

IDENTIFIKASI KEBUTUHAN SARANA PERDAGANGAN TOKO KELONTONG BERDASARKAN TIPOLOGI PERUMAHAN SWADAYA (STUDI KASUS: BWP MALANG BARAT)

IDENTIFICATION OF GROCERY STORE TRADE FACILITY NEEDS BASED ON SELF-HELP HOUSING TYPOLOGY (CASE STUDY: BWP MALANG BARAT)

Della Nuzul Wulandari 1^{a*}, Dr. Ir. Ibnu Sasongko, MT 2^b, Widiyanto H. S. Widodo, ST., MSc 3^c
Institut Teknologi Nasional Malang; Jalan Sigura-gura No.2, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang^{abc};
e-mail* : deellanw@gmail.com

ABSTRAK

Toko kelontong salah satu sarana perdagangan yang biasa ditemukan disekitar tempat tinggal, pembangunan toko kelontong di perumahan tidak memperhatikan standar yang telah ditetapkan, sehingga menyebabkan persebaran toko kelontong tidak merata, keberadaan toko kelontong di sekitar tempat tinggal kita jumlahnya tidak bisa dikendalikan dan tidak jarang pula toko kelontong lokasinya bersebelahan atau berseberangan dengan toko kelontong lainnya. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kriteria penyediaan toko kelontong dari sudut pandang pedagang dan masyarakat yang membutuhkan, apakah penyediaan toko kelontong yang ada sudah memenuhi kebutuhan masyarakat atau tidak. Untuk menjawab penelitian ini diperlukan sasaran-sasaran yang meliputi mengidentifikasi tipologi perumahan dengan analisis distribusi frekuensi, menentukan penilaian terhadap penyediaan sarana perdagangan toko kelontong dengan analisis skala likert, dan menentukan kebutuhan sarana perdagangan toko kelontong dengan analisis statistik deskriptif.

Dari hasil analisa diketahui tipologi kepadatan perumahan dilokasi penelitian terdiri dari 3 tipologi, yaitu kepadatan tinggi dengan nilai kepadatan $X > 66,82$ unit/Ha, kepadatan sedang terdiri dengan nilai kepadatan $38,56 \text{ unit/Ha} \leq X \leq 66,82$ unit/Ha, dan kepadatan rendah dengan nilai kepadatan $X < 38,56$ unit/Ha. Untuk kriteria penyediaan toko kelontong menurut pedagang mempertimbangkan 5 dari 10 kriteria yang ada dan dari masyarakat kriteria penyediaan dibagi berdasarkan tipologi kepadatan perumahan, dan untuk kebutuhan toko kelontong kepadatan tinggi membutuhkan 1-2 unit/RT, kepadatan sedang membutuhkan 1-3 unit /RT, dan kepadatan rendah membutuhkan 1 unit/RT.

Kata Kunci: Toko Kelontong, Kebutuhan, Kepadatan, Kriteria.

Kata Kunci : Toko Kelontong, Kebutuhan, Kepadatan, Kriteria

I. PENDAHULUAN

Pengembangan dan pembangunan perumahan sejatinya tidak hanya mempertimbangkan jumlah dan bentuk rumah tetapi juga memerlukan fasilitas penunjang lainnya. Dalam penyediaan sarana di perumahan, pemerintah telah mengeluarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, dimana dalam pedoman tersebut mengatur perencanaan sarana dan prasarana perumahan, diantaranya sarana perdagangan yang mengatur luas lahan sarana perdagangan, jumlah penduduk, luas lantai sarana perdagangan, dan radius pelayanan sarana perdagangan, namun sesuai kenyataannya banyak ditemukan di sekitar kita pembangunan sarana perdagangan yang tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat, sehingga

menyebabkan persebaran sarana perdagangan yang tidak merata. Salah satu sarana perdagangan yang sering kita jumpai atau banyak ditemukan berada di perumahan yaitu, toko kelontong.

Di Kota Malang sendiri berdasarkan RDTR BWP Malang Malang Barat dimana BWP Malang Barat yang meliputi sebagian dari Kecamatan Sukun diperuntukan sebagai zona perumahan. Dari hasil observasi awal banyak ditemukan sarana perdagangan toko kelontong di beberapa perumahan yang padat penduduk, keberadaan toko kelontong ini tentunya tidak memperhatikan standar penyediaan sarana perdagangan, dan terdapat kondisi yang berbeda di beberapa perumahan swadaya, keberadaan toko kelontong sulit ditemukan atau bahkan tidak ditemukan

sama sekali, dimana kondisi ini dapat ditemukan di perumahan yang tidak padat bangunan.

Dari fenomena perbedaan keberadaan toko kelontong di lokasi penelitian berdasarkan hasil observasi awal, penulis ingin mencari tahu mengapa fenomena keberadaan toko kelontong di perumahan swadaya. Bagaimana kebutuhan sarana perdagangan toko kelontong di setiap perumahan di lokasi penelitian berdasarkan preferensi masyarakat. Apakah masyarakat setiap perumahan memiliki preferensi yang berbeda dalam melakukan kegiatan berbelanja, sehingga tujuan penelitian ini untuk mengidentifikasi kebutuhan pada sarana perdagangan toko kelontong yang dilihat dari preferensi masyarakat berdasarkan tipologi perumahan, yang nantinya akan diketahui kebutuhan unit toko kelontong berdasarkan tipologi perumahan di BWP Malang Barat.

II. KAJIAN PUSTAKA

A. Perumahan

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan pengertian perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan pengertian lain dari perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia.

