

**TUGAS AKHIR**

**(SKRIPSI)**

**IDENTIFIKASI FAKTOR FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI DALAM PEMILIHAN  
LOKASI *COFFEE SHOP* DI KOTA  
MALANG**



Disusun Oleh :

**Tsabitah Rifat Suha Putri (19.24.038)**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**FAKULTAS TEKNIK DAN PERENCANAAN**

**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

**2023**



## LEMBAR PENGESAHAN

### IDENTIFIKASI FAKTOR FAKTOR YANG MEMPENGARUHI DALAM PEMILIKAH LOKASI *COFFEE SHOP* DI KOTA MALANG

Skripsi dipertahankan di hadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi  
Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Kamis

Tanggal : 10 Agustus 2023

Diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota


Disusun oleh:  
Shari Anisa Fitri  
19.24.034


Disahkan oleh:


Penguji I

Penguji II

Penguji III

  
Dr. Agung Witjaksana, ST., MT  
NIP.Y.103 960 0292

  
Ir. Titik Poerwati., MT  
NIP.Y.103 940 0266

  
Mohammad Reza, ST., MURP  
NIP.Y. 103 150 0483

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota





## PERSETUJUAN SKRIPSI

### IDENTIFIKASI FAKTOR FAKTOR YANG MEMPENGARUHI DALAM PEMILIKAH LOKASI *COFFEE SHOP* DI KOTA MALANG

Disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Institut Teknologi Nasional Malang

Disusun oleh:

Tsabitah Rif'at Suha Putri

19.24.038

Menyetujui,

Pembimbing I

Arief Setijawan, ST., MT.

NIP.Y. 103 010 0369

Pembimbing II

Widiyanto H. S. Widodo, ST., MSc

NIP.Y. 103 150 0521

Mengetahui,

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. Agung Witjaksono, ST., MT

NIP.Y. 103 960 0292



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Tsabitah Rifat

NIM : 19.24.034

Hari/Tgl : Kamis, 10 Agustus 2023

Judul : Identifikasi Faktor Faktor yang Mempengaruhi dalam pemilihan Lokasi Coffee Shop di Kota Malang

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tugas akhir yang saya tulis ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila kemudian hari dapat dibuktikan bahwa tugas akhir ini adalah jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, 20 Juli 2023

Yang Membuat Pernyataan



Suha Putri

NIM: 19.24.038



## LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program  
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Tsabitah Rif'at Suha Putri

NIM : 19.24.038

Hari/Tgl : Kamis, 10 Agustus 2023

Judul : Identifikasi Faktor Faktor yang Mempengaruhi dalam pemilihan  
Lokasi Coffee Shop di Kota Malang

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Tata tulis laporan
2. Alasan atau dasar pemilihan lokasi coffee shop?
3. Teori dan variabel yang ditentutakan?
4. Pemilihan lokasi dari pemilik?
5. Responden dasarnya dan Pemahaman varibael penentuan lokasi dan variabel kondisi cafe

Malang, 10 Agustus 2023

**Penguji I**

Dr. Agung Wijaksana, ST., MT  
NIP.Y.103 960 0292



## LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program

Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Tsabitah Rif'at Suha Putri

NIM : 19.24.038

Hari/Tgl : Kamis, 10 Agustus 2023

Judul : Identifikasi Faktor Faktor yang Mempengaruhi dalam pemilihan

Lokasi Coffee Shop di Kota Malang

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Teori lokasi yang digunakan ditambahkan dengan teori tentang retail
2. Untuk sasaran dicek kembali sesuai judul
3. Variabel
4. Redaksional

Malang, 20 Juli 2023

**Penguji II**

Ir. Titik Poerwati, MT

NIP.Y.103 940 0266



## LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program

Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Tsabitah Rif'at Suha Putri

NIM : 19.24.038

Hari/Tgl : Kamis, 10 Agustus 2023

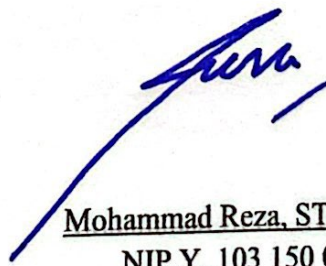
Judul : Identifikasi Faktor Faktor yang Mempengaruhi dalam pemilihan Lokasi Coffee Shop di Kota Malang

