarti memang permasalahan awal memang dari tidak tegas dengan peraturan awal minimal parkirnya tadi, kalau memang minimal parkir 9 meter, otomatis insyaallah nanti bisalah tercover itu. Lah sekarang box-box besar sekarang panjangnya bisa 6 meter, 7 meter. Pasti makan jalan sih, artinya memang sangat disayangkan (minimarket bisa mengusahan ruang untuk loading dock, lahan parkir dan lain sebagainya)

Peneliti

Terus menurut bapak kaya bukaan pintu itu perlu diperhitungkan enggak sih pak. Kaya lebar parkirannya gitu, kan itu kebanyakan mereka menyebutkan luas 30 meter gitu lebar parkirannya tapi sebenarnya memanjang kedalam begitu pak

Pak Fadil

Lebih baik melebar sebenarnya(harus diatur soal bukaan pintu lahan parkir), kalau memanjang kedalam itu ya, kalau untuk mobilkannya makanya saya melihat sebenarnya dari toko-toko modern khususnya lebih baik melebar daripada kedalam. Dari kita sendiri juga begitu tapi nanti disesuaikan juga dilokasi. Mereka itu market apa, minimalkan dia standarnya 10 meter lebar dikit lebih baik kalau kurang dari itu dia kebanyakan tidak mau karena memang kalau sudah dimasukin mobil distribusi nanti akses konsumen kalau

dibawah itu. Tapi kalau itu ada mobil konsumen masih bisa masuk itu bisa. 10 kali berapa saya gak ngerti di perdanya ada tapi kalau itu sebenarnya sudah bagus kalau sudah diikuti. Cuma realitanya ya mungkin memang

Peneliti Terus ini pak, sebenarnya pak saya juga sejauh ini melihat peraturan yang ada, belum ada aturan tegas gitupak soal aturan dimensi parkir itu pak. Kalau dari sakinah sendiri itu bagaimana pak waktu membuat perhitungannya.

Pak Fadil Lahan parkir itukan sebenarnya setelah dari kajian sosial, itu yang mengeluarkan dari tata kota, dari dinas lingkungan ya itu. Ya otomatis kita dari sakinah sendiri kita perhitungkan ya, secara ukuran detailnya saya kurang begitu paham tapi ya yang penting mobil. Saya perhitungkan mobil disitu bisa masuk ketoko besar dan ada satu garis untuk sepeda motor didepannya. Kan kalau sepeda motor itu 2 meter ditambah mobil 5 meterkan otomatis 7 meter. Itu ya kalau dijalan-jalan yang biasa didekat perkampungan, yang mana banyak traffic sepeda motor dan orang jalan kaki, ya mungkin masih nyaman. Tapi kalau sudah dijalan traffic yang luar kota misalnya surabaya-malang kan banyak tuh yang itu dijalan itu. Nah itu harus benar-benar lebar, masuk dan bisa bukan mundur lagi tapi puternya nyaman. (berdasarkan dari jumlah rasio jumlah mobil yang datang dilokasi.)

Peneliti Iya benar

- Pak Fadil Jadi apa, putar baliknya didalam, bukan dijalan
- Peneliti Iya benar pak
- Pak Fadil Mungkin secara perda itu sudah diatur, saya tidak paham juga sih
- Peneliti Belum pak setau saya
- Pak Fadil Nah itu, ya itu menurut saya cukup membantu. Kalau keluar masuk bisa putar didalam seperti kalau kita mau kemalang, sudah mau masuk malang itu mana? Nah itu setelah pasar-pasar itukan ada juga, ada pom bensin ada minimarket yang nyaman masuknya lalu keluar lagi. Itu tidak mengganggu walaupun jalan padat sekali disitu ya, tapi kalau dia lebih memilih mundur lagi ya sudah. Kalau sakinah ya, kita berusaha semaksimal mungkin ya, mungkin seperti gini, inikan sudah 7 meter sebenarnya parkirannya. 7 kali karena lebarnya hanya 9 ya memang makanya kalau maju mundur kadang-kadang agak mengganggu. Hingga teknisnya, supirnya harus memahami. Waktu bongkar sih gak masuk toko, tapi waktu keluar masuk bongkar muatnya itu masalahnya (berdasarkan dari jumlah rasio jumlah mobil yang datang dilokasi. harus diatur soal bukaan pintu lahan parkir)
- Peneliti Berarti supirnya perlu dikasih tau juga ya pak soal itu
- Pak Fadil Iya begitu,
- Peneliti Oh berarti tadi itu intinya perlu memperhitungkan siapa yang akan berbelanja disitu juga ya pak.

Kalau pakai mobil gitu otomatis dihitungkan parkirannya lebih luas ya pak?

Pak Fadil

Iya parkirannya lebih luas, lalu kalau kampung atau apakan rata-rata memang sepeda motor. Kalau kaya dikeputih inikan jarang juga ya yang mobil berbelanjakan, tidak nyaman juga. Seperti yang disana, keputih itu luas sekali parkirannya (berdasarkan dari jumlah rasio jumlah mobil yang datang dilokasi. harus diatur soal bukaan pintu lahan parkir)

Peneliti

Terus pak, perlu tidak sih pak kaya, untuk kaya pemberian jarak dari simpangan gitu pak?

Pak Fadil

Kenapa?