Berdasarkan Kuswartojo (2005), definisi perumahan dapat digolongkan menjadi perumahan formal, yaitu perumahan yang didirikan menurut peraturan yang jelas serta memiliki pola yang tertata, dan perumahan informal, yaitu kumpulan rumah yang didirikan oleh keluarga atau perorangan tanpa memperhatikan peraturan yang ditetapkan sehingga terkesan acak.

B. Perumahan Swadaya

Dewar et al. (1981) menyatakan bahwa perumahan swadaya merupakan proses pembangunan perumahan dimana individu dan masyarakat memiliki kendali atas keputusan mengenai rumah dan lingkungan mereka tanpa harus membangunnya sendiri. Oleh karena itu, perumahan swadaya dapat didefinisikan sebagai proses pembangunan perumahan yang memungkinkan penghuninya untuk bertindak sebagai pengambil keputusan dalam tahap perencanaan, desain, dan pengelolaan, dalam arti membangun rumah sendiri tanpa bantuan pengembang, pemerintah atau koperasi, tetapi dengan tenaga kerja orang lain, seperti kontraktor.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 39/PRT/M/2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 06 Tahun 2013 Tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya, istilah "perumahan swadaya" mengacu pada bangunan yang dibangun secara khusus untuk melayani kebutuhan dan aspirasi masyarakat umum, baik yang dibangun secara perorangan maupun kelompok, dan mencakup renovasi, penambahan, dan pembangunan baru dengan lingkungan yang layak huni

C. Kepadatan Bangunan

Kepadatan Bangunan adalah jumlah bangunan di atas satu luasan lahan tertentu, dinyatakan dengan bangunan/Ha. Kepadatan bangunan adalah proses pertambahan kepadatan bangunan yang bersifat vertikal dan horizontal. Kepadatan bangunan tidak selamanya berakibat negatif karena bisa dimungkinkan adanya kepadatan bangunan adalah upaya untuk meratakan perkembangan fisik kota namun tetap perlu dikendalikan (Treman, 2012). Kepadatan sedang yang ideal untuk bangunan adalah setidaknya 40 bangunan/ha, sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menteri PU No. 378/KPTS/1987, Lampiran No.22 yang dapat dilihat dibawah ini.

Tabel 2 Klasifikasi Kepadatan Bangunan

Klasifikasi	Kepadatan Bangunan
Sangat Rendah	< 10 bangunan/ Ha
Rendah	11 - 40 bangunan/Ha
Sedang	41 - 60 bangunan/Ha
Tinggi	61 - 80 bangunan/Ha
Sangat Tinggi	> 81 bangunan/Ha

Sumber: Keputusan Menteri PU No. 378/KPTS/1987, Lampiran No.22

D. Toko Kelontong

Toko kelontong, atau biasa disebut dengan warung, adalah usaha mikro milik pribadi yang menjual barang yang melayani pelanggan atau konsumen yang datang untuk membeli barang tidak secara mandiri dengan dilayani langsung oleh pelayan toko kelontong, sedangkan pada toko kelontong yang skala kecil pelayan toko kelontong adalah sebagai kasir (Nurlisa et al., 2020). Toko Kelontong adalah toko yang relatif kecil dan terletak di daerah permukiman, memiliki jam buka yang panjang selama tujuh hari dalam seminggu, dan menjual produk convenience yang terbatas dan tingkat perputaran tinggi (Kotler, 2005).

Sedangkan dalam Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020, usaha toko kelontong ini termasuk kedalam jenis lapangan usaha digit 5 dengan kode 47112 dengan klasifikasi yaitu, penjualan secara eceran berbagai jenis barang, terutama makanan, minuman atau tembakau, bukan di minimarket, supermarket atau hypermarket.

Menurut definisi klasifikasi kegiatan usaha, kelompok ini mencakup usaha penjualan eceran berbagai jenis barang, terutama makanan atau bahan makanan, minuman atau tembakau di dalam bangunan yang bukan minimarket/swalayan/supermarket/hipermarket.

Dari beberapa definisi terkait dengan toko kelontong, dapat ditarik kesimpulan jika toko kelontong adalah usaha mikro yang bersifat melayani konsumen secara langsung, menjual barang kebutuhan sehari-hari seperti sembako, perlengkapan cuci dan mandi, minuman, makanan ringan, perlengkapan rumah tangga, bahan-bahan memasak, perlengkapan tulis menulis, dan lainnya. Dilihat secara kepemilikannya dimiliki oleh pribadi dimana sang pemilik dapat bertindak sebagai kasir.

E. Penentuan Lokasi Perdagangan

Menurut Murti & Wijaya (2012) faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi pusat komersil adalah akses, kondisi fisik dan fasilitas pendukung. Variabel-variabel lain yang dijelaskan oleh Dina Arifia, Soedwihajono (2002) yaitu perkembangan perdagangan dan jasa dengan sub variabel jumlah fasilitas, jenis pelayanan, jumlah unit usaha, luas lantai dan perubahan penggunaan lahan dengan sub variabel luas dan intensitas penggunaan lahan.

Menurut Tjiptono & Diana (2003) bahwa di antara faktor-faktor yang menentukan untuk pengembangan lokasi perdagangan yaitu, jumlah penduduk pendukung, aksesibilitas, keterkaitan spasial, jarak, kelengkapan fasilitas. Menurut Tjiptono (1997), ada sejumlah faktor yang dapat berpengaruh pada pemilihan area/lokasi fisik dalam sebuah usaha atau pabrik, yakni akses lokasi yang mudah dijangkau oleh transportasi, visibilitas, lalu lintas (traffic), tempat parkir yang luas, nyaman dan aman bagi kendaraan roda dua dan roda empat, ekspansi/perluasan, lingkungan, persaingan, dan peraturan pemerintah, misalnya kebijakan yang mengatur agar restoran tidak berada terlalu.

