

**TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)**

**ANALISIS FAKTOR PENENTUAN LOKASI KAFE
SEKITAR UNIVERSITAS BRAWIJAYA DAN
UNIVERSITAS NEGERI MALANG
BERDASARKAN PREFERENSI PENGUSAHA**

Disusun Oleh:
Rika Cahyaningtyas
23.24.901



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2026**



PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

LEMBAR PENGESAHAN

Analisis Faktor Penentuan Lokasi Kafe
Sekitar Universitas Brawijaya Dan Universitas Negeri Malang
Berdasarkan Preferensi Pengusaha

Skripsi Dipertahankan Dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi
Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Kamis
Tanggal : 13 Agustus 2026

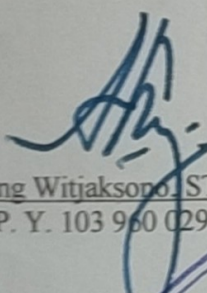
Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota

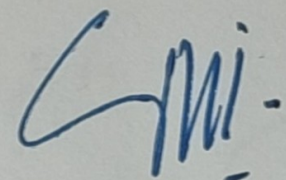
Disusun Oleh :
Rika Cahyaningtyas
23.24.901

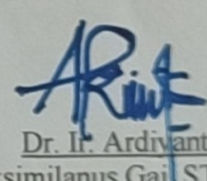
Disahkan Oleh :
Penguji II

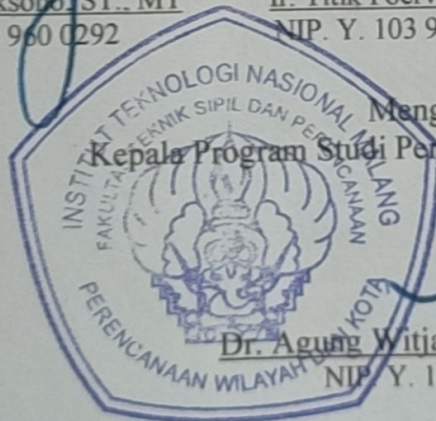
Penguji I

Penguji III

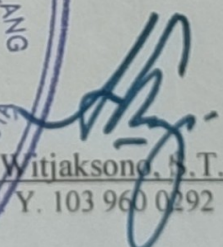

Dr. Agung Witjaksana, ST., MT
NIP. Y. 103 960 0292


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


Dr. Ir. Ardivanto
Maksimilianus Gai, ST., MSi.
NIP. Y. 103 150 0487



Mengetahui,
Kepala Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota


Dr. Agung Witjaksana, S.T., M.T.
NIP. Y. 103 960 0292



PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

PERSETUJUAN SKRIPSI

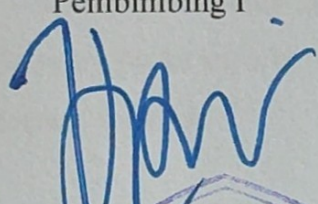
Analisis Faktor Penentuan Lokasi Kafe
Sekitar Universitas Brawijaya Dan Universitas Negeri Malang
Berdasarkan Preferensi Pengusaha

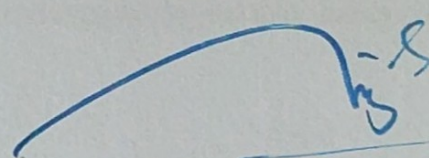
Disusun dan Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota S-1
Institut Teknologi Nasional Malang

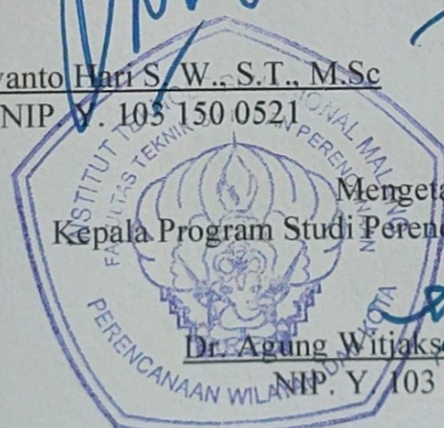
Disusun Oleh :
Rika Cahyaningtyas
23.24.901