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Teori lokasi tidak banyak dijangkau
2. Pemilihan lokasi tidak dijelaskan dengan detail
3. Peta lokasi tidak hanya permukiman tetapi juga dengan perkantoran dan perdagangan dan jasa lainnya
4. Peta diperbaiki dan diperjelas

Malang, 20 Juli 2023

**Penguji III**



Mohammad Reza, ST., MURP  
NIP.Y. 103 150 0483

## **ABSTRAK**

Ruang kota memiliki peran penting dalam kehidupan manusia karena merupakan tempat di mana manusia berkumpul, bekerja, berinteraksi, dan mengembangkan aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya. Fungsi ruang tambahan kota merujuk pada pengembangan dan peningkatan kualitas lingkungan kota. Hal ini terjadi sebagai respons terhadap pertumbuhan populasi dan kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks. Kafe dapat menjadi salah satu bentuk tambahan ruang kota yang memberikan hiburan dan juga manfaat sosial bagi masyarakat. Kafe dapat menjadi tempat berkumpul dan bersosialisasi bagi warga kota, dengan menyediakan tempat duduk yang nyaman dan suasana yang menyenangkan. Pada tata ruang terdapat teori lokasi yang berkaitan dengan bagaimana lokasi suatu kegiatan, usaha, atau bisnis dapat mempengaruhi performa dan efisiensi dari kegiatan tersebut. Dalam teori ini diasumsikan bahwa lokasi merupakan faktor penting yang harus diperhatikan dalam perencanaan tata ruang. Pada penelitian ini, bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh pada pemilihan lokasi coffee shop pada lokasi studi yang sudah dipilih. Penelitian ini menggunakan metode analisa faktor dan analisa komparasi terhadap kesesuaian variabel dengan karakteristik wilayah studi. Pada lokasi studi terbentuk 2 faktor yakni faktor dominan dan tidak dominan, dimana faktor dominan ini berisikan variabel visibilitas dan pesaing. Sedangkan faktor yang tidak dominan adalah variabel aksesibilitas dan lingkungan. Penelitian ini hanya menggunakan empat variabel dan disarankan bagi penelitian selanjutnya menggunakan variabel yang lebih spesifik dan beragam.

*Kata Kunci : Faktor pemilihan lokasi, aksesibilitas, visibilitas, lokasi, pesaing, lingkungan*



## **ABSTRACT**

*Urban space has an important role in human life because it is a place where people gather, work, interact and develop social, economic and cultural activities. The function of additional urban space refers to the development and improvement of the quality of the urban environment. This occurs in response to population growth and increasingly complex community needs. Cafés can be a form of urban amenity space that provides entertainment as well as social benefits for the community. cafés can be a gathering and socializing place for city residents, by providing comfortable seating and a pleasant atmosphere. In spatial planning there is a theory of location that relates to how the location of an activity, business, or business can affect the performance and efficiency of the activity. In this theory, it is assumed that location is an important factor that must be considered in spatial planning. This study aims to determine the factors that influence the selection of coffee shop locations in the selected study locations. This research uses the method of factor analysis and comparison analysis of the suitability of variables with the characteristics of the study area. In the study location, 2 factors were formed, namely dominant and non-dominant factors, where the dominant factor contains visibility and competitor variables. While the non-dominant factors are the variables of accessibility and environment. This research only uses four variables and it is recommended for further research to use more specific and diverse variables.*

*Keywords: Site selection factors, accessibility, visibility, location, competitors, environment.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa. Berkat limpahan karunia nikmat-Nya telah memberikan kesempatan, sehingga praktikan dapat menyelesaikan Proposal Penelitian dengan judul “Identifikasi faktor faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi *coffee shop*”. Dimana Penulisan tugas akhir ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Nasional Malang dalam Tugas Akhir.