F. Preferensi

Preferensi berasal dari kata prefer yang berarti paling disukai, atau dapat juga disebut sebagai ketetapan individu dalam mengambil keputusan pemilihan objek (Simamora, 2003). Preferensi secara umum dapat diartikan sebagai keputusan seseorang untuk menyukai atau tidak menyukai suatu produk atau jasa. Kotler (2000) menjelaskan preferensi sebagai kesukaan seseorang terhadap beragam jenis produk atau jasa. Preferensi adalah suatu sikap untuk memilih sesuatu yang dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Sehingga dapat disimpulkan dari beberapa teori terkait dengan preferensi diatas, preferensi adalah tindakan pengambilan keputusan yang diambil individu berdasarkan kesukaan ataupun ketidaksukaannya terhadap sesuatu.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk kedalam jenis penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif bertujuan untuk mengkaji

populasi atau sampel yang sebelumnya telah dipilih untuk merumuskan kriteria penentuan penyediaan sarana perdagangan toko kelontong dan kebutuhan sarana perdagangan toko kelontong di lokasi penelitian dengan melakukan penyebaran kuesioner, observasi, dan wawancara kemudian dianalisa sehingga didapatkan hasil penelitian berupa kebutuhan unit toko kelontong pada setiap tipologi perumahan swadaya.

A. Analisis Distribusi Frekuensi

Statistik distribusi frekuensi merupakan rumus statistik deskriptif yang dapat digunakan untuk menentukan distribusi frekuensi gejala pada satu variabel, data yang diperoleh dikelompokkan ke dalam beberapa kelompok (kelas), dengan masing-masing kelas berisi beberapa data pengamatan. Distribusi frekuensi menggunakan rumus:

1. Mengurutkan data dari nilai tertinggi hingga nilai terendah.
2. Menentukan jumlah kelas

$$k = 1 + 3.33 \log(n)$$

3. Menetapkan interval kelas

$$Ct = R/K$$

Analisis distribusi frekuensi pada penelitian ini digunakan untuk menjawab sasaran pertama, yaitu untuk memetakan persebaran tipologi perumahan yang terbentuk berdasarkan kepadatan bangunan perumahan, dimana Tipologi perumahan yang terbagi atas perumahan dengan kepadatan tinggi, sedang dan rendah yang tersebar di BWP Malang Barat.

B. Skoring Skala Likert

Skala Likert dipergunakan sebagai alat untuk mengukur sikap, pendapat, dan preferensi seseorang atau sekelompok orang mengenai fenomena sosial, yang kemudian dinamakan sebagai variabel penelitian. Cara penentuan kriteria objektif dalam perhitungan skala likert pada penelitian ini, sebagai berikut.

Tabel 3 Skoring Skala Likert Pedagang

Skor/Nilai Tertinggi	Jumlah soal X skor/nilai tertinggi $10 \times 4 = 40$
Persentase tertinggi	Skor/nilai tertinggi : Skor/nilai tertinggi X 100% $40/40 \times 100\% = 100\%$
Skor/Nilai Terendah	Jumlah soal X Skor/nilai Terendah $10 \times 1 = 10$
Persentase terendah	Skor/nilai terendah : Skor/nilai tertinggi X 100% $10/40 \times 100\% = 25\%$
Range	Nilai persentase tertinggi - Nilai persentase terendah

	$100\% - 25\% = 75\%$
Kategori	2
Interval	Range/Kategori $75\%/2 = 37,5\%$
Range Standart	$100\% - 36,25\% = 62,5\%$
Kategori Berpengaruh	$> 62,5\%$
Kategori Tidak Berpengaruh	$< 62,5\%$

Tabel 4 Tabel Skoring Skala Likert Masyarakat

Skor/Nilai Tertinggi	Jumlah soal X skor/nilai tertinggi $12 \times 4 = 48$
Persentase	Skor/nilai tertinggi : Skor/nilai tertinggi X 100% $48/48 \times 100\% = 100\%$
Skor/Nilai Terendah	Jumlah skor/nilai X Skor/nilai Terendah $12 \times 1 = 12$
Persentase	Skor/nilai terendah : Skor/nilai tertinggi X 100% $12/48 \times 100\% = 25\%$
Range	Nilai persentase tertinggi - Nilai persentase terendah $100\% - 25\% = 75\%$
Kategori	2
Interval	Range/Kategori $75\%/2 = 37,5\%$
Range Standart	$100\% - 37,5\% = 62,5\%$
Kategori Berpengaruh	$> 62,5\%$
Kategori Tidak Berpengaruh	$< 62,5\%$

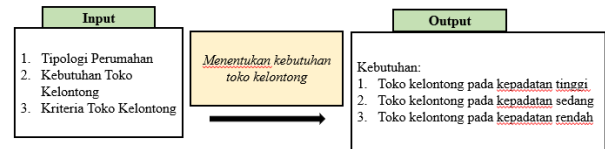
Analisis yang dipergunakan dalam penilaian terhadap penyediaan sarana perdagangan toko kelontong, yaitu analisis skoring skala likert. Tujuan dari analisis yang dilakukan adalah untuk mendapatkan faktor mana yang paling banyak dipilih dalam pertimbangan pemilihan dan penyediaan toko kelontong di lokasi penelitian.