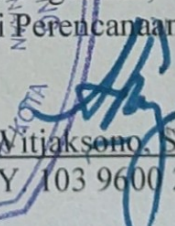
Pembimbing I

Pembimbing II


Widiyanto Hari S. W., S.T., M.Sc
NIP. Y. 103 150 0521


Arief Setijawan, ST., MT.
NIP. P. 103 010 0369


Mengetahui,
Kepala Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota


Dr. Agung Witjaksono, S.T., M.T.
NIP. Y. 103 9600 292



PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Rika Cahyaningtyas
NIM : 23.24.901
Hari/Tanggal : Kamis / 13 Agustus 2026
Judul Skripsi : Analisis Faktor Penentuan Lokasi Kafe Sekitar
Universitas Brawijaya Dan Universitas Negeri
Malang Berdasarkan Preferensi Pengusaha

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tugas akhir yang saya tulis ini benar 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 bertanggungjawab dan menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, Agustus 2026
Yang Membuat Pernyataan



Rika
Rika Cahyaningtyas
NIM. 23.24.901



LEMBAR PERBAIKAN

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

Nama : Rika Cahyaningtyas
NIM : 23.24.901
Hari/Tanggal : Kamis / 13 Agustus 2026
Judul Skripsi : Analisis Faktor Penentuan Lokasi Kafe Sekitar
Universitas Brawijaya Dan Universitas Negeri
Malang Berdasarkan Preferensi Pengusaha

Terdapat perbaikan yang meliputi

1. Penjelasan jumlah responden sebanyak 41 pengusaha
2. Penjelasan penggunaan teori lokasi
3. Penjelasan karakteristik pengguna kafe pada tiap klaster
4. Penjelasan tiga tipologi hubungan skor usaha dan skor lokasi

Penguji I


Dr. Agung Witaksono, ST., MT
NIP. Y. 105 960 0292



LEMBAR PERBAIKAN

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

Nama : Rika Cahyaningtyas
NIM : 23.24.901
Hari/Tanggal : Kamis / 13 Agustus 2026
Judul Skripsi : Analisis Faktor Penentuan Lokasi Kafe Sekitar
Universitas Brawijaya Dan Universitas Negeri
Malang Berdasarkan Preferensi Pengusaha

Terdapat perbaikan yang meliputi

1. Perbaikan urgensi penelitian
2. Perbaikan rumusan variabel penelitian
3. Penjelasan kedudukan faktor lokasi

Penguji II

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



PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

LEMBAR PERBAIKAN

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

Nama : Rika Cahyaningtyas
NIM : 23.24.901
Hari/Tanggal : Kamis / 13 Agustus 2026
Judul Skripsi : Analisis Faktor Penentuan Lokasi Kafe Sekitar
Universitas Brawijaya Dan Universitas Negeri
Malang Berdasarkan Preferensi Pengusaha

Terdapat perbaikan yang meliputi

1. Perbaikan judul penelitian
2. Penjelasan research gap
3. Penjelasan asal-usul variabel penelitian
4. Penambahan metode K-Modes
5. Penjelasan alur empat sasaran penelitian (lokasi klaster, karakter kafe, validasi statistik, dan alasan lokasi)

Penguji III

Dr. Ir. Ardiyanto Maksimilianus Gai, ST., MSi.
NIP. Y. 103 150 0487

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul “Analisis Faktor Penentuan Lokasi Kafe Sekitar Universitas Brawijaya dan Universitas Negeri Malang Berdasarkan Preferensi Pengusaha” sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana Perencanaan Tata Ruang Wilayah dan Kota di Institut Teknologi Nasional Malang.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam bidang perencanaan tata ruang. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, dukungan, dan doa dari berbagai pihak, penyusunan Tugas Akhir ini tidak akan terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Agung Witjaksono, ST., MT. selaku Ketua Program Studi PWK Institut Teknologi Nasional Malang.
2. Bapak Widiyanto Hari S. W., ST., MSc. dan Bapak Arief Setijawan, ST., MT., selaku Dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, masukan, dan motivasi selama proses penyusunan tugas akhir ini.
3. Orang tua dan keluarga tercinta atas doa, dukungan moral, dan semangat yang tiada henti.
4. Seluruh pihak yang telah membantu dalam pengumpulan data, informasi, dan penyusunan laporan ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Saya menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan di masa yang akan datang. Akhir kata, semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif, baik bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Malang, Mei 2025

Rika Cahyaningtyas

ANALISIS FAKTOR PENENTUAN LOKASI KAFE SEKITAR UNIVERSITAS BRAWIJAYA DAN UNIVERSITAS NEGERI MALANG BERDASARKAN PREFERENSI PENGUSAHA

Rika Cahyaningtyas
Widiyanto Hari S. W., ST., MSc
Arief Setijawan, ST., MT.