Dalam proses Proposal penelitian ini disusun atas kerjasama dan berkat bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu peneliti ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa atas segala Penyertaan dan hikmat, berkah, rahmat dan kemudahan yang diberikan dalam melancarkan penulis menyusun proposal skripsi ini.
2. Orang tua dan seluruh keluarga yang telah memberikan dukungan doa, semangat, serta dukungan moril dan juga materil.
3. Bapak Arief Stiawan, ST., MT selaku dosen pembimbing I dan Bapak Widiyanto Hari S.Widodo., ST., MSc selaku dosen pembimbing II atas ilmu, bimbingan, dan arahnya dalam penyusunan proposal Skripsi ini.
4. Seluruh Dosen serta staf Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota ITN Malang dalam memberikan dukungan baik dalam bentuk saran, arahan, serta wawasan baru sehingga penulis dapat lebih maksimal dalam menyelesaikan proposal skripsi.
5. Teman-teman PWK angkatan 2019 “Amrify” yang telah memberikan informasi, semangat, dan dukungan dalam menyelesaikan proposal penelitian ini
6. Semua pihak yang telah memberi dukungan semangat dan membantu penulis hingga terselesaikannya proposal Penelitian ini.

Penulis ucapkan banyak terimakasih dan diharapkan ilmu yang diperoleh penulis dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca, masyarakat, dan berguna dalam ilmu pengetahuan.

Malang, 11 Juni 2023

Penulis

# DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR PETA</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	4
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	4
1.3.2 Sasaran Penelitian.....	4
1.4 Ruang Lingkup Penelitian .....	4
1.4.1.Ruang Lingkup Materi .....	4
1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi .....	5
1.5 Keluaran dan Manfaat .....	8
1.5.1 Keluaran Penelitian .....	8
1.5.2 Manfaat Penelitian.....	8
1.6 Sistematika Pembahasan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>10</b>
2.1 Lokasi.....	10
2.1.1 Strategi Lokasi .....	10
2.1.2 Tujuan Pemilihan Lokasi .....	11
2.2 Faktor Yang Mempengaruhi pemilihan Lokasi.....	12
2.3 Coffee Shop/Cafe .....	20
2.4 Gaya Hidup.....	21
2.5 Pasar.....	22
2.5.1 Segmen Pasar.....	22
2.5.2 Target Pasar .....	23
2.5.2 Konsumen .....	23
2.6 Kedudukan cafe terhadap tata ruang.....	24
2.7 Penelitian Terdahulu.....	25
2.8 Landasan Penelitian.....	32
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>37</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	37
3.2 Metode Pengumpulan Data .....	37
3.2.1 Metode Pengumpulan Data Primer.....	38
3.2.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder .....	42
3.3 Metode Pengumpulan Sampling .....	42
3.4 Metode Analisa.....	43

3.4.1	Analisa Kesesuaian variabel dengan karakteristik wilayah studi	43
3.4.2	Analisa faktor	45
<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM</b>	<b>47</b>
4.1	Gambaran Umum Kota Malang	47
4.1.1	Letak Geografi dan Administrasi	47
4.1.2	Kondisi Fisik Dasar	49
4.1.3	Demografis	50
4.2	Gambaran Umum Roemah Kantja / Kecamatan Sukun	50
4.2.1	Aksesibilitas Roemah Kantja	51
4.2.2	Visibilitas Roemah Kantja	51
4.2.3	Lingkungan Roemah Kantja	52
4.2.4	Pesaing	53
4.3	Gambaran Umum Hako Cafe/ Kecamatan Lowokwaru	53
4.3.1	Aksesibilitas Hako Cafe	54
4.3.2	Visibilitas Hako Cafe	54
4.3.3	Lingkungan Hako Cafe	55
4.3.4	Pesaing	56
4.3.5	Aksesibilitas Enka Rebound	56
4.3.6	Visibilitas Enka Rebound	57
4.3.7	Lingkungan Enka Rebound	57
4.3.8	Pesaing	58
4.4	Gambaran Umum Cafe Jeep / Kecamatan Kedungkandang	58
4.2.1	Aksesibilitas Cafe Jeep	59
4.2.2	Visibilitas Cafe Jeep	59
4.2.3	Lingkungan Cafe Jeep	60
4.2.4	Pesaing	61
4.5	Gambaran Umum mmmm Malang / Kecamatan Klojen	61
4.5.1	Aksesibilitas mmmm Malang	61
4.5.2	Visibilitas mmmm Malang	62
4.5.3	Lingkungan mmmm Malang	62
4.5.4	Pesaing	63
4.6	Gambaran Umum Diavel / Kecamatan Blimbing	63
4.6.1	Aksesibilitas Diavel	63
4.6.2	Visibilitas Diavel	63
4.6.3	Lingkungan Kebersihan Diavel	64
4.6.4	Pesaing	64
4.7	Data Responden	65
<b>BAB V</b>	<b>HASIL ANALISA</b>	<b>73</b>
5.1	Kesesuaian variabel dengan karakteristik wilayah studi	73
5.1.1	Aksesibilitas	73
5.1.2	Visibilitas	86
5.1.3	Lingkungan	97