C. Analisis Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif dipergunakan sebagai alat untuk menerangkan atau memberikan gambaran atas karakteristik suatu data tanpa membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum (Ghozali, 2016). Penyampaian data statistik deskriptif umumnya dalam bentuk grafik atau tabel. Analisis statistik deskriptif mencakup nilai rata-rata (mean), median, maksimum, minimum, dan standar deviasi. Statistik deskriptif dapat memberikan informasi tentang pemusatan data, penyebaran data, kecenderungan mengelompok dan ukuran letak. Analisis statistik deskriptif dipergunakan untuk memberikan penjelasan mengenai distribusi dan perilaku data sampel penelitian melalui nilai

minimum, nilai maksimum, mean (rata-rata) dan standar deviasi dari masing-masing variabel independen dan variabel dependen.

Bagan 1. Input Output Statistik Deskriptif



IV. GAMBARAN UMUM

Lokasi penelitian berada di BWP Malang Barat yang termasuk kedalam bagian dari Kecamatan Sukun, Kota Malang. Kelurahan yang termasuk kedalam bagian dari BWP Malang Barat terdiri dari 7 kelurahan yang meliputi:

Tabel 5 Kelurahan BWP Malang

No	Kelurahan	Luas (km ²)
1	Karang Besuki	3,04
2	Pisang Candi	1,84
3	Tanjungrejo	0,93
4	Bandulan	2,24
5	Mulyorejo	2,75
6	Bakalan Krajan	1,78
7	Bandungrejosari	2,75
Total		15,33

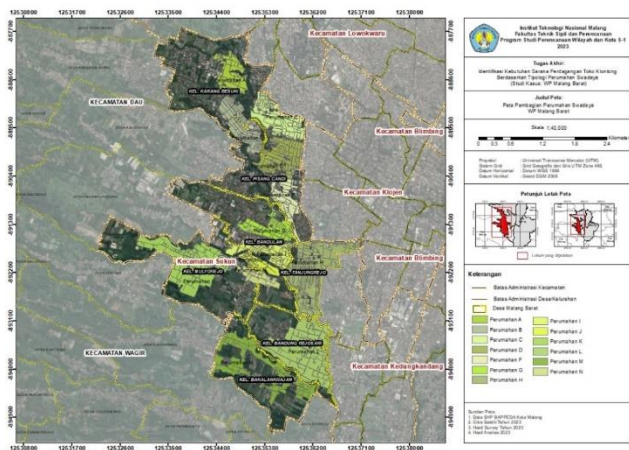
Sumber: BPS, 2022

Perumahan swadaya yang terdapat di lokasi penelitian dibagi menjadi 13 kelompok perumahan swadaya, dimana dalam penentuan perumahan swadaya ini dilakukan observasi untuk persebaran dan penentuan deliniasi perumahan swadaya di lokasi penelitian berdasarkan definisi dari perumahan swadaya dan kondisi fisik perumahan swadaya yang mengumpul atau berkelompok, sehingga dalam pembentukan deliniasi perumahan swadaya pada lokasi penelitian ini terbagi menjadi 13 perumahan swadaya.

Tabel 6 Perumahan Swadaya BWP Malang Barat

Perumahan	Luas (Ha)	Lokasi
A	27,01	Karang Besuki
B	32,84	Karang Besuki & Pisang Candi
C	40,51	Karang Besuki
D	34,79	Karang Besuki & Pisang Candi
E	24,36	Pisang Candi
F	24,13	Bandulan
G	77,20	Tanjungrejo
H	26,21	Bandulan
I	11,04	Bandulan & Mulyorejo
J	78,84	Mulyorejo
K	85,17	Bandungrejosari
L	58,84	Bakalan Krajan
M	18,13	Bandulan & Mulyorejo

Sumber: Survey 2023



Peta 1 Persebaran Perumahan Swadaya

Penyediaan sarana perdagangan toko kelontong setiap perumahan swadaya berdasarkan hasil observasi di lokasi penelitian diketahui berada pada beberapa lokasi, diantaranya didirikan disamping rumah, di depan rumah, dan berada pada bangunan yang terpisah dari rumah pemilik atau berada pada bangunan individu, selengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 8 Penyediaan Sarana Perdagangan Toko Kelontong

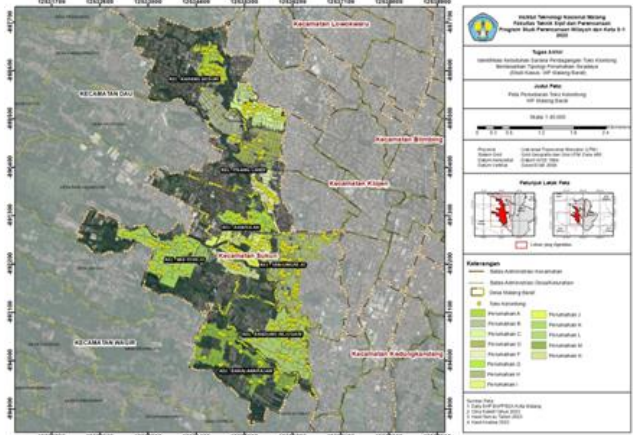
Perumahan	Lokasi Toko Kelontong			Jumlah
	Samping Rumah	Depan Rumah	Bangunan Individu	
A	15	10	0	25
B	6	0	0	6
C	19	7	0	26
D	5	0	0	5
E	8	3	1	12
F	7	3	2	12
G	36	7	4	47
H	3	5	0	8
I	8	0	2	10
J	24	3	4	31
K	47	5	2	54
L	16	2	4	22
M	5	1	0	6
Total	199	46	19	264

Sumber: Survey 2023

Berdasarkan hasil observasi pada tabel diatas, untuk jumlah toko kelontong di lokasi penelitian secara keseluruhan sebanyak 264 unit. Toko kelontong setiap perumahan di lokasi penelitian memiliki jumlah yang berbeda dan terbagi menjadi 3 jenis, yaitu toko kelontong yang didirikan di samping rumah, toko kelontong yang didirikan di depan rumah, dan toko kelontong yang didirikan dibangunan tersendiri atau bangunan yang terpisah dengan rumah.