Peneliti

Jarak dari simpangan supaya trafficnya tidak kacau gitu pak. Kan kalau diliat disimpangan puker itukan pak disitu ada gian, ada superindo gitu pas disebelah simpangan. Itu kira-kira berapa sih pak jarak yang diperlukan gitu dari simpangan gitu pak.

Pak Fadil

Ya itu tugas tata kota ya, haha. Kalau kita sih, ya kalau kaya gitukan terlalu mepet juga. Ya terlalu mepet itu, ya selama jalanan masih bisa berfungsi ya kalau lingkaran timurnya sudah jadi kesitu ya kayanya bisa jadi lebih ramai lagi itu (minimarket tidak boleh dekat dengan perempatan)

Peneliti

Iya benar

Pak Fadil

Secara detailnya ya memang dilihat itu ya kurang pas memang. Giantkan masih lumayan ya, nah itu superindo disitu ada jalur besar terus disitu ada.

- Ya memang tidak begitu pas (minimarket tidak boleh dekat dengan perempatan)
- Peneliti Berarti memang harus diberi jarak ya pak kalau begitu itu
- Pak Fadil Iya Seharusnya, kalau sudah terlanjur otomatis harus ada yang atur gratis ya haha.
- Peneliti Iya pak benar haha, harusnya gratis. Soalnya yang itu memang juga belum ada yang ngatur pak (minimarket tidak boleh dekat dengan perempatan)
- Pak Fadil Oke
- Peneliti Terus pak untuk pemberian jarak antara minimarket itu pak gimana menurut bapak seandainya jarak antara minimarket itu dikasih gitu?
- Pak Fadil Itu kalau anu, saya pandangannya sih tergantung dari kebutuhan pasar sebenarnya ya. Tergantung dari kebutuhan pasar, tapi kayanya perdanya belum ada itu
- Peneliti Iya pak belum ada
- Pak Fadil Belum ada pengaturan, jadi sebenarnya surabaya sudah sangat bagus sekali sebenarnya. Surabaya ini kan ada tempat-tempat yang tidak butuh toko mungkin begitu ya. Tapi dalam satu tempat, komunitasnya besar, perumahannya besar. Itukan kadang-kadang tidak cukup satu dua toko. Kalau itu dibuat jarak, itu ya mungkin apa namanya pusat perbelanjaannya itu akan didominasi satu

dua mereka aja. Seandainya ada perda itu gitu, nanti kita pemain baru yang mau masuk ya pasti tidak bisa orang-orang lokal. Sementara kapasitas invest mereka besar sekali, contohnya seperti itu.

Peneliti Malah bisa jadi monopoli pasar pak ya?

Pak Fadil Malah jadi monopoli pasar, ya contohnya ya mungkin ada plus minusnya ya. Tapi menurut saya ya kenapa di Surabaya belum diatur dijarak. Yang diatur kan jarak antara pasar dengan toko modern. Itu mungkin ada dijaraknya ya 500 meter, 500 meter itu ya kurang.

Peneliti Masih kurang ya pak haha

Pak Fadil iya, saya kira masih kurang juga. Tapi antara toko-toko itu dulu ada isunya, tapi kok waktu saya liat di perda itu.

Peneliti Belum pak, belum ada

Pak Fadil Tapi ya begini, mungkin contoh dikeputih aja nih ya, dikeputih ini kan ada sakinah, indomaret, alfa mart, ada sakinah lagi, ada indomaret, buanyak sekali. Tapi semua kan tumbuh semua dan tidak ada yang sepi. Itu bisa dilihat juga, nah toko-toko lokal sendiri yang memang mau apa namanya, berbenah. Insyaallah bisa sebenarnya, tapi memang kadang-kadang toko lokal ini tidak memperhitungkan sistem dan manajemen ya pokoknya dia. Padahal kalau mau sharing-sharing dengan kita ya monggo. Kita rangkullah supaya mereka bisa ikut apa namanya, mengikuti jualannya. Tapi memang ya enggak, menurut saya

dari dulu keputih ini gak ada juga yang mati gitu loh, tetap sama dan penduduknya juga semakin bertambah. Ini saya dengar juga, setiap kecamatan ada perda ya, mungkin tahun 2020 atau kapan itu rencananya setiap kecamatan hanya boleh 6 toko yang ada di setiap kecamatan itu. Atau kelurahan ya, kelurahan mungkin ya. Itu sebenarnya ada plus minusnya, semisal dalam satu kelurahan itu penduduknya memang cukup padat sekali ya nanti (perlu ada penyesuaian jumlah minimarket dengan kepadatan penduduk)

Peneliti seharusnya ditambahkan ya pak

Pak Fadil Ya nanti barangkali yang kena itu ya orang-orang lokal yang pemain baru seperti kita ini. Sedangkan sekarang kita mau menjengkal mau kemana saja kan sudah ada mereka, ada indo dan alfa, indo dan alfa mungkin lebih dari 6. Nah kita mau masuk sudah ke7 dan 8?

Peneliti Sudah susah

Pak Fadil (tertawa) kecuali diperda muncul kecuali milik UKM dan koperasi. Enak. Nah itu baru masuk

Peneliti Berarti memang harus ada pembatasan yang jelas gitu ya pak

Pak Fadil Sekalian tadi, begitu. Itu kemarin tim legal kita juga. “Wah pak waduh,kalau ini diperdakan. Kalau tidak ada pengecualian ya kita repot.” (suara mengecil) tidak bisa berkembang, tidak bisa bersaing begitu.