ABSTRAK

Pertumbuhan usaha kafe di kawasan sekitar Universitas Brawijaya (UB) dan Universitas Negeri Malang (UNM) berlangsung pesat seiring meningkatnya jumlah mahasiswa, sehingga memicu persaingan ketat dan menjadikan ketepatan pemilihan lokasi sebagai faktor krusial bagi keberlangsungan usaha. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi pola aglomerasi, mengenali karakteristik dari tiap usaha kafe, memetakan sebaran spasial, serta menganalisis faktor penentuan lokasi kafe berdasarkan preferensi pengusaha. Penelitian menggunakan pendekatan mixed methods, memadukan data kuesioner semi-terbuka berskala Likert dengan elaborasi kualitatif, serta analisis spasial menggunakan ArcGIS. Hasil kernel density membagi kawasan menjadi empat zona aglomerasi berbeda karakter, sedangkan K-modes mengelompokkan 41 kafe ke dalam empat kluster berdasarkan skala usaha dan segmentasi pasar. Analisis Nearest Neighbor menunjukkan pengelompokan kafe yang signifikan secara statistik. Uji korelasi Spearman menghasilkan tiga tipologi hubungan skor usaha dan lokasi dengan kekuatan bervariasi. Simpulannya, berdasarkan preferensi pengusaha dalam menentukan lokasi kafe tidak seragam; sebagian mengandalkan kekuatan lokasi, sebagian lain bertumpu pada kekuatan usaha itu sendiri.

Kata kunci: lokasi kafe, aglomerasi, kawasan pendidikan, preferensi pengusaha, analisis spasial.

**ANALISIS FAKTOR PENENTUAN LOKASI KAFE
SEKITAR UNIVERSITAS BRAWIJAYA DAN UNIVERSITAS
NEGERI MALANG BERDASARKAN PREFERENSI PENGUSAHA**

Rika Cahyaningtyas
Widiyanto Hari S. W., ST., MSc
Arief Setijawan, ST., MT.

ABSTRACT

The growth of the café business in the areas surrounding Brawijaya University (UB) and Negeri Malang University (UNM) has been rapid in tandem with the increasing number of students, thereby sparking intense competition and making the right choice of location a crucial factor for business sustainability. This study aims to identify agglomeration patterns, characterize each café business, map spatial distribution, and analyze the factors determining café locations based on business owners' preferences. The study employs a mixed-methods approach, combining semi-open-ended Likert-scale questionnaire data with qualitative analysis, as well as spatial analysis using ArcGIS. Kernel density results divided the area into four agglomeration zones with distinct characteristics, while K-modes grouped 41 cafes into four clusters based on business scale and market segmentation. Nearest Neighbor analysis revealed statistically significant clustering of cafes. Spearman's correlation test yielded three typologies of relationships between business scores and location, with varying strengths. In conclusion, entrepreneurs' preferences in determining café locations are not uniform; some rely on the strength of the location, while others rely on the strength of the business itself.

Keywords: *café location, agglomeration, educational district, entrepreneur preferences, spatial analysis*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iv
LEMBAR PERBAIKAN	v
LEMBAR PERBAIKAN	vi
LEMBAR PERBAIKAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR PETA	xv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Sasaran	6
1.3.1 Tujuan	6
1.3.2 Sasaran.....	6
1.4 Ruang Lingkup.....	6
1.4.1 Ruang Lingkup Materi	6
1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah.....	7
1.5 Sistematika Pembahasan	9
1.6 Kerangka Berpikir	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Lokasi	11
2.1.1 Pengertian Lokasi	11
2.1.2 Perkembangan Teori Lokasi	11
2.1.3 Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi	18
2.2 Kafe	20
2.2.1 Pengertian Kafe	20
2.2.2 Perkembangan Kafe	21