Kondisi penyediaan sarana perdagangan toko kelontong di setiap perumahan swadaya di lokasi penelitian tidak merata, dimana setiap perumahan mempunyai jumlah toko kelontong yang berbeda-beda, mengingat jika toko kelontong merupakan salah satu sarana perdagangan dimana penjual ataupun masyarakat

secara bebas mendirikan atau membangun toko kelontong di sekitar tempat tinggal mereka, sehingga dari sini dalam hal penyediaan sarana perdagangan toko kelontong setiap perumahan tidak sama.



Peta 2 Persebaran Toko Kelontong

V. HASIL PEMBAHASAN

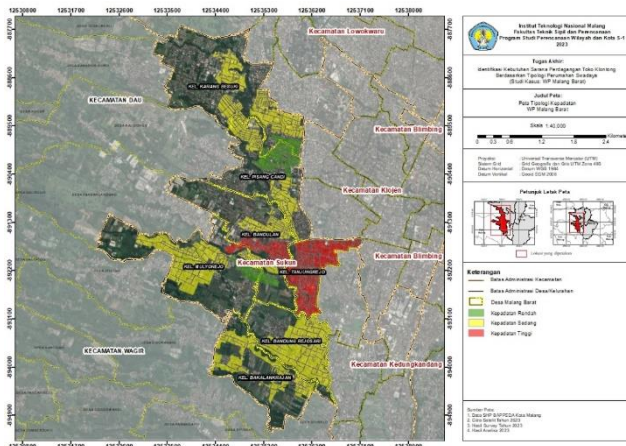
A. Tipologi Perumahan Swadaya Berdasarkan Kepadatan Bangunan

Analisa tipologi perumahan swadaya berdasarkan kepadatan rumah masyarakat merupakan analisa yang berfokus pada kategorisasi perumahan ke dalam 3 (tiga) kelompok, yaitu perumahan berkepadatan tinggi, perumahan berkepadatan sedang, dan perumahan berkepadatan rendah.

Tabel 9 Tipologi Kepadatan Perumahan Swadaya

Perumahan	Kepadatan Bangunan (unit/Ha)	Tipologi Kepadatan
A	62	Kepadatan Sedang
B	48	Kepadatan Sedang
C	62	Kepadatan Sedang
D	34	Kepadatan Rendah
E	55	Kepadatan Sedang
F	57	Kepadatan Sedang
G	79	Kepadatan Tinggi
H	73	Kepadatan Tinggi
I	49	Kepadatan Sedang
J	40	Kepadatan Sedang
K	53	Kepadatan Sedang
L	40	Kepadatan Sedang
M	33	Kepadatan Rendah

Sumber: Analisa 2023



Peta 3 Persebaran Tipologi Kepadatan Perumahan Swadaya

B. Penyediaan Sarana Perdagangan Toko Kelontong Berdasarkan Preferensi Masyarakat dan Pedagang

Kriteria penyediaan sarana perdagangan toko kelontong berdasarkan preferensi dari pedagang dan masyarakat, menggunakan analisa skala likert. Nantinya akan dihasilkan kriteria-kriteria apa saja yang diperhatikan oleh pedagang toko kelontong dalam penyediaan sarana perdagangan toko kelontong dan preferensi masyarakat dalam pemilihan toko kelontong berdasarkan masyarakat pada setiap tipologi kepadatan perumahan.

Tabel 10 Kriteria Penyediaan Sarana Perdagangan Toko Kelontong Menurut Pedagang

Pernyataan	TCR (%)	Kesimpulan
Kegiatan/aktivitas masyarakat yang ramai	84	Setuju
Nyaman dalam melakukan transaksi dengan pembeli	82	Setuju
Lokasi toko kelontong mudah terlihat	92	Setuju
Dalam membuka usaha toko kelontong, anda mempertimbangkan kondisi fisik bangunan toko kelontong (<i>tampilan bangunan</i>)	64	Setuju
Dalam memilih lokasi membuka usaha toko kelontong, anda mempertimbangkan jangkauan pelayanan (contoh: melayani 1 RT atau melayani 1 RW)	58	Tidak Setuju
Dalam memilih lokasi membuka usaha toko kelontong, anda mempertimbangkan luas lantai bangunan/luas ruangan	62	Tidak Setuju
Luas lantai bangunan/ruangan toko kelontong minimal 50 M ²	57	Tidak Setuju
Dalam memilih lokasi membuka usaha toko kelontong, anda	62	Tidak Setuju

Pernyataan	TCR (%)	Kesimpulan
mempertimbangkan luas lahan/kavling (luas lahan/kavling = luas bangunan & halaman)		
Luas lahan/kavling toko kelontong minimal 100 M ²	56	Tidak Setuju
Toko kelontong berada pada jalan yang mudah dilalui oleh kendaraan/pejalan kaki	88	Setuju