Peneliti

Berarti intinya kaya jarak itu penting pak, tapi harus dikasih pengecualian gitu biar jarak itu selain membatasi minimarketnya juga bisa kasih ruang berkembang untuk yang baru-baru itu ya pak

Pak Fadil

Terutama untuk toko-toko lokal, membatasi mereka. Sebenarnya mereka monggo dibatasi tapi toko lokal ini jangan ikut terbatas. Wong mau berdiri satu aja disitu syukur kok. Apalagi baru mau berdiri sudah dibatasi, kan repot kan. Nah tujuannya bagus sekali sebenarnya, membatasi supaya dia tidak memonopoli pasar. Sebenarnya itu benar, mungkin dianunya ini harus dijabarkan begitu ya , apa atau apa. Dan 6 itu sudah ada rata-rata , kalau minimal 6 itu. Sampean sudah baca dikelurahan keputih sudah ada berapa itu. (membuka telpon) Halo Assakmualaikum apa bu? Enggeh pak, enggeh (hening lama) hmm, tadi ada 2 nomor dicoba tidak bisa ya? Coba ditelpon ya, itu tinggal itu bukan teman-teman malang. Itu yang punya rumah itu, ya itu tinggalnya disitu juga mungkin sampai malam bisa nanti, masalahnya kalau sampean berangkat jam 1 ya sampai sana malam, udah waktu macet kok baru berangkat. Coba kontaknya nanti, tadi sudah nyambung kok saya sampaikan bahwa nanti hubungi pak ardi itu. Sudah berangkat jam berapa tadi pak? Oh jam 2 baru berangkat ya oke oke, saya kira kan lebih sore lagi hahaha. Memang jalur macet kemalang situ. Oke atau mungkin anu apa namanya saya dikasih nomor siapa, supir atau siapa nanti saya kasih nomor orangnya biar sana

yang ngontak begitu, agak susah memang sinyalnya disana itu. Enggeh monggo monggo. Iya yang punya rumah itu, iya enggeh, yuk yuk, waalaikumsalam. (menutup telpon). Bentar mas ya

Peneliti Iya pak

Pak Fadil (hening) (menelpon) Halo assalamualaikum (sambil tetap memegang telepon) asli mana mas sampean mas?

Peneliti Kalimantan pak

Pak Fadil Wah, Kaliamantan mana? Balikpapan ta mas?

Peneliti Samarinda

Pak Fadil Oh disamarindanya

Peneliti Iya pak

Pak Fadil (bergumam) kostnya didaerah mana mas?

Peneliti Di keputih pak, keputih makam.

Pak Fadil Oh keputih makam situ, ya kalau itu aja kalau mau ngobrol ya pas dimushola aja

Peneliti Mushola yang dibelakang itu pak?

Pak Fadil Iya, mushola depan makam itu

Peneliti Iya, oh disitu pak

Pak Fadil Iya kan sewanya disitu, kalau anu ya kalau nanti. Di blok apa?

Peneliti Saya di gang, dijalan gedanya itu pak

- Pak Fadil Oh dijalan rayanya situ, di kostnya pak anto
- Peneliti Pak Warno pak
- Pak Fadil Oh pak warno, pak suwarno
- Peneliti Iya pak, pak warno
- Pak Fadil Disitu, haduh (hening) kemudian (bersenandung).
- Peneliti Ini bisa lanjut pak?
- Pak Fadil Iya
- Peneliti Berarti tadi, bapak lebih ini lebih apa, lebih ngeliat itu kalau mau ngendalikan minimarket harus ngeliat jumlah penduduk yang ada gitu ya pak, potensi pasarnya.
- Pak Fadil Iya liat potensi pasarnya. Mungkin gabisa diambil sama tapi undang-undangan tidak bisa beda-beda gitu. Itu makanya kan kadang-kadang diambil paling apa namanya, paling moderat atau paling apa ya namanya bagus lah, paling terbaiklah gitu ya. Ya itu gak papa kalau disini ya penduduknya sekian juta. Ya mungkin kebutuhan pasar, kebutuhan apa ya mungkin sekian dipertimbangkan. Kalau di Kota Surabaya ya mungkin sudah cukup merata Tapi kalau di daerah-daerah ya susah sepi (harus ngeliat jumlah penduduk yang ada gitu ya pak, potensi pasarnya)
- Peneliti Tidak cukup jumlahnya
- Pak Fadil Ya itu

- Peneliti Terus pak, menurut bapak kalau misalnya mengendalikan jumlah itu dari rata-rata pendapatan penduduk gitu pak. Itu memungkinkan tidak sih pak?
- Pak Fadil Mung... sekilas mungkin bisa ya kalau dikelurahan apa itu taukan ya keputih ini ini ini. Bisa tapi saya keahlian bukan disitu ya, ya karena kalau kita survey lokasipun itu liat juga potensi penduduknya itu perkampungan atau perumahan, atau kira-kira pendapatannya berapa, terus biasa belanja harian atau bulanan atau mingguan. Itukan sebetulnya kita nilai disitu juga supaya nanti pasarnya itu bisa pas untuk mengejar target omzet itu.
- Peneliti Berarti mungkin lebih ke tingkat konsumsi ya pak?
- Pak Fadil Iya
- Peneliti Terus pak, untuk apa ada gak sih pak kaya strategi untuk mencegah konflik dengan masyarakat gitu pak. Terutama kaya ke toko-toko dan kewarung
- Pak Fadil Kalau kita sendiri kebetulankan kita ini berangkatnya dari koperasi. Dari masyarakat, memang kalau koperasi basisnya kan keanggotaan. Ya alhamdulillah, kalau kita memang langkah pertama menggunakan pendekatan-pendekatan kemasyarakat. Pendekatannya bahwa kita ini ingin sama-sama bangkit. Ingin sama-sama membangun umat bersama masyarakat dengan koperasi disitu.