2.2.3	Karakteristik dan kriteria Kafe	22
2.2.4	Pengusaha	27
2.3	Kawasan Pendidikan	28
2.3.1	Pendidikan	28
2.3.2	Kawasan Pendidikan.....	28
2.3.3	Klasifikasi Pendidikan	29
2.3.4	Tingkatan Pendidikan	29
2.3.5	Perguruan Tinggi	30
2.4	Kemitraan.....	31
2.4.1	Pengertian Kemitraan	31
2.4.2	Jenis-Jenis Kemitraan	31
2.4.3	Kemitraan Kafe	32
2.5	Tinjauan Teori.....	34
2.6	Penelitian Terdahulu	36
2.7	Landasan Penelitian.....	45
BAB III METODE PENELITIAN		53
3.1	Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	53
3.2	Metode Pengumpulan Data	53
3.2.1	Metode Pengumpulan Data Primer.....	53
3.2.2	Metode Pengumpulan Data Sekunder	56
3.3	Populasi dan Sampling.....	57
3.3.1	Populasi Penelitian.....	57
3.3.2	Teknik Sampling	58
3.4	Metode Analisa	58
3.4.1.	Uji Kelayakan	58

3.4.2.	K-MModes.....	60
3.4.3.	Skoring menggunakan Skala Likert.....	61
3.5	Metode Korelasi.....	62
3.6	Analisis Spasial.....	63
3.7	Kerangka Analisis.....	66
BAB IV	GAMBARAN UMUM.....	69
4.1	Gambaran Umum Kota Malang.....	69
4.1.1	Letak Administrasi dan Geografi.....	69
4.1.2	Fisik Dasar.....	72
4.1.3	Demografis.....	77
4.2	Gambaran Umum Wilayah Delineasi Kawasan Sekitar Universitas Brawijaya dan Universitas.....	78
4.2.1	Letak Administrasi dan Geografi.....	78
4.2.2	Kafe.....	81
4.2.3	Profil Kafe per Klaster.....	85
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	107
5.1	Identifikasi Area Aglomerasi Distribusi Kafe di Sekitar UB dan UM.....	107
5.2	Identifikasi Karakteristik Kafe di Sekitar Kampus UB dan UM	110
5.2.1	Karakteristik berdasarkan Skala Usaha.....	111
5.2.2	Karakteristik berdasarkan Segmentasi Pasar.....	111
5.2.3	Karakteristik berdasarkan Konsep Tematis Kafe.....	115
5.3	Identifikasi Klaster Kafe di Kawasan UB dan UM dengan <i>Nearest Neighbor Analysis (NNA)</i>	119
5.3.1	Perhitungan Jarak Tetangga Terdekat Antar Kafe.....	119
5.3.2	Penentuan Pola Distribusi Berdasarkan Indeks NNA.....	120

5.4	Analisis Faktor Penentuan Lokasi Kafe Berdasarkan Preferensi Pengusaha Menggunakan Metode skoring dengan likert serta Korelasi Spearman	123
BAB VI PENUTUP		139
6.1	Simpulan	139
6.2	Saran	140
DAFTAR PUSTAKA		141
LAMPIRAN.....		143

DAFTAR PETA

Peta 1. 1 Wilayah Aglomerasi Sekitas UB dan UM.....	4
Peta 4. 1 Wilayah Administrasi Kota Malang	71
Peta 4. 2 Kemiringan Lereng Kota Malang.....	75
Peta 4. 3 Morfologi Kota Malang.....	76
Peta 4. 4 Wilayah Delineasi Penelitian	80
Peta 4. 5 Persebaran Kafe Wilayah Delineasi	83
Peta 4. 6 Wilayah Klaster.....	84
Peta 5. 1 KDE Wilayah Penelitian	109
Peta 5. 2 Hasil NNA.....	122
Peta 5. 3 Hasil Analisa Faktor Tipologi 1	126
Peta 5. 4 Hasil Analisa Faktor Tipologi 2	130
Peta 5. 5 Hasil Analisa Faktor Tipologi 3	134

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Luas dan Kapasitas Usaha.....	22
Tabel 2. 2 Operasional	23
Tabel 2. 3 Diversifikasi Produk.....	23
Tabel 2. 4 Tingkat Daya Beli	25
Tabel 2. 5 Tinjauan Teori.....	35
Tabel 2. 6 Penelitian Terdahulu	37
Tabel 2. 7 Penelitian Terdahulu	45
Tabel 2. 8 Variabel dan Sub-Variabel Penelitian	47
Tabel 2. 9 Variabel Teori Heizer-Render dan Fandy Tjiptono.....	49
Tabel 2. 10 Nilai R dan Pola Persebaran	64
 Tabel 3. 1 Pertanyaan Kuesioner.....	 54
Tabel 3. 2 Kriteria r Tabel.....	59
Tabel 3. 3 Nilai alpha.....	60
Tabel 3. 4 Nilai rs.....	63
 Tabel 4. 1 Pembagian Wilayah Administratif Kota Malang	 69
Tabel 4. 2 Jenis dan Sebaran Tanah di Kota Malang	73
Tabel 4. 3 Penduduk Kota Malang Tahun 2021-2025.....	77
Tabel 4. 4 Wilayah Delineasi Penelitian	78
Tabel 4. 5 Daftar Kafe tiap Klaster	81
 Tabel 5. 1 Aglomerasi Distribusi Kafe.....	 107
Tabel 5. 2 Identifikasi Karakteristik Kafe	110
Tabel 5. 3 Karakteristik berdasarkan Skala Usaha	111
Tabel 5. 4 Karakteristik berdasarkan Segmentasi Pasar	111
Tabel 5. 5 Karakteristik berdasarkan Konsep Tematis Kafe	115
Tabel 5. 6 Kafe dengan Ruang Khusus	117
Tabel 5. 7 Perhitungan Jarak Tetangga Terdekat Antar Kafe.....	120
Tabel 5. 8 Perhitungan NNA.....	120
Tabel 5. 9 Hasil Uji Korelasi Spearman	123

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir	10
Gambar 2. 1 Teori Lokasi Klasik Von Thunen	13
Gambar 2. 2 Konsep Teori Lokasi Alfred Weber	15
Gambar 2. 3 Proses Pembentukan Wilayah Teori Christaller	17
Gambar 3. 1 Kerangka Analisis	68
Gambar 5. 1 Distribusi segmentasi pasar kafe di sekitar UB dan UM berdasarkan tujuan kunjungan dominan.....	112
Gambar 5. 2 Rata-rata skor tingkat kepentingan item sub-variabel Segmentasi Pasar menurut pengusaha.....	112
Gambar 5. 3 Alasan utama konsumen memilih kafe sebagai tempat mengerjakan tugas/bekerja.....	113
Gambar 5. 4 Komposisi kunjungan (individu/kelompok) dan durasi kunjungan konsumen kafe.....	114
Gambar 5. 5 Alasan memilih kafe dibanding kos/tempat tinggal, dan kendala mengerjakan tugas di kos	115
Gambar 5. 6 Ketersediaan dan pemanfaatan ruang khusus meeting/coworking di kafe sekitar UB dan UM.....	116
Gambar 5. 7 Kurva Signifikansi Average Nearest Neighbor	121
Gambar 5. 8 Tipologi I – Lokasi Lebih Tinggi dari Usaha	124
Gambar 5. 9 Kafe Cikop Gajayana	125
Gambar 5. 10 Kafe OURA Coffee	125
Gambar 5. 11 Tipologi I – Lokasi Lebih Tinggi dari Usaha	127
Gambar 5. 12 Kafe Nowhere.....	128
Gambar 5. 13 Kafe Daily Blend.....	129
Gambar 5. 14 Tipologi I – Lokasi Lebih Tinggi dari Usaha	131
Gambar 5. 15 Kafe Dekker	132
Gambar 5. 16 Kafe Gang 7	132
Gambar 5. 17 Hasil Analisa Faktor pada Klaster I.....	135
Gambar 5. 18 Hasil Analisa Faktor pada Klaster II.....	136
Gambar 5. 19 Analisa Faktor pada Klaster III.....	137
Gambar 5. 20 Hasil Analisa Faktor pada Klaster IV	138