Sumber: Analisa 2023

Tabel 11 Kriteria Penyediaan Sarana Perdagangan Menurut Masyarakat Tipologi Perumahan Kepadatan Tinggi

Pernyataan	Tinggi	
	TCR (%)	Kesimpulan
Jarak rumah dengan toko kelontong dapat ditempuh dengan berjalan kaki (estimasi berjalan 3-5 menit)	88.75	Setuju
Mempertimbangkan luas lantai bangunan toko kelontong	52.50	Tidak Setuju
Mudah dijangkau oleh kendaraan	87.50	Setuju
Lokasi toko mudah ditemukan/terlihat dari jarak pandang normal	88.75	Setuju
Barang yang dijual beragam dan lengkap	87.50	Setuju
Harga lebih murah dibandingkan dengan minimarket (alfamart, indomaret)	83.75	Setuju
Anda membutuhkan toko kelontong di sekitar tempat tinggal Anda untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari	87.50	Setuju
Toko kelontong menjadi sarana perdagangan utama ketika Anda berbelanja sembako, makanan, minuman, dan perlengkapan rumah tangga lainnya	83.75	Setuju
Toko kelontong menjadi sarana perdagangan pilihan kedua ketika Anda berbelanja sembako, makanan, minuman, dan perlengkapan rumah tangga lainnya	60	Tidak Setuju
Jumlah toko kelontong (unit) di sekitar tempat tinggal Anda sudah mencukupi kebutuhan sehari-hari	90	Setuju
Jumlah toko kelontong di sekitar tempat tinggal Anda tidak memperhatikan jumlah ketersediannya (jumlah toko kelontong terlalu banyak)	63.75	Setuju

Sumber: Analisa 2023

Tabel 12 Kriteria Penyediaan Sarana Perdagangan Menurut Masyarakat Tipologi Perumahan Kepadatan Sedang

Pernyataan	Sedang	
	TCR (%)	Kesimpulan
Jarak rumah dengan toko kelontong dapat ditempuh dengan berjalan kaki (estimasi berjalan 3-5 menit)	85.47	Setuju
Mempertimbangkan luas lantai bangunan toko kelontong	60.81	Tidak Setuju
Mudah dijangkau oleh kendaraan	83.45	Setuju
Lokasi toko mudah ditemukan/terlihat dari jarak pandang normal	85.81	Setuju
Barang yang dijual beragam dan lengkap	86.49	Setuju
Harga lebih murah dibandingkan dengan minimarket (alfamart, indomaret)	80.07	Setuju
Anda membutuhkan toko kelontong di sekitar tempat tinggal Anda untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari	86.82	Setuju
Toko kelontong menjadi sarana perdagangan utama ketika Anda berbelanja sembako, makanan, minuman, dan perlengkapan rumah tangga lainnya	76.01	Setuju
Toko kelontong menjadi sarana perdagangan pilihan kedua ketika Anda berbelanja sembako, makanan, minuman, dan perlengkapan rumah tangga lainnya	62.5	Tidak Setuju
Jumlah toko kelontong (unit) di sekitar tempat tinggal Anda sudah mencukupi kebutuhan sehari-hari	82.43	Setuju
Jumlah toko kelontong di sekitar tempat tinggal Anda tidak memperhatikan jumlah ketersediannya (jumlah toko kelontong terlalu banyak)	58.44	Tidak Setuju

Sumber: Analisa 2023

Tabel 13 Kriteria Penyediaan Sarana Perdagangan Menurut Masyarakat Tipologi Perumahan Kepadatan Rendah

Pernyataan	Rendah	
	TCR (%)	Kesimpulan
Jarak rumah dengan toko kelontong dapat ditempuh dengan berjalan kaki (estimasi berjalan 3-5 menit)	59.38	Tidak Setuju
Mempertimbangkan luas lantai bangunan toko kelontong	43.75	Tidak Setuju
Mudah dijangkau oleh kendaraan	56.25	Tidak Setuju
Lokasi toko mudah ditemukan/terlihat dari jarak pandang normal	50.00	Tidak Setuju
Barang yang dijual beragam dan lengkap	59.38	Tidak Setuju

Pernyataan	Rendah	
	TCR (%)	Kesimpulan
Harga lebih murah dibandingkan dengan minimarket (alfamart, indomaret)	59.38	Tidak Setuju
Anda membutuhkan toko kelontong di sekitar tempat tinggal Anda untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari	68.75	Setuju
Toko kelontong menjadi sarana perdagangan utama ketika Anda berbelanja sembako, makanan, minuman, dan perlengkapan rumah tangga lainnya	59.38	Tidak Setuju
Toko kelontong menjadi sarana perdagangan pilihan kedua ketika Anda berbelanja sembako, makanan, minuman, dan perlengkapan rumah tangga lainnya	68.75	Setuju
Jumlah toko kelontong (unit) di sekitar tempat tinggal Anda sudah mencukupi kebutuhan sehari-hari	59.37	Tidak Setuju
Jumlah toko kelontong di sekitar tempat tinggal Anda tidak memperhatikan jumlah ketersediannya (jumlah toko kelontong terlalu banyak)	50	Tidak Setuju

Sumber: Analisa 2023

C. Kebutuhan Toko Kelontong Berdasarkan Tipologi Kepadatan Perumahan Swadaya

Kebutuhan toko kelontong dibedakan berdasarkan tipologi kepadatan perumahan swadaya, kebutuhan toko kelontong dilihat dari preferensi masyarakat dan pedagang. Dimana pada setiap tipologi kepadatan perumahan, preferensi dalam kebutuhan dan pemilihan toko kelontong berbeda-beda. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 14 Kebutuhan Toko Kelontong Perumahan Swadaya