Makanya setiap kita buka dimana itu, dimana saja alhamdulillah selalu diterima. Itu kita minta itu masyarakatnya, kanan kirinya, rt dan rw nya mendukung setuju nanti apa kita konkritkan. Jadi buka itu kita sudah nuwun nuwun dululah. Sudah apa namanya permissi dulu ke warga, justru malah setiap pembukaan itu kita adakan syukuran bareng-bareng. Makan nasi bareng bareng disitu, kita sampaikan visi misi kita, terus keuntungan kita dipakai apa(pendekatan-pendekatan kemasyarakat) . Kita sampaikan disitu. Itu cukup efektif dan itukan real memang kita pakai seperti itu. Kalau ritel-ritel yang lain atas nama perorangan. Jaringan seperti itu mungkin juga kurang mengena karena kurang taukan mungkin. Kalau kita kan memang ke masyarakt dan lain-lain. Comtohnya besok tanggal 28 kita mau buka di UPN. Kan UPN itukan jalan kampus dan juga perumahan besar, tapi ya tetap kita melakukan izin kelurahan, undang-undang disitu, menolong mereka disitu, jadi subtitusinya bagus. Apalgi perkampungan-perkampungan, dekat-dekat perkampungan itu enak. Orang itu merasa, orang-orang kampung itu lebih enjoy, ini orang-orang lokal ini yang maju didaerah mereka daripada didatangi minimarket-minimarket luar yang masuk ketempat sana(pendekatan-pendekatan kemasyarakat) . (minimarket harus merangkul masyarakat)

Peneliti

Yang besar ya pak

- Pak Fadil Nah kan, jadi itu sebenarnya dulu itu dikeputih ini tidak bisa tapi sakinah itu tidak apa-apa depan pasar atau apa ya orang-orang itu bisa nerima aja.
- Peneliti Oh jadi orang-orang sampai ngomog, mending yang dibuka sakinah gitu ya pak.
- Pak Fadil Nah iya, itu juga komitnya sudah masuklah. Ya ini tuh kita juga tetap ada indomaret terus itu ada alfamidi, alfamidi dan itu Cuma 300 meter. Tapi rt,rw,kecamatan, keduanya kita rangkul juga, ukm-ukm yang tersebar disitu. Ini juga interupsi dari disperidag ya, jadi setiap kita mendirikan toko disitu itu. Kita sudah ada MoU perjanjian dengan warga atau UKM-UKM terdekat untuk dimasukkan produknya, juga sebagian yang cukup membantu ya, membantu kita saling, sama-sama saling mendukunglah ya kan enak(minimarket harus merangkul masyarakat). Walaupun makanya gini, kalau UKM itu kalau ditarget, waduh diindomaret ditarget, itukan susahny dia harus mengcover dari beberapa toko kan dan itu nilainya cukup besar, turnovernya cukup besar artinya kewalahan dan pasti tidak bisa itu juga akan secara tidak langsung menolak dengan (tertawa) manajemen ya(minimarket harus merangkul masyarakat.)
- Peneliti Iya pak
- Pak Fadil Tapi kalau yang mampu, ya mungkin bayar ratusan juta itu ya, ada itu juga yang dari maktingan itu ya, itukan ada satu productnya yang diambil oleh perusahaan untuk kemudian

dimasukkan ke indomaret. Ya mereka bayar berapa itu, ya 5 juta 6 juta itu memang bisa itu semua toko. Tapi kan tidak semua UKM bisa seperti itu, bisa supply banyak seperti itu tapi kalau kita ke perorangnya. Daerah sana ada masuk, daerah sana ada juga.

Peneliti Mengusahakan UKM sekitarnya ya pak?

Pak Fadil Iya betul, tapi tidak semua. (minimarket harus merangkul masyarakat)

Peneliti Iya pak, inikan tadi bapak juga kaya mempersilahkan gitu pak kalau ada warga-warga yang mau datang terus sharing-sharing gitu. Itu sudah cukup efektif pak?

Pak Fadil Kalau sharing-sharing itu mungkin tidak semua punya kemauan seperti itu tapi yang cukup penting ada lagi, kita masukkan kekita. Itu cukup banyak, kita datengin mereka, kita sampaikan visi misi kita dengan cara kita apa namanya, syukuran atau acara-acara sosial(pendekatan-pendekatan ke masyarakat). Itu cukup efektif. Mungkin pas bulan apa, puasa itu kita bagi-bagi apa sembako ke yatim piatu gitu ya(pendekatan-pendekatan ke masyarakat). Sebenarnya kan orang itu tidak perlu semua disantuni, terus kita ada yang santuni itu merasa senanglah. Warga itu sudah merasa, oh peduli. Saya dikeputih ini kan mesti, setiap lebaran, ke warga sekitar gitu ya. Ya saling menjaga. (minimarket harus merangkul masyarakat)