5.1.4 Pesaing.....	107
5.2 Analisa Faktor Lokasi .....	110
5.2.1 Pengujian Keabsahan Data.....	111
5.2.2 Analisa Faktor .....	113
<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>124</b>
6.1 Kesimpulan.....	124
6.2 Rekomendasi .....	125
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>126</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Pertanyaan Wawancara.....	38
Tabel 3. 2 Pertanyaan Kuisisioner .....	39
Tabel 3. 3 Kebutuhan Data .....	42
Tabel 3. 4 Penilaian Measure Of Sampling Adequacy .....	45
Tabel 4. 1 Jumlah Penduduk Kota Malang .....	50
Tabel 4. 2 Data Responden Jarak dari Permukiman .....	65
Tabel 4. 3 Data Responden Jenis Traransportasi .....	66
Tabel 4. 4 Data Responden Waktu Tempuh.....	66
Tabel 4. 5 Data Responden Kondisi Jalan.....	67
Tabel 4. 6 Data Responden Konsep Cafe.....	67
Tabel 4. 7 Data Responden Luas Bangungan .....	68
Tabel 4. 8 Data Responden Design Bangunan.....	68
Tabel 4. 9 Data Responden Fasilitas Kebersihan.....	69
Tabel 4. 10 Data Responden Fasilitas Persampahan.....	69
Tabel 4. 11 Data Responden Lahan Parkir.....	70
Tabel 4. 12 Data Responden Hubungan Dengan Masyarakat .....	70
Tabel 4. 13 Data Responden Segmen Pasar.....	71
Tabel 4. 14 Data Responden Target Pasar.....	71
Tabel 5. 1 Presentase Skor Lokasi Studi .....	73
Tabel 5. 2 Jarak dari Permukiman.....	74
Tabel 5. 3 Kondisi Jalan .....	84
Tabel 5. 4 Konsep Cafe .....	86
Tabel 5. 5 Luasan Bangunan Lokasi Studi.....	92
Tabel 5. 6 Sign Lokasi Studi.....	93
Tabel 5. 7 Fasilitas Persampahan .....	99
Tabel 5. 8 Observasi Lahan Parkir .....	101
Tabel 5. 9 Hubungan dengan Masyarakat .....	105
Tabel 5. 10 Segmentasi Pasar Lokasi Studi .....	107
Tabel 5. 11 Target Pasar Lokasi Studi.....	110
Tabel 5. 12 Uji Validitas .....	111
Tabel 5. 13 Uji Reabilitas .....	112
Tabel 5. 14 Definisi Operasional.....	113
Tabel 5. 15 Uji Kaiser Meyer-Olkin (KMO) .....	114
Tabel 5. 16 Anti Image Matrices .....	116
Tabel 5. 17 Communalities.....	119
Tabel 5. 18 Tabel Total Explained.....	120
Tabel 5. 19 Rotated Component Matrix .....	121
Tabel 5. 20 Tabel Penglompokkan Faktor .....	123

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 4.1 Akses Masuk.....	62
Gambar 4.2 Perkerasan Jalan .....	62
Gambar 4.3 Sign Roemah Kantja.....	63
Gambar 4.4 Tampak Depan Roemah Kantja .....	63
Gambar 4.5 Lahan Parkir.....	64
Gambar 4.6 Fasilitas Persampahan .....	64
Gambar 4.7 Fasilitas Kebersihan.....	64
Gambar 4.8 Akses Masuk Hako Cafe .....	65
Gambar 4.9 Perkerasan Jalan Hako Cafe .....	65
Gambar 4.10 Sign 1 Hako Cafe.....	66
Gambar 4.11 Tampak Depan Hako Cafe .....	66
Gambar 4.12 Lahan Parkir Hako Cafe.....	67
Gambar 4.13 Fasilitas Persampahan Hako Cafe.....	67
Gambar 4.14 Fasilitas Kebersihan Hako Cafe.....	67
Gambar 4.15 Akses Masuk Enka Rabound.....	68
Gambar 4.16 Perkerasan Jalan Enka Rebound .....	68
Gambar 4.17 Sign Enka Rebound .....	68
Gambar 4.18 Tampak Depan Enka Rebound.....	68
Gambar 4.19 Lahan Parkir Enka Rebound .....	69
Gambar 4.20 Fasilitas Persampahan Enka Rebound .....	69
Gambar 4.21 Fasilitas Kebersihan Enka Rebound .....	69
Gambar 4.22 Akses Masuk Cafe Jeep.....	70
Gambar 4.23 Perkerasan Jalan Cafe Jeep .....	70
Gambar 4.24 Sign Cafe Jeep .....	71
Gambar 4.25 Tampak Depan Cafe Jeep.....	71
Gambar 4.26 Lahan Parkir Cafe Jeep.....	71
Gambar 4.27 Fasilitas Kebersihan Cafe Jeep .....	71
Gambar 4.28 Akses Masuk mmmm .....	72
Gambar 4.29 Perkerasan Jalan mmmm.....	72
Gambar 4.30 Tampak Depan mmmm Malang.....	73
Gambar 4.31 Sign mmmm Malang .....	73
Gambar 4.32 Lahan Parkir Sepeda Motor mmmm Malang .....	73

Gambar 4.33 Lahan Parkir Mobil mmmm Malang .....	73
Gambar 4.34 Akses Masuk Diavel.....	74
Gambar 4.35 Perkerasan Jalan Diavel.....	74
Gambar 4.36 Sign Diavel Malang.....	75
Gambar 4.37 Tampak Depan Diavel Malang .....	75
Gambar 4.38 Lahan Parkir Diavel.....	75
Gambar 5.1 Jalan Ki Ageng Gribig.....	90
Gambar 5.2 Jalan Soekarno Hatta.....	90
Gambar 5.3 Jalan basuki rahmat .....	90



# DAFTAR PETA

Peta 1. 1 Peta Lokasi Studi .....	7
Peta 4. 1 Batas Administrasi Kota Malang .....	48
Peta 5. 1 Jangkauan Permukiman Roemah Kantja .....	75
Peta 5. 2 Jangkauan terhadap Permukiman Hako Cafe .....	76
Peta 5. 3 Jangkauan terhadap Permukiman Cafee Jeep .....	77
Peta 5. 4 Jangkauan terhadap Permukiman Diavel .....	78
Peta 5. 5 Jangkauan terhadap Permukiman Enka Rebound ..	79
Peta 5. 6 Jangkauan Terhadap Permukiman MMMM .....	80
Peta 5. 7 Fungsi Jalan Lokasi Studi .....	85
Peta 5. 8 Konsep Cafe .....	91
Peta 5. 9 Kemiringan Lereng Lokasi Studi .....	95
Peta 5. 10 Morfologi Lokasi Studi .....	96
Peta 5. 11 Fasilitas Kebersihan Lokasi Studi .....	98
Peta 5. 12 Fasilitas Parkir Lokasi Studi .....	104
Peta 5. 13 Hubungan dengan Masyarakat .....	106
Peta 5. 14 Segmentasi Pasar .....	109