Perumahan	Tipologi Kepadatan	Kebutuhan Unit Toko Kelontong/RT
A	Kepadatan Sedang	3
B	Kepadatan Sedang	1
C	Kepadatan Sedang	2
D	Kepadatan Rendah	1
E	Kepadatan Sedang	2
F	Kepadatan Sedang	2
G	Kepadatan Tinggi	2
H	Kepadatan Tinggi	1
I	Kepadatan Sedang	2
J	Kepadatan Sedang	2
K	Kepadatan Sedang	2
L	Kepadatan Sedang	2
M	Kepadatan Rendah	1

Sumber: Analisa 2023

Tabel 15 Kebutuhan dan Kriteria Toko Kelontong Berdasarkan Tipologi Kepadatan

	Kepadatan Tinggi	Kepadatan Sedang	Kepadatan Rendah
Keb. Unit	1-2 Unit/RT	1-3 Unit/RT	1 Unit/RT
Alasan Keb Menurut Masy.	Masyarakat pada perumahan kepadatan tinggi membutuhkan toko kelontong dijadikan sebagai sarana utama berbelanja kebutuhan sehari-hari untuk seluruh perumahan swadaya dengan kepadatan tinggi dan jumlah toko kelontong 1-2 unit/RT sudah cukup untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbelanja	Masyarakat pada perumahan kepadatan sedang membutuhkan toko kelontong sebanyak 1-3 unit/RT. Dimana toko kelontong pada perumahan kepadatan sedang dijadikan sebagai sarana utama dalam berbelanja kebutuhan sehari-hari dan juga dijadikan sebagai sarana perdagangan pilihan kedua dalam berbelanja, khususnya pada perumahan swadaya B.	Masyarakat pada perumahan kepadatan rendah membutuhkan toko kelontong sebanyak 1 unit/RT. Dimana toko kelontong pada perumahan kepadatan rendah dijadikan sebagai sarana utama dalam berbelanja kebutuhan sehari-hari dan juga dijadikan sebagai sarana perdagangan pilihan kedua dalam berbelanja, khususnya pada perumahan swadaya D.
Alasan Penyediaan Menurut Pedagang	Penyediaan toko kelontong menurut pendapat pedagang karena kegiatan/aktivitas masyarakat yang ramai, dan keberadaan toko kelontong yang mudah dilalui oleh kendaraan atau pejalan kaki, menjadi alasan mengapa pedagang menyediakan toko kelontong. Hal ini akan secara signifikan mempengaruhi persediaan toko kelontong sesuai dengan	Penyediaan toko kelontong menurut pendapat pedagang karena kegiatan/aktivitas masyarakat yang ramai, dan keberadaan toko kelontong yang mudah dilalui oleh kendaraan atau pejalan kaki, menjadi alasan mengapa pedagang menyediakan toko kelontong. Hal ini akan secara signifikan mempengaruhi persediaan toko	Penyediaan toko kelontong menurut pendapat pedagang karena kegiatan/aktivitas masyarakat yang ramai, dan keberadaan toko kelontong yang mudah dilalui oleh kendaraan atau pejalan kaki, menjadi alasan mengapa pedagang menyediakan toko kelontong. Hal ini akan secara signifikan mempengaruhi persediaan toko

	Kepadatan Tinggi	Kepadatan Sedang	Kepadatan Rendah
	kelontong. Hal ini akan secara signifikan memengaruhi persediaan toko kelontong sesuai dengan preferensi pedagang.	preferensi pedagang.	kelontong sesuai dengan preferensi pedagang.

VI. KESIMPULAN

Berdasarkan pada pembahasan hasil analisa kebutuhan toko kelontong berdasarkan tipologi kepadatan perumahan yang diuraikan pada bab terdahulu, maka didapatkan beberapa kesimpulan, diantaranya tipologi kepadatan perumahan yang terdapat di lokasi penelitian terdiri dari 3 tipologi, yaitu tipologi perumahan kepadatan tinggi dengan nilai interval kepadatan $X > 66,82$ unit/Ha, tipologi perumahan kepadatan sedang dengan nilai interval kepadatan sebesar $38,56 \text{ unit/Ha} \leq X \leq 66,82 \text{ unit/Ha}$, dan tipologi perumahan kepadatan rendah dengan nilai interval kepadatan sebesar $X < 38,56 \text{ unit/Ha}$, kriteria penyediaan sarana perdagangan toko kelontong menurut pedagang di lokasi penelitian memperhatikan beberapa pertimbangan, yaitu toko kelontong akan didirikan di lokasi yang memiliki kegiatan masyarakat yang ramai, nyaman dalam melakukan transaksi dengan pembeli, toko kelontong mudah terlihat, bentuk tampilan bangunan yang terlihat bagus, dan berada pada jalan yang mudah dilalui oleh pejalan kaki dan kendaraan, dan kebutuhan toko kelontong untuk tipologi perumahan kepadatan tinggi membutuhkan 1-2 toko kelontong/RT, tipologi perumahan kepadatan sedang membutuhkan 1-3 unit toko kelontong/RT, dan tipologi perumahan kepadatan rendah membutuhkan 1 toko kelontong/RT.