- Peneliti Berarti intinya dari pihak minimarketnya harus peduli gitu ya pak
- Pak Fadil iya harus(minimarket harus merangkul masyarakat), jadi pengusaha itu tidak merasa ditahan dan ituloh mereka mati. Enggak ya, mungkin ya seperti itu indomaret ya, mungkin ada juga dan memang tidak semua.
- Peneliti Terus ada gak sih pak yang kaya, untuk yang warung-warung gitu atau toko gitu ke indomaretnya, bisa beli barang ke indomaretnya langsung. Eh kesakinahnya langsung dengan harga lebih murah gitu pak?
- Pak Fadil Kalau sekarang, begini artinya begini sebenarnya ya kalau dia mau care itu dia sebenarnya dia kesupplier itu lebih murah daripada kita sebenarnya karena dari supplier itu sebenarnya kan sekilas itu orang-orang kaya kita ini sudah di up ppn 10% sementara orang-orang yang kirim cabang-cabangi itu belum pakai ppn. Harusnya lebih murah kalau dari supplier ya. Tapi kalau dia belinya juga dari tengkulak bukan distributor ya, jadi lebih mahal. Contohnya sekarangkan rata-rata orang beli ke indogrosir bawa mobil pulang sudah tokonya penuh. Itu dulu kita sempat berpikir seperti itu tapi ini gudang aja gak cukup. Harus punya kan lahan yang besar gitu. Kalau ketoko sebenarnya bisa tapi kita belum seperti itu karena nanti itu berarti kitakan jadi grosiran kan. Tapi ada beberapa toko yang kita arahkan memakai market besar, nanti setiap beli barang berapa harganya kita nego harganya kita turunkan

tapi diminimarket masih belum. Karena nanti diminimarketnya kan disamakan, entar repot nanti disananya pakai sistem apa, di sana pakai apa. Kan sing ngelu IT nya, kalau supermartket sama. Mungkin sholat dulu ya,

Peneliti Oiya pak

Pak Fadil Habisini, mungkin nanti kalau mau ke anu aja ya, ke mushola aja ya. Ada wa pakai wa saja ya, ini belum saya kerjakan. Iya nanti kalau mau besok diupn nanti kan saya mau buka toko disitu.

(rekaman selanjutnya)

Peneliti Kan bapak sudah pernah berurusan dengan disperindag gitu pak soal perijinan. Itu sebenarnya ada gak sih pak kaya kekurangan pengawasan dari disperindagnya itu pak?

Pak Fadil Pengawasan gimana maksudnya itu?

Peneliti Mungkin kaya terlalu sulit gitu atau ada yang kurang terawasi gitu

Pak Fadil Ya sebenarnya kan hampir sama dengan yang kemarin saya sampaikan. Cuma sebenarnya dari perda-perda yang dikeluarkan dari pemerintah kan bagaimana membatasi ritel-ritel modern yang memiliki jaringan besar itu sehingga apa, ritel-ritel lokal yang dimiliki koperasi dan ukm itu lebih mempunyai tempat. Kan gitu ya strategis dan lain-lain. Artinya dari peraturan-peraturan itu ya bagus sebenarnya tapi setelah diterapkan kita itu akan menginjak di modern otomatisasi kita juga mesti berbenturan dengan peraturan itu

sendiri. Itukan sifatnya ya sama seperti itu ya mungkin ya memang sehingga untuk kita ya susah. Kalau orang awam ya susah sekali untuk perijinan itu (harus ada kemudahan untuk orang-orang lokal)

Peneliti Iya pak

Pak Fadil Ya untuk memperoleh IUTS itu ya. Sebenarnya itu kesulitannya itukan melihat setiap untuk mendirikan toko modern atau untuk mendirikan usaha itukan banyak sekali. Pertama kajian sosial lalu apa namanya, kalau dulukan ada HO istilahnya namanya untuk IUTS lalu UJL UPL itukan tetap ada ya buanyak karena setiap kita akan mengeluarkan IUTS itu kita ini harus duduk atau melibatkan 12 instansi (harus ada kemudahan untuk orang-orang lokal)

Peneliti 12?

Pak Fadil iya, 12 seingat saya 12 instansi ys itukan yang memang susah ya itu. Karena itukan saling terkait itu. Dari disperindag ada tatakota ada banyak hal yang dilibatkan disitu. Nah itu menentukan satu titik itu aja. (ada suara anak” teriak) Nah artinya kita toko-toko UKM koperasi untuk itukan cukup ya cukup menyulitkan tapi alhamdulillah sakinah ini karena masih koperasi walaupun ada kemudahan sedikit terkait dengan yang saya sampaikan kemarin dekat pasar masih boleh, dekat jalan kecil masih boleh. Itu juga masih ada celah disitu, tapi yang lain-lain sama semua. Yang lain-lain sama. Jadi dinas koperasi itu juga

menyampaikan. Jadi yang penting tetap harus diurus (harus ada kemudahan untuk orang-orang lokal)

Peneliti Iya benar pak

Pak Fadil Karena ada perdanya. Begitu.

Peneliti terus pak, bapak setuju tidak pak kalau misalnya ada pembatasan jumlah minimarket permerk gitupak didalam satu lokasi.

Pak Fadil Kalau permerk ya lebih memungkinkan. Kan bisa saja permerk, oh indomaret atau apalah jaringan ini dalam satu kecamatan ini hanya boleh sekian. Kan lebih lumrah. Jadi toko-toko lokal yang ingin mengembangkan (harus ada kemudahan untuk orang-orang lokal)

Peneliti punya ruang ya pak jadinya

Pak Fadil Iya, untuk toko ritel, toko modern masih ada ruang. Tapi kalau jumlah ritel modern dalam satu kecamatan minimal, maksimal harus sekian ya sudah susah. Orang lokalpun kalau yg main modern sudah ngambil sendiri, sudah kasir sendiri itu sudah kena toko modern. Harus ngurus IUTS ya. Yaitulah keberatan ya. Jadi kalau permerk lebih bagus itu, tapi masa perdanya itu ngomong permerk ya (tertawa) (harus ada kemudahan untuk orang-orang lokal)

Peneliti (tertawa) iya pak, masih diliat hasil kajiannya dulu pak gimana gitu pak. Terus pak misalnya penyediaan petugas parkir saat peak hour gitu pak

- Pak Fadil Kenapa?
- Peneliti Misalnya dari minimarket itu perlu kaya petugas parkir gitu pak. Mungkin dari pegawainya khusus saat peak hournya pak. Itu
- Pak Fadil Untuk minimarket, untuk minimarketkan ada yang dibutuhkan ada yang tidak sebenarnya ya walaupun secara keamanan pelayanan lebih bagus di kasih. Tapi semuanya itu kan bermuara pada omset atau pada hasil. Kan semakin banyak tenaga yang disitu otomatis ya akan minim hasilnya. Mungkin disitu juga perlu sewa pengaman juga. Disitukan ribet, perijinanpun juga besar, terus nilai sewa juga besar sementara margin kecil. Kalau biaya, biaya bulannya. Itu kalau pengeluaran terbesar juga gaji ya. Mengapa mereka-mereka itu ya dikasih 5,6,5,6,7 ya memang dikonsepnya ya melihat dari kebutuhannya ya memang meminimalisir omzet ya, meminimalisir apa namanya biaya. Kalau memang itu bagus dan memang biaya mengcover ya tidak masalah. Masalah keamanan itu kan lebih terjaga seperti itu sehingga itu tetap kesitu. Ada beberapa toko kita yang ada seperti yang disana itu ada yang jaga. Di sana juga ada tergantung dengan kopersinya karena marginnya sangat kecil sekali. Labanya sangat kecil sekali, kalau satu orang aja ya minimal kalau UMK kan minimal 3.700.000-3.800.000 kalau kita ngasih 3 juta hanya mengurus orang parkir. Nah kalau ditarik nanti ga balik modalnya.
- Peneliti ga balik modalnya ya pak

Pak Fadil

iya dari segi anu juga makanya karena kita mempunyai strategi juga untuk keamanan ini sebenarnya kan dari beberapa lokasi, ini juga perintah juga dari dinas bahwa harus mengcover orang-orang UKM(bentuk CSR pelatihan usaha ke UKM), orang-orang PKL gitu. Itu sebenarnya cukup membantu juga. Karena sebenarnya kalau ada orang buka disitu, ada buka apa namanya stand-stand gitu. Itukan selalu ada orang ya, nah ini ada orang-orang datang dari luar mau apa itu sebenarnya bagian dari untuk keamanan kita sebenarnya. Dia masih ngasih kita dengan harga murah, dia juga bisa ngawasin. Jadi kalau strategi kita seperti itu

Peneliti

terus pak, kan dari kuisisionernya itu kemarin ada yang kaya mempermasalahakan misalnya ruang sirkulasi sempit gitu pak. Tapi itu Cuma terjadi di minimarket yang luas lahannnya itu kecil pak sebenarnya. Nah menurut bapak seandainya ada standarisasi luas lahan minimal gitu pak itu gimana?

Pak Fadil

kalau dari toko sendiri itu kita sudah membuat aturan minimal sebenarnya seperti indomaret atau alfa itu dia mungkin didaerah surabaya dibawah sepuluh sekian itu mungkin gamau. Kalau diluar masih banyak ya lebar minimal 10 karena iu juga itu pasti ada perdanya, apa perdanya saya juga tidak paham, tapi kalau secara kebutuhan itu memang kalau lebih kecil dari itu ya sudah tidak memungkinkan untuk parkir sepeda, parkir mobil. Kita setiap ngurus itu memang ada batasan sebenarnya, minimal harus mengcover berapa dan

tidak sampai parkir di jalan raya dan lain-lain itu. Itu sebenarnya memang strategi karena ada tim legalnya sendiri ya. Tim legalnya sendiri yang mengurus ini.

Peneliti Semua ya pak?

Pak Fadil Iya, setiap inikan dibuat bahkan apa namanya petanya atau denahnya. Mana yang boleh pakai parkir. Bahkan memang kalau tidak memungkinkan pakai stand disitu. Semua memang pakai lahan parkir ya otomatis tidak boleh stand dilahan parkir juga karena nanti otomatis akan apa namanya lahan parkirnya ke jalan raya. Itu sudah diatur kayanya. Tapi secara detail tidak hapal saya, pasal-pasal nya tidak tau. Minimal berapa gitu ya, tapi sekilas kita memahami bahwa minimal itu 6 atau 7 meter kali lebarnya toko itu. Depan itu mobil, depannya itu masih ada sepeda motor kan seperti itu. (minimal lebar 10 meter)

Peneliti terus ini pak, itu misalnya dari pengelolaan etalasenya gitu pak dari barang-barang yang mudah pecah itu dijauhkan dari jangkauan anak-anak gitu pak. Itu perlu pak?

Pak Fadil Itu maksudnya didalam toko?

Peneliti Didalam toko pak, atau itu sudah terlalu jauh pak sebenarnya

Pak Fadil Ya bukan sekedar perlu, kita sebagai planner kalau sudah pecah itu harus diganti bukan sekedar dijauhkan. Itu kan bahaya, sebenarnya hal-hal itu

sebagai apa namanya, toko modern sudah melakukan dan kalau ada ya tetap harus diganti kalau sudah pecah. Bukan hanya soal dijauhkan lagi. Kan sudah tidak layak kalau ditoko ritel modern masih seperti itu kan, kalau di apa namanya, toko-toko lokal, toko-toko kelontong mungkin masih bisa ya

Peneliti itu misalnya ada kaya kasih standar luas minimal bangunan gitu pak tapi tergantung berdasarkan penduduk yang ada gitu atau secara konsumennya, itu memungkinkan pak?

Pak Fadil luasan tokonya itu?

Peneliti iya pak

Pak Fadil didalam apa, diritel itukan sudah mematok ya. Mereka itu artinya tidak sama mereka itu. Ya kita punya standart 10x20 itu, tokonya kan sebenarnya hanya 10x10 itu(standar luas 10x20), lainnyakan ada untuk lahan parkir, ada untuk gudang, ada untuk apa namanya, etalase. Itu sudah sebenarnya ini diritel-ritel modern itu sudah paham itu lahan parkir sekian persen, itu sekian persen. Sebetulnya itu dari situ kita sudah bisa menghitung, mengukur apa namanya rencana target yang kita susun. Kalau semakin kecil, ya pasti nanti anak-anak. Sebenarnya itu nanti banyak pertimbangan ya, banyak pertimbangan. Satu standart produk yang harus kita tempatkan disitu, itu kira-kira berapa ribu begitu. Tujuannya ya mungkin memang kebutuhan pasar otomatis kepadatan penduduk tadi kan, apakah perlu ini

begini dan lain-lain. Ketiga itu sebenarnya tergantung ada nilai dan harga juga sebenarnya. Kalau kita buat standar ya 10x20 (standar luas 10x20) itu sudah cukup standar. Tapi harga segitu itu nilai sewanya sudah tinggi sekali ya seperti itu untuk didaerah surabaya . (membatasi minimum dan maksimum luasan dari minimarket)

Peneliti sulit disewanya ya pak jadinya berarti

Pak Fadil iya disewanya karena toko itukan rata-rata 4,5 paling besar paling 5. Sehingga untuk rukopun kita butuh paling tidak 2 ruko kan sebenarnya untuk standar itu. Itu kadang-kadang luas kebelakangnya masih kurang, hanya 10. Sedangkan kita butuh gudang seperti itu, sedangkan sewanya sudah cukup mahal, satu ruko itu biasanya minimal sudah 50 juta. Kalau dua ruko sudah 100 belum renovasi dan lain-lain. Sudah tinggi sekali, memang itu jadi ukuran itu bukan semata-mata hanya kebutuhan kepadatan penduduk tapi nilai juga, keuntungan investasi. Keduanya memang kebutuhan pasar, ketiga memang standar target penduduk disitu ya. Tapi kalau dari contohnya keputih ini kita ada berapa toko, itu seandainya kita buka lagi disana. Itu masih memungkinkan lagi

Peneliti pasarnya masih ada ya pak?

Pak Fadil pasarnya masih bagus sekali. Karena kalau kita lihat aja, omzetnya indomaret itu. Itu sudah tinggi, rata-rata itu sudah 20,25 bisa 30 juta perhari 24 jam itu. Itu juga kita ada tim, ada

teman kita yang kerja disitu. Itu sudah hampir 30 juta 24 jam. Sekarang sudah hampir berapa itu, tanpa merek aja sudah ada masih bagus. Artinya setiap kita buka toko itu minimal target kita bisa 10 juta perhari itu sudah bisa hidup. Itu masih bisa hidup dan ada untung. Tapi kalau dibawahnya itu sudah berat. Hitungannya sebenarnya seperti itu.

Peneliti Terus ini pak, untuk minimarket dikawasan perkantoran, itu untuk realisasinya bagaimana pak?

Pak Fadhiil Ya bagus, memang harusnya berada dikawasan perkantoran. Tapi seperti yang sudah saya jelaskan. Akan cukup sulit untuk usaha seperti kami menyewa lahannya karena cukup mahal. Tapi memang bagus itu, apalagi kalau bisa terintegrasi bangunan seperti itu. Tapi jika harus dipaksakan seperti itu, yang minimarket dari koperasi ini tidak akan bisa. (minimarket sebagai penunjang aktivitas perkantoran) (minimarket terintegrasi bangunan)

Peneliti Terus ini soal ATM di minimarket gitu pak. Itu bisa gak sih pak misal dari minimarket request ke bank gitu mungkin yang dekat permukiman itu nominalnya lebih kecil gitu pak?

Pak Fadil Tergantung dari pasar juga, bank itu kalau sepi juga tidak mau

Peneliti tidak mau naruh ATM ya pak?

- Pak Fadil gamau naruh ATM, memang kita pengalaman juga dari beberapa toko yang kita ajukan kalau keliatan ramai langsung acc. Kemarin kita itu yang dijooran, satu bulan. Belum sampai satu bulan survey langsung keluar tapi ada beberapa yang diliat omzetnya kurang bagus ya berat juga buat turun gitu ya. Jadi semua itu mengarah ke apa namanya dari omzet, dari target pasar.
- Peneliti iya pak, kalau pasarnya bagus berarti semua yang lainnya bisa ikut ya pak?
- Pak Fadil iya termasuk permodalan kalau kita tau begini itu semua bank menawarkan permodalan. Tapi dulu wattu kecil ya berat. UKM ya.
- Peneliti lalu ini terakhir pak, ini kan koperasi pak. Pernah gak sih pak dapat semacam kaya bimbingan gitu pak dari yang sudah gede kaya indomaret alfamart gitu
- Pak Fadil ya yang jelas kalau koperasi ini kitakan sering juga menghadiri bahkan kita juga diminta menjadi trainer gitu dengan dinas koperasi dan disperindag ya. Sering ada pembinaan-pembinaan yang diadakan dari dia yang ahli, mungkin dari alfa, dari indo atau dari siapa itu biasa menghadirkan kita sebagai UKM-UKM (bentuk CSR pelatihan usaha ke UKM) itu dihadirkan bareng-bareng, diskusi bareng. Disitu seringkali dinas koperasi yang mengadakan baik di kota atau provinsi, ini barusan saya juga barusan ini dari malang saya. Itu dari malang juga menghadiri acara dari dinas koperasi juga tapi

bukan masalah ritel tapi masalah pemasaran UKM (bentuk CSR pelatihan usaha ke UKM) begitu. Ya sering, terus kalau kita sendiri sering juga mengadakan sharing ya. Memanggil mereka juga dari teman-teman alfa, giant secara individu dan perorangan itu kita ajak sharing pengalaman dan lain-lain itu. Karena memang seperti itu. Seperti alfa juga tidak masalah, kita dikasih masukan juga bisa. Walaupun dilapangan itu persaingan, sebenarnya orang-orang timnya itu enak juga diajak ngomong. Jadinya begini, sebenarnya yang menjalankan bisnis mereka itu ya orang-orang kita muslim yang taat itu masuk tim pengembangan mereka saya liat bagus orangnya itu. Walaupun dari segi apa namanya, keuangan atau apa namanya, hasil itu yang pakai yang mana tapi penggeraknya tetap orang-orang kita sehingga teman-teman itu harus optimis bagaimana kita lulusan ITS juga punya cita-cita lah. Punya suatu produk, punya brand yang memang diniatkan seperti itu. Itu yang dimiliki oleh orang lokal, kan seperti itu sebenarnya. Walaupun secara manajemen banyak orang kita disitu, tapi kn kita belum mampu untuk itu (bentuk CSR pelatihan usaha ke UKM)

Peneliti untuk memanaganya sendiri ya pak

Pak Fadil iya memanaganya sendiri. Yang keliatankan kemarin mas Rendi ya yang jual roti, kan itu anak ITS ya, entah lulus atau enggak kan begitu bagus tapi masih perorangan. Ya mungkin perlu ada brand sendiri yang dianggap anak negeri ini, kaya sidogiri sekarangkan punya 130 cabang ya itu

juga cukup luar biasa, yang lain-lain masih berat sekali. Sering pelatihan, sering ini itu tetap berat untuk apa namanya ke arah situ.

Peneliti

iya pak, ini sudah pak.

BIODATA PENULIS



Penulis dilahirkan di Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur pada 24 April 1997. Penulis merupakan anak pertama dari empat bersaudara dari pasangan Abdul Kudus dan Ruwaidah Mabruro. Penulis menempuh pendidikan formal di Kota Samarinda yaitu SDN 013 Samarinda Ilir, SMPN 1 Samarinda, dan SMAN Unggulan Kalimantan Timur 10 Samarinda. Penulis melanjutkan pendidikan di

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota FADP ITS pada tahun 2015. Penulis aktif baik pada kegiatan akademik maupun non akademik selama perkuliahan. Penulis aktif dalam berbagai organisasi mahasiswa, antara lain menjadi staff Departemen Hubungan Luar Himpunan Mahasiswa Planologi (HMPL) ITS periode 2016/2017, Wakil Ketua Himpunan Mahasiswa Planologi (HMPL) ITS Bidang Pengembangan Mahasiswa periode 2017/2018, staff Penelitian dan Pengembangan di Surabaya Youth pada 2017 dan mendirikan Urban Reason sejak tahun 2017. Penulis aktif pada kegiatan pelatihan dan kepanitiaan, antara lain menjadi LKMM Pra-TD (2015), LKMM TD (2016) dan Leadership Transformer Bakti BCA (2017) dan menjadi Ketua Cara di Hantaru (2016), Upgrading Staff (2018). Di bidang keilmiahan penulis didanai pada bidang Pengabdian Masyarakat pada tahun 2016. Selama kuliah juga berkesempatan membantu beberapa project dan penelitian terkait tata ruang, pengabdian penanganan banjir Kota Samarinda dan melakukan kerja praktik di salah satu BUMN yaitu PT. Perum Perumnas Tbk. Penulis memiliki ketertarikan pada bidang Ekonomi, Geographic Information System dan Tata Guna Lahan, Penulis dapat dihubungi melalui alamat email syihab.riziq@gmail.com