VII. REFERENSI

Buku :

- Bayer, P., McMillan, R., & Rueben, K. (2004). *The Causes and Consequences of Residential Segregation: an Equilibrium Analysis of Neighborhood Sorting. Working Paper, June*, Yale University.
- Blaang, C. D. (1986). *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Yayasan Obor Indonesia.
- Dewar, D., Andrew, P., & Watson, V. (1981). *Low-income housing procurement in South Africa: additional options*. University of Cape Town.
- Eduardo E, L. (1990). *Community design and the culture of cities: the crossroad and the wall*. Cambridge University Press.
- Engel, J. F., Blackwell, R. D., & Miniard, P. W. (1994). *Perilaku konsumen* (Budijanto (ed.); 6th ed.). Binarupa Aksara.
- Hartshorn, T. A. (1980). *Interpreting the city: an urban geography*. John Wiley and Sons.
- Howard, J. A., & Sheth, J. N. (2019). *The Theory of Buyer Behavior*. Wiley.
- Komarudin. (1997). *Menelusuri pembangunan perumahan dan permukiman*. Yayasan Realestat Indonesia.
- Kotler, P. (2000). *Marketing Management Millenium Edition* (10th ed.). Prentice-Hall, Inc.
- Kotler, P. (2005). *Manajemen Pemasaran* (H. Teguh & R. A. Rusli (eds.); 11th ed.). PT. Prenhallindo.
- Parlindungan, A. P. (1997). *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun* (1st ed.). Mandar Maju.
- Sastra M, S., & Marlina, E. (2006). *Perencanaan & Pengembangan Perumahan* (S. Suyantoro (ed.)). ANDI.
- Sofyan, A. (2013). *Manajemen Pemasaran Jasa*. Rajawali Pers.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. PT Alfabet.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta
- Tambunan, T. T., T, D. N., & Silondae, A. A. (2004). *Kajian Persaingan dalam Industri Retail*.
- Thorns, D. C. (2004). *Fragmenting Societies?: A Comparative Analysis of Regional and Urban Development*. Taylor & Francis Ltd.
- Tjiptono, F. (1997). *Strategi Pemasaran Edisi II* (2nd ed.). ANDI. http://e-library.polbangtanyoma.ac.id:80/index.php?p=show_detail&id=54352
- Tjiptono, F., & Diana, A. (2003). *Total Quality Management* (5th ed.). ANDI.
- Wahyudiono, W., Susanto, S., & Veronika, N. S. L. (2017). *Perekayasaan Sosial: Model Pengelolaan Sentra UMKM*

Kawasan Wisata Religi di Jawa Timur. Narotama University Press.

Tugas Akhir dan Thesis :

- Fikrianto, & Asnawi. (2012). *Persepsi Dan Preferensi Masyarakat Terhadap Pelayanan Pdam Tirta Fulawan Di Kota Sinabang Kabupaten Simeulue Provinsi Nad*. Universitas Diponegoro.
- Nurhadi, I. (2004). *Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Tangerang (Studi Kasus Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV)* [Universitas Diponegoro]. <http://eprints.undip.ac.id/11453/1/2004MTPK2894.pdf>

Jurnal/Artikel :

- Dina Arifia, Soedwihajono, R. P. U. (2017). *Pengaruh Perkembangan Kegiatan Perdagangan Dan Jasa Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Di Kawasan Solo Baru Dina*. 15(1), 1–9. <https://jurnal.uns.ac.id/Arsitektura/article/view/11378/10148>
- Ghazi Falah. (1996). Living Together Apart: Residential Segregation in Mixed Arab-Jewish Cities in Israel. *Urban Studies*, 33(6), 823–857.
- Harris, R. (1998). The silence of the experts: “Aided self-help housing”, 1939-1954. *Habitat International*, 22(2), 165–189. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(97\)00038-6](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(97)00038-6)
- Keivani, R., & Werna, E. (2001). Refocusing the housing debate in developing countries from a pluralist perspective. *Habitat International*, 25(2), 191–208. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(00\)00024-2](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(00)00024-2)
- Mantey, D. (2015). The role of public spaces in creating place attachment (example of Zacisze, Warsaw housing estate). *Miscellanea Geographica*, 19(3), 36–42. <https://doi.org/10.1515/mgrsd-2015-0013>
- Murti, C., & Wijaya, H. (2012). Pengaruh Kegiatan Komersial Terhadap Fungsi Bangunan Bersejarah Di Koridor Jalan Malioboro Yogyakarta. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 2(1), 60–75.
- Nurlisa, N., Suryani, S., & Ismaulina, I. (2020). Faktor – faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Toko Kelontong di Kabupaten Aceh Utara. *Jesya (Jurnal Ekonomi & Ekonomi Syariah)*, 4(1), 428–438. <https://doi.org/10.36778/jesya.v4i1.294>
- Rynjani, G. P. R., & Haryanto, R. (2015). 214523-Kajian-Harga-Tanah-Dan-Penggunaan-Lahan. *Jurnal Teknik PWK*, 4(3), 417–427. <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/pwk>

Suharjanto, G. (2013). Keterkaitan Tipologi dengan Fungsi dan Bentuk: Studi Kasus Bangunan Masjid. *ComTech: Computer, Mathematics and Engineering Applications*, 4(2), 975. <https://doi.org/10.21512/comtech.v4i2.2539>

Utomo, T. J. (2009). Fungsi dan Peran Bisnis Ritel dalam Saluran Pemasaran. *Fokus Ekonomi*, 4(1), 46. <https://ejournal.stiepena.ac.id/index.php/fe/article/view/50/47>

Pedoman :

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/Permen/M/2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman

Badan Standardisasi Nasional. 2004. SNI 03-1733-2004. Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan