

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi

4.1.1 Kondisi Geografis dan Administratif

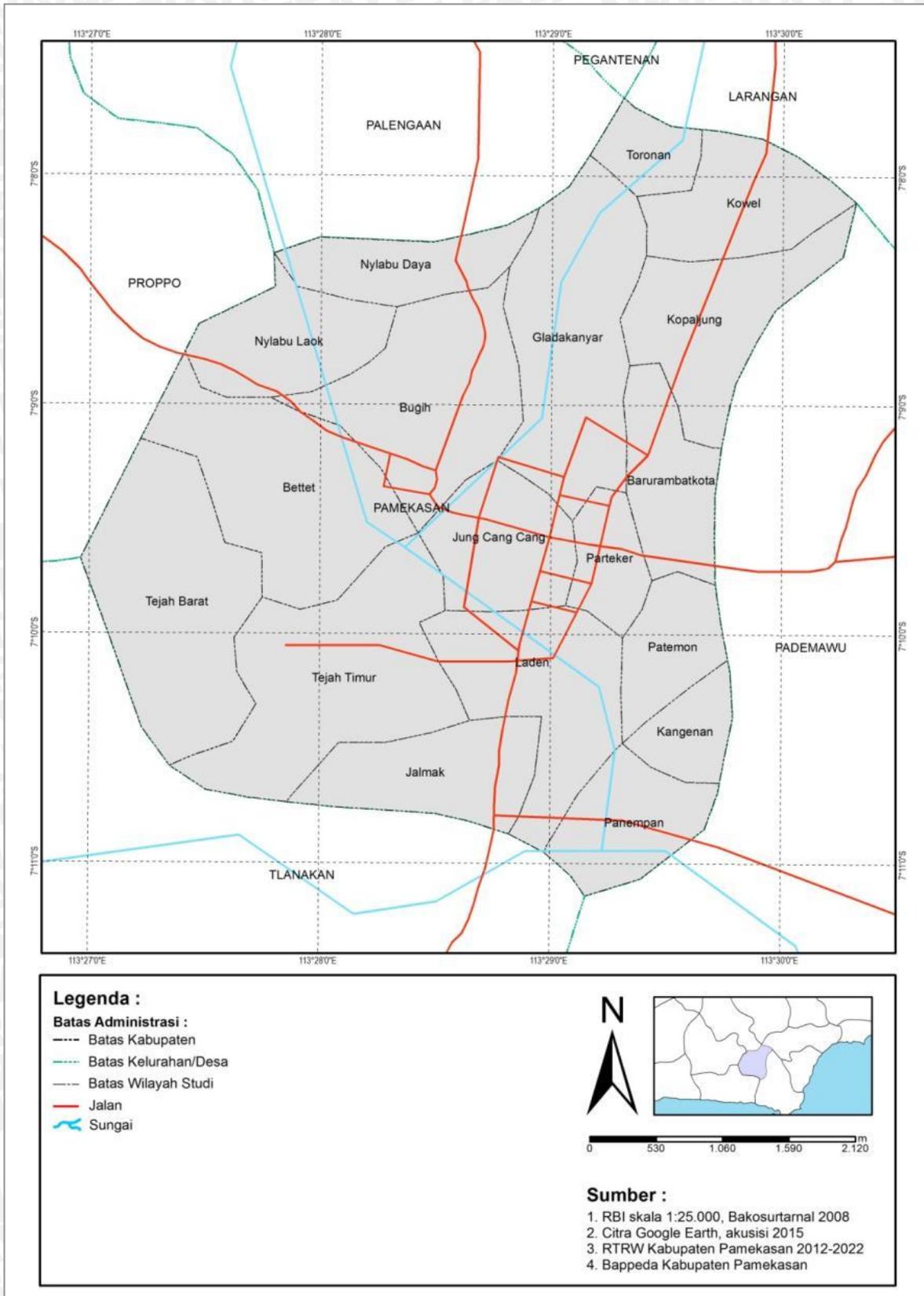
Kecamatan Pamekasan merupakan salah satu Kecamatan dari 13 Kecamatan di Kabupaten Pamekasan Provinsi Jawa Timur. Kecamatan Pamekasan merupakan ibukota dari Kabupaten Pamekasan sekaligus pusat pemerintahan Kabupaten Pamekasan karena hampir seluruh aktivitas pemerintahan terpusat di Kecamatan Pamekasan. Menurut **Tabel 4.1** jumlah penduduk di Kecamatan Pamekasan juga paling banyak daripada kecamatan yang lain sehingga menarik minimarket untuk menentukan lokasinya di Kecamatan Pamekasan, batas administrasi yang ada di Kecamatan Pamekasan bisa dilihat pada **Gambar 4.1**. Secara administrasi Kecamatan Pamekasan memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Palenganan.
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan kecamatan Tlanakan.
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Proppo.
4. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Pademawu.

Secara geografis Kecamatan Pamekasan terletak pada ketinggian 15 meter dari permukaan laut. Kecamatan Pamekasan letaknya tidak terlalu jauh dari pusat kota karena kecamatan ini merupakan ibukota kabupaten. Ada pun jarak Kecamatan Pamekasan dengan pusat pemerintahan adalah sebagai berikut :

1. Jarak dari Ibukota Kabupaten : 1 km
2. Jarak dari ibukota Provinsi : 114 km

Luas Kecamatan Pamekasan adalah 26,47 km², yang terdiri dari 9 kelurahan dan 9 desa, dimana minimarket tidak tersebar diseluruh kelurahan dan desa melainkan minimarket tumbuh di pusat-pusat kegiatan di Kecamatan Pamekasan dikarenakan pola belanja masyarakat yang bertempat tinggal di pusat kegiatan cenderung lebih memilih minimarket yang menurut mereka lebih mudah dan efisien dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari.



Gambar 4. 1 Peta Batas Administrasi Kecamatan Pamekasan

4.1.2 Kependudukan

Jumlah penduduk di Kecamatan Pamekasan menurut rasio dan jenis kelamin kecamatan di Kabupaten Pamekasan pada tahun 2013 mencapai 827.400 jiwa. Untuk jumlah penduduk Kecamatan Pamekasan berada di urutan pertama dari kecamatan yang lain, diketahui penduduk yang paling padat berada di Kecamatan Pamekasan. Penduduk di Kecamatan Pamekasan berpusat di wilayah-wilayah kelurahan yang dekat dengan pusat-pusat perekonomian, seperti Kelurahan Parteker, Barurambat Kota, Patemon, Bugih, dan Gladak Anyar. Kelurahan Parteker menyandang predikat sebagai kelurahan yang terpadat. Hal ini dikarenakan luas kelurahan yang kurang dari 1 km² namun memiliki jumlah penduduk yang banyak sekitar 3.700 jiwa. Jumlah penduduk Kecamatan Pamekasan dapat terlihat pada **Tabel 4.1** di bawah ini.

Tabel 4.1 Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Pamekasan Pada Tahun 2013

Kecamatan	Jumlah
1	2
Tlanakan	61.496
Pademawu	79.747
Galis	29.352
Larangan	55.278
Pamekasan	95.357
Proppo	78.049
Palengaan	88.615
Pegantenan	65.507
Kadur	46.387
Pakong	35.792
Waru	61.693
Batumarmar	80.725
Pasean	52.132
Jumlah	827.400

Sumber : BPS Kabupaten Pamekasan, 2014

Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Menurut Kelurahan di Kecamatan Pamekasan Pada Tahun 2013

Kelurahan/Desa	Jumlah
1	2
Patemon	4429
Parteker	3771
Jungcangcang	6722
Kolpajung	6429
Barurambat kota	7265
Kowel	7093
Kanganan	5249
Gladak anyar	11465
Bugih	13349

Kelurahan/Desa	Jumlah
1	2
Panempan	2381
Laden	5387
Jalmak	3032
Teja barat	4386
Teja timur	3560
Bettet	2743
Nyalabu laok	2707
Nyalabu daya	2821
Toronan	2568
Jumlah	95357

Sumber : BPS Kabupaten Pamekasan, 2014

Secara total dari **Tabel 4.2** jumlah penduduk di Kecamatan Pamekasan sebanyak 95.357 jiwa dengan presentase jumlah penduduk perempuan sebesar 51% dan sisanya sebesar 49% adalah penduduk laki-laki. Rasio jenis kelamin di Kecamatan Pamekasan mencapai angka 96, ini berarti pada setiap 100 penduduk perempuan terdapat sekitar 96 penduduk laki-laki. Jumlah penduduk paling padat berada di Kecamatan Pamekasan dan hal ini memancing para pengusaha minimarket untuk membuka usaha di Kecamatan Pamekasan yang merupakan kecamatan terpadat penduduknya, selain itu Kecamatan Pamekasan merupakan pusat kota dari Kabupaten Pamekasan menurut RTRW Kabupaten Pamekasan. Taraf ekonomi dipusat kota cenderung menengah keatas, fenomena tersebut memancing pengusaha minimarket untuk membuka usaha mereka di Kecamatan Pamekasan karena pangsa pasar mereka berada di Kecamatan Pamekasan.

Kepadatan penduduk merupakan salah satu indikator kependudukan, untuk melihat seberapa padatkah suatu wilayah atau bagaimanakah tingkat kepadatan suatu wilayah. Kepadatan penduduk bisa dilihat dari per luas wilayah, juga bisa per rumah tangga. Kepadatan penduduk di Kecamatan Pamekasan cukup tinggi, dimana di setiap km² nya dihuni oleh sekitar 3.541 jiwa. Kecamatan Pamekasan meningkat kepadatan penduduk tiap tahunnya, terlihat bila dibandingkan dengan tahun 2010 yang angka kepadatan penduduknya 3.336 jiwa per km² yang merupakan wilayah terpadat di Kabupaten Pameksan. Hal ini dapat dikatakan wajar selain merupakan pusat pemerintahan, Kabupaten Pamekasan juga merupakan pusat kegiatan serta pusat perekonomian, sehingga menjadi tujuan para pendatang yang mengadu nasib atau juga para pendatang usia sekolah yang ingin mengenyam pendidikan yang berkualitas dengan bersekolah di wilayah Kecamatan Pamekasan.

Jumlah penduduk paling padat berada di Kecamatan Pamekasan dan hal ini memancing para pengusaha minimarket untuk membuka usaha di Kecamatan Pamekasan yang merupakan kecamatan terpadat penduduknya, selain itu Kecamatan Pamekasan merupakan pusat kota dari Kabupaten Pamekasan menurut RTRW Kabupaten Pamekasan. Taraf ekonomi dipusat kota cenderung menengah keatas, fenomena tersebut memancing pengusaha minimarket untuk membuka usaha mereka di Kecamatan Pamekasan karena pangsa pasar mereka berada di Kecamatan Pamekasan.

4.1.3 Kondisi Ekonomi

Untuk menggerakkan perekonomian diperlukan lembaga keuangan agar mengelola perekonomian secara stabil. Kecamatan Pamekasan merupakan pusat perekonomian di Kabupaten Pamekasan. Untuk memfasilitasi warga dalam menyimpan dan meminjam uang serta menggadaikan barang, ada beberapa fasilitas keuangan yang ada di Kecamatan Pamekasan. Untuk menyimpan uang masyarakat butuh lembaga perbankan. Jumlah bank di Kecamatan Pamekasan baik cabang maupun unit berjumlah 17 unit dengan mayoritas ada di Kelurahan Barurambat Kota (11 unit). Selain bank ada pula lembaga keuangan lain yang siap membantu. Ada 5 unit pegadaian di Kecamatan Pamekasan, serta 22 fasilitas perkreditan termasuk diantaranya adalah kopwan, pinjaman PNPM, dan koperasi kelompok tani. Lebih dari 25% lembaga keuangan ada di Kelurahan Barurambat Kota.

Pasar merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli. Terdapat 12 pasar di Kecamatan Pamekasan, namun tidak semuanya pasar semi permanen. Ada juga pasar kaget atau pasar tanpa bangunan. Pasar kolpajung, gurem, pasar 17 Agustus, dan pasar sore merupakan pasar yang menjadi andalan warga Pamekasan untuk melakukan jual beli. Pasar sore merupakan pasar permanen yang khusus menjual pakaian. Ada 5 sentra PKL seperti Jalan Niaga, Jalan Dirgahayu, sebagian Jalan Jokotole, Jalan Cokroatmojo, serta di bekas stasiun kereta api Pamekasan yang kini sedang digarap untuk menjadi satu kawasan sentra PKL yang rapi dan bersih. Selain pasar dan sentra PKL, toserba juga cukup banyak yang jumlahnya 25 unit, bertambah 1 pada tahun 2013.

Sektor perdagangan merupakan sektor ekonomi yang penting dalam kegiatan ekonomi baik itu secara formal maupun informal. Jumlah sarana perdagangan yang mempunyai SIUP pada tahun 2014 di Kecamatan Pamekasan sekitar 1.168 unit yang terdiri dari 14 unit minimarket, 11 unit swalayan, dan 1.143 unit toko kelontong. (Sumber: Kecamatan Pamekasan Dalam Angka 2014). Besarnya PAD Kecamatan Pamekasan dapat tercermin melalui besarnya investasi yang ditanamkan di Kecamatan Pamekasan melalui jenis komoditi, jenis investasi dan tenaga kerjanya.

Laju pertumbuhan PDRB suatu daerah merupakan indikator untuk mengukur perkembangan ekonomi suatu daerah. Indikator ini menunjukkan naik tidaknya produk yang dihasilkan oleh seluruh kegiatan ekonomi suatu daerah tersebut. Pertumbuhan ekonomi merupakan indikator makro yang sering digunakan sebagai salah satu alat strategi kebijakan bidang ekonomi. Secara umum, pada tahun 2010 sampai 2014 PDRB Kecamatan Pamekasan atas dasar harga berlaku sebesar mengalami kenaikan tiap tahunnya berkisar Rp. 1.000.000, untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada **Tabel 4.3** berikut ini.

Tabel 4.3 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Berlaku Tahun 2010-2014

Lapangan Usaha / Industri / Kategori / Komoditi	Tahun				
	2010 ^{*)}	2011 ^{*)}	2012 ^{*)}	2013 ^{*)}	2014 ^{**)}
A. Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	2.428.926,01	2.728.726,88	3.117.760,84	3.486.551,16	3.989.093,89
1. Pertanian, Peternakan, Perburuan dan Jasa Pertanian	1.822.813,95	2.965.936,66	2.330.173,58	2.553.487,92	2.885.854,01
a. Tanaman Pangan	714.148,31	801.585,09	901.133,03	994.686,76	1.129.240,75
b. Tanaman Hortikultura Semusim	37.628,17	42.740,31	47.961,32	48.003,48	51.961,33
c. Perkebunan Semusim	138.856,79	172.871,92	200.703,14	215.621,39	257.603,34
d. Tanaman Hortikultura Tahunan dan Lainnya	85.080,00	98.495,83	103.095,45	109.117,51	124.090,09
e. Perkebunan Tahunan	245.725,27	288.031,91	333.946,04	352.698,72	401.945,10
f. Peternakan	581.771,26	640.094,92	718.585,11	806.158,88	889.511,29
g. Jasa Pertanian dan Perburuan	19.604,14	22.116,68	24.749,49	27.201,19	31.502,11
2. Kehutanan dan Penebangan Kayu	7.461,10	8.863,26	11.793,85	13.939,02	16.178,31
3. Perikanan	598.650,96	653.926,96	775.793,41	919.124,22	1.087.061,56
B. Pertambangan dan Penggalian	283.763,84	22.116,68	24.749,49	27.201,19	31.502,11
1. Pertambangan Minyak & Gas Bumi	-	-	-	-	-
2. Pertambangan Batubara dan Lignit	-	-	-	-	-
3. Pertambangan Bijih Logam	-	-	-	-	-
4. Pertambangan dan Penggalian Lainnya	283.763,84	598.650,96	653.926,96	775.793,41	919.124,22
C. Industri Pengolahan	421.045,16	429.740,31	478.961,32	488.003,48	516.961,33

Lapangan Usaha / Industri / Kategori / Komoditi	Tahun				
	2010 *)	2011 *)	2012 *)	2013 *)	2014 **)
1. Industri Batubara dan Pengilangan Migas	-	-	-	-	-
2. Industri Makanan dan Minuman	136.682,54	240.094,92	318.585,11	406.158,88	489.511,29
3. Pengolahan Tembakau	138.015,54	172.871,92	200.703,14	215.621,39	257.603,34
4. Industri Tekstil dan Pakaian Jadi	9.237,28	10.534,16	172.881,88	186.459,28	215.910,78
5. Industri Kulit, Barang dari Kulit dan Alas Kaki	159,81	177,37	194,94	222,04	247,89
6. Ind. Kayu, Brg dr Kayu & Gabus, Brg Anyaman dr Bambu, Rotan dsj.	71.369,34	42.740,31	47.961,32	48.003,48	51.961,33
7. Ind. Kertas dan Brg dr Kertas, Percetakan dan Repro. Media Rekaman	2.174,47	2.863,26	3.793,85	4.939,02	5.178,31
8. Industri Kimia, Farmasi dan Obat Tradisional	783,20	777,37	894,94	722,04	947,89
9. Industri Karet, Barang dari Karet dan Plastik	417,38	377,37	494,94	422,04	547,89
10. Industri Barang Galian bukan Logam	28.019,13	22.116,68	24.749,49	27.201,19	31.502,11
11. Industri Logam Dasar	-	-	-	-	-
12. Ind. Brg dr Logam, Komputer, Brg Elektronik, Optik dan Peralatan Listrik	17.007,52	17.116,68	16.749,49	18.201,19	18.502,11
13. Industri Mesin dan Perlengkapan YTDL	-	-	-	-	-
14. Industri Alat Angkutan	938,09	959,81	977,37	994,94	10.222,04
15. Industri Furnitur	13.378,61	13.116,68	14.749,49	15.201,19	16.502,11
16. Ind. pengolahan lainnya, js reparasi & pemasangan mesin/peralatan	2.790,25	2.863,26	3.793,85	4.939,02	5.178,31
D. Pengadaan Listrik, Gas	4.427,31	4.651,34	4.942,62	4.934,63	5.106,89
1. Ketenagalistrikan	3.171,70	3.311,69	3.502,47	3.399,69	3.461,95
2. Pengadaan Gas dan Produksi Es	1.255,60	1.339,65	1.440,15	1.534,94	1.644,94
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah/Limbah	7.064,09	8.863,26	11.793,85	13.939,02	16.178,31

Lapangan Usaha / Industri / Kategori / Komoditi	Tahun				
	2010 ^{*)}	2011 ^{*)}	2012 ^{*)}	2013 ^{*)}	2014 ^{**)}
dan Daur Ulang					
F. Konstruksi	692.702,59	598.650,96	653.926,96	775.793,41	919.124,22
G. Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	1.284.002,86	1.822.813,95	2.965.936,66	2.330.173,58	2.553.487,92
1. Perdagangan Mobil, Sepeda Motor dan Reparasinya	260.858,81	298.650,96	353.926,96	375.793,41	419.124,22
2. Perdagangan Besar dan Eceran, Bukan Mobil dan Sepeda Motor	1.023.144,05	2.965.936,66	2.330.173,58	2.553.487,92	2.885.854,01
H. Transportasi dan Pergudangan	100.362,00	172.871,92	200.703,14	215.621,39	257.603,34
1. Angkutan Rel	-	-	-	-	-
2. Angkutan Darat	74.509,00	82.740,31	87.961,32	88.003,48	91.961,33
3. Angkutan Laut	20.247,68	22.740,31	25.961,32	26.003,48	26.961,33
4. Angkutan Sungai Danau dan Penyeberangan	-	-	-	-	-
5. Angkutan Udara	-	-	-	-	-
6. Pergudangan dan Jasa Penunjang Angkutan, Pos dan Kurir	5.605,32	5.863,26	6.793,85	6.939,02	7.178,31
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	39.673,39	42.740,31	47.961,32	48.003,48	51.961,33
1. Penyediaan Akomodasi	1.917,40	2.863,26	3.793,85	4.939,02	5.178,31
2. Penyediaan Makan Minum	37.755,99	42.740,31	47.961,32	48.003,48	51.961,33
J. Informasi dan Komunikasi	421.904,28	429.740,31	478.961,32	488.003,48	516.961,33
K. Jasa Keuangan	121.576,85	172.871,92	200.703,14	215.621,39	257.603,34
1. Jasa Perantara Keuangan	41.505,77	43.116,68	44.749,49	45.201,19	56.502,11
2. Asuransi dan Dana Pensiun	39.471,56	42.740,31	47.961,32	48.003,48	51.961,33
3. Jasa Keuangan Lainnya	40.599,53	38.650,96	43.926,96	45.793,41	53.124,22
4. Jasa Penunjang Keuangan	-	-	-	-	-
L. Real Estat	127.881,40	140.094,92	218.585,11	206.158,88	289.511,29
M,N. Jasa Perusahaan	28.604,36	28.740,31	28.961,32	29.003,48	29.961,33
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan	557.760,65	653.926,96	775.793,41	919.124,22	1.087.061,56

Lapangan Usaha / Industri / Kategori / Komoditi	Tahun				
	2010 *)	2011 *)	2012 *)	2013 *)	2014 **)
dan Jaminan Sosial Wajib					
P. Jasa Pendidikan	328.260,63	340.094,92	318.585,11	406.158,88	489.511,29
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	47.992,55	42.767,31	47.561,32	48.563,48	51.461,33
R,S,T,U. Jasa Lainnya	98.310,16	172.871,92	200.703,14	215.621,39	257.603,34
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO	6.994.188,12	7.929.396,23	8.901.404,76	9.909.506,30	11.086.690,98

Sumber : BPS Kabupaten Pamekasan, 2014

Catatan : *) Angka diperbaiki

**) Angka Sementara

Dalam sektor tersier yang termasuk di dalamnya adalah perdagangan, hotel, dan restoran mengalami laju pertumbuhan ekonomi yang fluktuatif dari tahun 2010-2014. Dimana pada tahun 2010 laju pertumbuhan sektor tersebut adalah 5,91% sedangkan pada tahun 2014 mengalami peningkatan 6,19%. (BPS Kabupaten Pamekasan, 2014). Pertumbuhan secara melambat di kelompok tersier banyak dipengaruhi oleh melambatnya pertumbuhan sektor perdagangan, hotel dan restoran terutama di sub sektor perdagangan besar dan eceran kemungkinan disebabkan mahalannya harga-harga barang pada saat itu.

PDRB perkapita Kabupaten Pamekasan atas dasar harga berlaku menunjukkan kenaikan dari Rp 8.901.404,76 pada tahun 2012 menjadi Rp 11.086.690,98 pada tahun 2014 atau meningkat 14,36 persen. Kendati demikian peningkatan PDRB perkapita di atas masih belum menggambarkan secara riil kenaikan daya beli masyarakat Kecamatan Pamekasan secara umum. Hal ini disebabkan pada PDRB perkapita yang dihitung berdasarkan PDRB atas dasar harga berlaku masih terkandung faktor inflasi yang sangat berpengaruh terhadap daya beli masyarakat. Untuk memantau perkembangan daya beli masyarakat secara riil bisa digunakan PDRB perkapita yang dihitung dari PDRB atas dasar harga konstan. PDRB perkapita Kecamatan Pamekasan yang dihitung dari PDRB atas dasar harga konstan mengalami peningkatan dari Rp 2.453.150,73 pada tahun 2012 menjadi Rp 2.607.103,71 pada tahun 2014 atau naik 2,84 persen. (PDRB Kabupaten Pamekasan, 2014).

Tabel 4. 4 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan Tahun 2010-2014

LapanganUsaha / Industri / Kategori / Komoditi	Tahun				
	2010 *)	2011 *)	2012 *)	2013 *)	2014 **)
A. Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	2.428.926,01	2.728.726,88	3.117.760,84	3.486.551,16	3.989.093,89
1. Pertanian, Peternakan, Perburuan dan Jasa Pertanian	1.822.813,95	2.965.936,66	2.330.173,58	2.553.487,92	2.885.854,01
a. Tanaman Pangan	714.148,31	801.585,09	901.133,03	994.686,76	1.129.240,75
b. Tanaman Hortikultura Semusim	37.628,17	42.740,31	47.961,32	48.003,48	51.961,33
c. Perkebunan Semusim	138.856,79	172.871,92	200.703,14	215.621,39	257.603,34
d. Tanaman Hortikultura Tahunan dan Lainnya	85.080,00	98.495,83	103.095,45	109.117,51	124.090,09
e. Perkebunan Tahunan	245.725,27	288.031,91	333.946,04	352.698,72	401.945,10
f. Peternakan	581.771,26	640.094,92	718.585,11	806.158,88	889.511,29
g. Jasa Pertanian dan Perburuan	19.604,14	22.116,68	24.749,49	27.201,19	31.502,11
2. Kehutanan dan Penebangan Kayu	7.461,10	8.863,26	11.793,85	13.939,02	16.178,31
3. Perikanan	598.650,96	653.926,96	775.793,41	919.124,22	1.087.061,56
B. Pertambangan dan Penggalian	283.763,84	22.116,68	24.749,49	27.201,19	31.502,11
1. Pertambangan Minyak & Gas Bumi	-	-	-	-	-
2. Pertambangan Batubara dan Lignit	-	-	-	-	-
3. Pertambangan Bijih Logam	-	-	-	-	-
4. Pertambangan dan Penggalian Lainnya	283.763,84	598.650,96	653.926,96	775.793,41	919.124,22
C. Industri Pengolahan	421.045,16	429.740,31	478.961,32	488.003,48	516.961,33
1. Industri Batubara dan Pengilangan Migas	-	-	-	-	-
2. Industri Makanan dan Minuman	136.682,54	240.094,92	318.585,11	406.158,88	489.511,29
3. PengolahanTembakau	138.015,54	172.871,92	200.703,14	215.621,39	257.603,34
4. Industri Tekstil dan Pakaian Jadi	9.237,28	10.534,16	172.881,88	186.459,28	215.910,78

Lapangan Usaha / Industri / Kategori / Komoditi	Tahun				
	2010 *)	2011 *)	2012 *)	2013 *)	2014 **)
5. Industri Kulit, Barang dari Kulit dan Alas Kaki	159,81	177,37	194,94	222,04	247,89
6. Ind. Kayu, Brg dr Kayu & Gabus, Brg Anyaman dr Bambu, Rotan dsj.	71.369,34	42.740,31	47.961,32	48.003,48	51.961,33
7. Ind. Kertas dan Brg dr Kertas, Percetakan dan Repro. Media Rekaman	2.174,47	2.863,26	3.793,85	4.939,02	5.178,31
8. Industri Kimia, Farmasi dan Obat Tradisional	783,20	777,37	894,94	722,04	947,89
9. Industri Karet, Barang dari Karet dan Plastik	417,38	377,37	494,94	422,04	547,89
10. Industri Barang Galian bukan Logam	28.019,13	22.116,68	24.749,49	27.201,19	31.502,11
11. Industri Logam Dasar	-	-	-	-	-
12. Ind. Brg dr Logam, Komputer, Brg Elektronik, Optik dan Peralatan Listrik	17.007,52	17.116,68	16.749,49	18.201,19	18.502,11
13. Industri Mesin dan Perlengkapan YTDL	-	-	-	-	-
14. Industri Alat Angkutan	938,09	959,81	977,37	994,94	10.222,04
15. Industri Furnitur	13.378,61	13.116,68	14.749,49	15.201,19	16.502,11
16. Ind. pengolahan lainnya, js reparasi & pemasangan mesin/peralatan	2.790,25	2.863,26	3.793,85	4.939,02	5.178,31
D. Pengadaan Listrik, Gas	4.427,31	4.651,34	4.942,62	4.934,63	5.106,89
1. Ketenagalistrikan	3.171,70	3.311,69	3.502,47	3.399,69	3.461,95
2. Pengadaan Gas dan Produksi Es	1.255,60	1.339,65	1.440,15	1.534,94	1.644,94
E. Pengadaan Air, Pengelolaan	7.064,09	8.863,26	11.793,85	13.939,02	16.178,31

Lapangan Usaha / Industri / Kategori / Komoditi	Tahun				
	2010 *)	2011 *)	2012 *)	2013 *)	2014 **)
Sampah/Limbah dan Daur Ulang					
F. Konstruksi	692.702,59	598.650,96	653.926,96	775.793,41	919.124,22
G. Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	1.284.002,86	1.822.813,95	2.965.936,66	2.330.173,58	2.553.487,92
1. Perdagangan Mobil, Sepeda Motor dan Reparasinya	260.858,81	298.650,96	353.926,96	375.793,41	419.124,22
2. Perdagangan Besar dan Eceran, Bukan Mobil dan Sepeda Motor	1.023.144,05	2.965.936,66	2.330.173,58	2.553.487,92	2.885.854,01
H. Transportasi dan Pergudangan	100.362,00	172.871,92	200.703,14	215.621,39	257.603,34
1. Angkutan Rel	-	-	-	-	-
2. Angkutan Darat	74.509,00	82.740,31	87.961,32	88.003,48	91.961,33
3. Angkutan Laut	20.247,68	22.740,31	25.961,32	26.003,48	26.961,33
4. Angkutan Sungai Danau dan Penyeberangan	-	-	-	-	-
5. Angkutan Udara	-	-	-	-	-
6. Pergudangan dan Jasa Penunjang Angkutan, Pos dan Kurir	5.605,32	5.863,26	6.793,85	6.939,02	7.178,31
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	39.673,39	42.740,31	47.961,32	48.003,48	51.961,33
1. Penyediaan Akomodasi	1.917,40	2.863,26	3.793,85	4.939,02	5.178,31
2. Penyediaan Makan Minum	37.755,99	42.740,31	47.961,32	48.003,48	51.961,33
J. Informasi dan Komunikasi	421.904,28	429.740,31	478.961,32	488.003,48	516.961,33
K. Jasa Keuangan	121.576,85	172.871,92	200.703,14	215.621,39	257.603,34
1. Jasa Perantara Keuangan	41.505,77	43.116,68	44.749,49	45.201,19	56.502,11
2. Asuransi dan Dana	39.471,56	42.740,31	47.961,32	48.003,48	51.961,33

Lapangan Usaha / Industri / Kategori / Komoditi	Tahun				
	2010 *)	2011 *)	2012 *)	2013 *)	2014 **)
Pensiun					
3. Jasa Keuangan	40.599,53	38.650,96	43.926,96	45.793,41	53.124,22
Lainnya					
4. Jasa Penunjang	-	-	-	-	-
Keuangan					
L. Real Estat	127.881,40	140.094,92	218.585,11	206.158,88	289.511,29
M,N. Jasa Perusahaan	28.604,36	28.740,31	28.961,32	29.003,48	29.961,33
O. Administrasi	557.760,65	653.926,96	775.793,41	919.124,22	1.087.061,56
Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib					
P. Jasa Pendidikan	328.260,63	340.094,92	318.585,11	406.158,88	489.511,29
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	47.992,55	42.767,31	47.561,32	48.563,48	51.461,33
R,S,T,U. Jasa Lainnya	98.310,16	172.871,92	200.703,14	215.621,39	257.603,34
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO	6.994.188,12	7.429.396,23	7.894.002,76	8.369.613,30	8.856.181,98

Sumber : BPS Kabupaten Pamekasan, 2014

Catatan : *) Angka diperbaiki

**) Angka Sementara

Menurut PDRB Kabupaten Pamekasan sektor perdagangan merupakan sektor ekonomi yang penting dalam kegiatan ekonomi karena hal ini dapat meningkatkan ekonomi penduduk yang berada di Kabupaten Pamekasan dan juga setiap tahunnya meningkat, minimarket merupakan faktor penggerak ekonomi dalam kegiatan perdagangan, saat ini fenomena tersebut lagi trend dikarenakan masyarakat melihat potensi keuntungan yang menurut mereka sangat menguntungkan untuk investasi. Selain keuntungan yang lumayan, minimarket juga memiliki efek samping dimana semakin menjamurnya minimarket maka akan terjadi persaingan tidak sehat antar minimarket dan juga dapat mematikan usaha perdagangan UMKM yang ada disekitarnya.

4.1.4 Kondisi Jaringan Jalan

Kecamatan Pamekasan merupakan kota yang tumbuh di jalan kolektor. Jalan di Kecamatan Pamekasan ini memiliki peranan yang penting dalam menunjang pergerakan barang/penumpang dari satu kecamatan ke kecamatan lainnya dan Kabupaten Pamekasan ke kabupaten lainnya karena letaknya di pusat Kabupaten Pamekasan. Padatnya lalu lintas

yang melewati jalan ini telah membawa keuntungan bagi perkembangai Kabupaten Pamekasan. Jalan kolektor ini memiliki dampak pada beberapa fungsi regional tumbuh disepanjang jalan tersebut, pusat perkantoran, pasar tradisional, minimarket, permukiman, pendidikan dan lain-lain. Pedoman teknik pembangunan permukiman menjelaskan bahwa jalan sebagai prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun meliputi segala bagiannya termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas.

Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang jalan, sistem jaringan jalan terbagi menjadi 2, yaitu sistem jaringan jalan primer dan jaringan jalan sekunder. Jalan kolektor primer memiliki tipikal pergerakan regional, sehingga posisi Kecamatan Pamekasan yang terletak di hirarki jalan arteri primer, sulit dihindarkan dari percampuran pergerakan lalu lintas lokal-regional. Untuk mengantisipasi terjadinya kemacetan perlu pengaturan peruntukan lahan di jalan-jalan yang berfungsi menghubungkan Kecamatan Pamekasan dengan kecamatan lain. Pola jaringan jalan di Kecamatan Pamekasan adalah lingkaran dua arah sebagai sistem transportasi dasar, jaringan jalan lingkaran dua arah di Kecamatan Pamekasan yang menjadi urat nadi transportasi adalah sebagai berikut:

1. Jalur lingkaran dalam

Jalur lingkaran dalam ini adalah jalur yang melingkari lingkungan pusat kota yang berfungsi sebagai jalur penampung dan pembagi arus di pusat kota. Jalan yang masuk dalam kategori jalan adalah Jl. Kabupaten, Jl. Jokotole, Jl. Segara, Jl. Trunojoyo.

2. Jalur lingkaran luar

Yang menjadi penampung arus kegiatan regional yang masuk dari jalan radial. Fungsinya menampung arus lalu lintas internal ke eksternal atau sebaliknya. Jalur ini sangat penting untuk membebaskan daerah pusat kotadan arus kendaraan berat atau bus-bus antar kota. Jalan Lingkaran Luar meliputi Jl. Raya Ceguk, Jl. Kangeran, Jl. Panempan, Jl. Pademawu, Jl. Tambung, Jl. Trusak.

Berkaitan dengan mobilitas di Kecamatan Pamekasan, persoalan yang dihadapi antara lain tingginya arus lalu lintas dikarenakan di Kecamatan Pamekasan sebagai pusat perekonomian, pemerintahan dan pendidikan, karena sebagian besar penduduk diluar Kecamatan Pamekasan menuju ke Kecamatan Pamekasan, terbatasnya jalan alternatif dan kurangnya penataan bangunan pada ruas jalan lintas kecamatan serta kabupaten dan sepanjang jalan utama, dan pemanfaatan badan jalan untuk kegiatan perdagangan dan parkir yang menimbulkan kerawanan kemacetan lalu lintas.

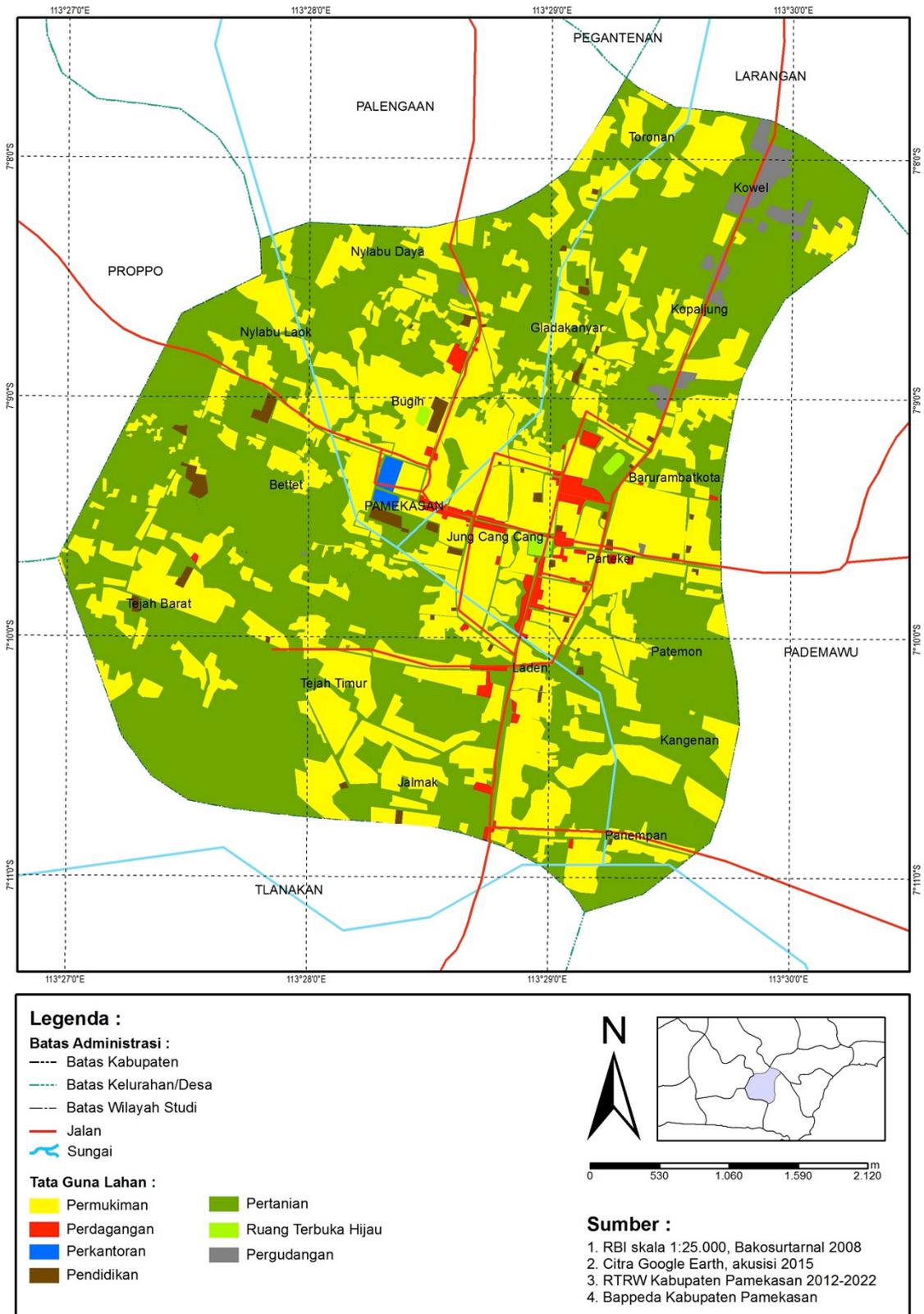
Minimarket yang berada di Kecamatan Pamekasan berada pada kelas jalan kolektor dikarenakan untuk mempermudah konsumen menuju lokasi minimarket tersebut dan mempermudah pergerakan barang menuju lokasi minimarket tersebut. Minimarket hanya berlokasi pada jalur lingkaran dalam dikarenakan jalur tersebut berada di pusat kegiatan dan pusat kota sehingga untuk menggaet konsumen sangat mudah, sedangkan jalur lingkaran luar yang hanya dilewati kendaraan besar menyebabkan minimarket enggan untuk membangun usahanya pada jalur lingkaran luar dikarenakan untuk mendapatkan konsumen sangat sulit.

4.1.5 Sebaran Permukiman

Permukiman di Kecamatan Pamekasan masih terpusat pada pusat perkotaan dan terletak pada beberapa ruas jalan utama dan simpul-simpul jalan di Kecamatan Pamekasan. Namun pemekaran kota, pertumbuhan penduduk, dan adanya gejala sub urbanisasi penyebaran permukiman mulai berkembang menuju daerah pinggiran kota. Dari pusat perkotaan penyebaran permukiman mulai berkembang menuju daerah pinggiran kota, namun perkembangannya masih bersifat sporadis dan secara linier mengikuti jalan regional yang ada di Kecamatan Pamekasan.

Pola permukiman di daerah pinggiran yang mengikuti secara linier jalur jalan regional menyebabkan terjadinya pergeseran atau mengikuti tren, semula berfungsi sebagai lahan pertanian, saat ini banyak lahan pertanian yang berubah untuk beberapa fungsi regional yang tumbuh di sepanjang jalan tersebut, seperti rumah makan, industri, bengkel, sarana perdagangan dan lain-lain. Di daerah pinggiran kota tumbuh permukiman-permukiman baru, meskipun perkembangannya masih secara linier mengikuti jalan regional yang ada di Kecamatan Pamekasan. Sebaran permukiman secara nyata dapat dilihat dari jumlah rumah masing-masing desa/kelurahan.

Permukiman yang terdapat di Kecamatan Pamekasan sangat padat daripada kecamatan yang lain, hal ini menarik minimarket untuk tumbuh disekitar permukiman yang padat dikarenakan menurut mereka peluang untuk mendapatkan konsumen sangat tinggi. Permukiman yang berada dekat dengan pusat pemerintahan lebih cenderung dihuni oleh masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah keatas, yang dimana masyarakat yang memiliki tingkat ekonomi tersebut dalam berbelanja cenderung melihat kualitas barang. Hal ini menjadi daya tarik untuk minimarket menentukan lokasinya disekitar permukiman tersebut, tetapi minimarket hanya tumbuh dekat permukiman yang berada dekat juga dengan pusat pemerintahan dan pusat kegiatan.



Gambar 4. 2 Peta Guna Lahan Kecamatan Pamekasan

4.2 Tinjauan Kebijakan Tata Ruang Kabupaten Pamekasan

Menurut RTRW Kabupaten Pamekasan, Kecamatan Pamekasan sebagai pusat pemerintahan, pusat permukiman perkotaan, pusat perdagangan dan jasa skala regional, pusat simpul utama transportasi skala regional, pusat kesehatan skala regional, dan pusat pelayanan pendidikan. Menurut RPJMD Kabupaten Pamekasan kawasan perdangan dan jasa yang terluas berada di Kecamatan Pamekasan seluas 360 hektar.

Perda Kabupaten Pamekasan No. 22 Tahun 2013 yang membahas penataan pasar tradisional, pusat perbelanjaan serta toko modern di Kabupaten Pamekasan merupakan sebuah jawaban dari perkembangan perekonomian khususnya perdagangan di Kecamatan Pamekasan, dengan harapan bahwa diterbitkan Perda tersebut akan tumbuh kepastian hukum bagi seluruh warga masyarakat Kabupaten Pamekasan dan juga untuk menjamin keseimbangan terhadap usaha perdagangan besar, menengah, dan kecil yang diharapkan dapat mencegah terjadinya praktik usaha yang tidak sehat.

Sesuai dengan Pasal 3 yang mengatakan bahwa mengatur dan menata keberadaan dan pendirian pusat perbelanjaan dan toko modern di suatu wilayah tertentu agar tidak merugikan dan mematikan pasar tradisional, UMKM dan Koperasi yang telah ada dan memiliki nilai historis serta dapat menjadi asset pariwisata. Jelas bahwa diterbitkannya Perda ini merupakan sebuah solusi yang mengedepankan kepentingan semua pihak, baik pedagang, masyarakat sebagai konsumen serta lingkungan hidup juga turut diperhatikan.

Berkaitan dengan penjagaan iklim perdagangan yang baik dan menguntungkan seluruh pihak tersebut maka diciptakan regulasi dalam kegiatan perdagangan. Regulasi-regulasi yang ditetapkan pun tercantum dalam BAB III Perda Kabupaten Pamekasan No. 22 Tahun 2013. Regulasi yang ditetapkan mencakup segala hal yang menyangkut seluk beluk perdagangan diantaranya ialah regulasi penjualan bagi beragam kategori pedagang hingga regulasi mengenai barang yang layak diperjual-belikan. Serta membahas mengenai batasan dari persaingan usaha.

Melalui pasal 4 dan pasal 5 Perda Kabupaten Pamekasan No. 22 Tahun 2013 ditetapkan pula klasifikasi kriteria perdagangan, klasifikasi toko modern hingga klasifikasi sistem penjualan dan jenis barang dagangan. Pasal 6 hingga Pasal 8 dibahas mengenai aturan lokasi dan jarak tempat usaha perdagangan sesuai klasifikasi yang sudah ditetapkan sebelumnya.

Isi dari Pasal 8 terkait penataan toko modern yang berisi:

1. Pendirian pusat perbelanjaan dan toko modern berlokasi di perkotaan Kecamatan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang, termasuk peraturan zonasi.
2. Memperhitungkan kondisi sosial ekonomi masyarakat serta keberadaan Pasar Tradisional dan UMKM yang ada.
3. Memperhatikan jarak dengan Pasar Tradisional, sehingga tidak mematikan atau memarginalkan pelaku ekonomi di Pasar Tradisional.
4. Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern dapat dibangun dengan jarak radius terdekat 1000 m dari Pasar Tradisional.
5. Pendirian toko modern khususnya Minimarket diutamakan untuk diberikan kepada pelaku usaha yang domisilinya sesuai dengan lokasi Minimarket tersebut.

Kegiatan perdagangan yang diatur dalam Perda Kabupaten Pamekasan No. 22 Tahun 2013 dilakukan pembinaan dan pengawasan oleh Pemerintah Daerah. Kegiatan pembinaan yang dimaksud diantaranya ialah pembinaan bagi pasar tradisional dalam rangka mengupayakan sumber-sumber alternatif pendanaan, pemberdayaan, hingga upaya untuk meningkatkan kompetensi pedagang dan pengelola pasar tradisional, serta tentunya melakukan evaluasi pengelolaan pasar tradisional. Sedangkan pembinaan yang diberikan kepada pusat perbelanjaan dan toko modern ialah dalam hal memberdayakan pusat perbelanjaan dan toko modern dalam membina pasar tradisional serta mengawasi kegiatan kemitraan.

Berkaitan dengan kegiatan kemitraan antara pedagang pasar tradisional dan toko modern dibahas dalam Pasal 17 pada Perda Kabupaten Pamekasan No. 22 Tahun 2013. Beragam bentuk kemitraan yang dapat dilakukan diantaranya ialah dalam bentuk kerjasama pemasaran, penyediaan tempat usaha, penerimaan produk yang tentunya dengan prinsip saling memerlukan, memperkuat, dan menguntungkan.

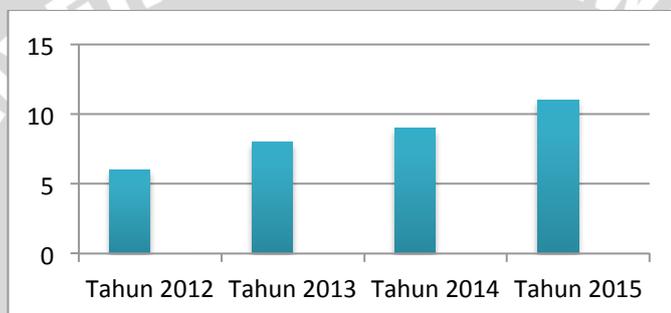
Mengenai waktu operasional pelayanan ditetapkan dalam Pasal 10 Perda Kabupaten Pamekasan No. 22 Tahun 2013. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara di wilayah Kecamatan Pamekasan ditemukan bahwa sebagian minimarket di kawasan ini melakukan pelanggaran dalam hal waktu operasional. Padahal dengan jelas dicantumkan bahwa waktu pelayanan yang ditetapkan untuk hari di luar hari libur dimulai pukul 10.00 WIB hingga 22.00 WIB.

Kebijakan tersebut menjadi acuan dalam menentukan lokasi minimarket, sebelum dibentuknya peraturan terkait minimarket di Kabupaten Pamekasan, lokasi minimarket

tidak terkontrol serta menjamurnya minimarket menjadi permasalahan di Kabupaten Pamekasan. Hal tersebut yang memicu pemerintah Kabupaten Pamekasan untuk membuat peraturan terkait toko modern, pasar tradisional dan minimarket.

4.3 Pola Pertumbuhan dan Persebaran Minimarket di Kecamatan Pamekasan

Penggunaan lahan yang terdapat di Kecamatan Pamekasan antara lain terdapat permukiman, perdagangan dan jasa, dan terdapat fasilitas umum. Penggunaan lahan yang lebih dominan adalah permukiman, sedangkan untuk fasilitas umum terdapat fasilitas pendidikan. Sedangkan penggunaan lahan berupa kegiatan perdagangan dan jasa merupakan kegiatan yang dibutuhkan sebagai penunjang aktivitas, dari hasil sekunder diketahui jumlah minimarket tiap tahunnya mengalami peningkatan (**Gambar 4.3**).



Sumber: analisis 2015

Gambar 4.3 Jumlah Minimarket 2012-2015

Menurut data sekunder jumlah minimarket tahun 2012-2015, pola pertumbuhan minimarket di Kecamatan Pamekasan yang dibagi atas kesamaan pola pertumbuhannya menjadi dua periode, yaitu periode 1 : pertengahan tahun 2012 sampai tahun 2013, periode 2 : tahun 2014 sampai tahun 2015.

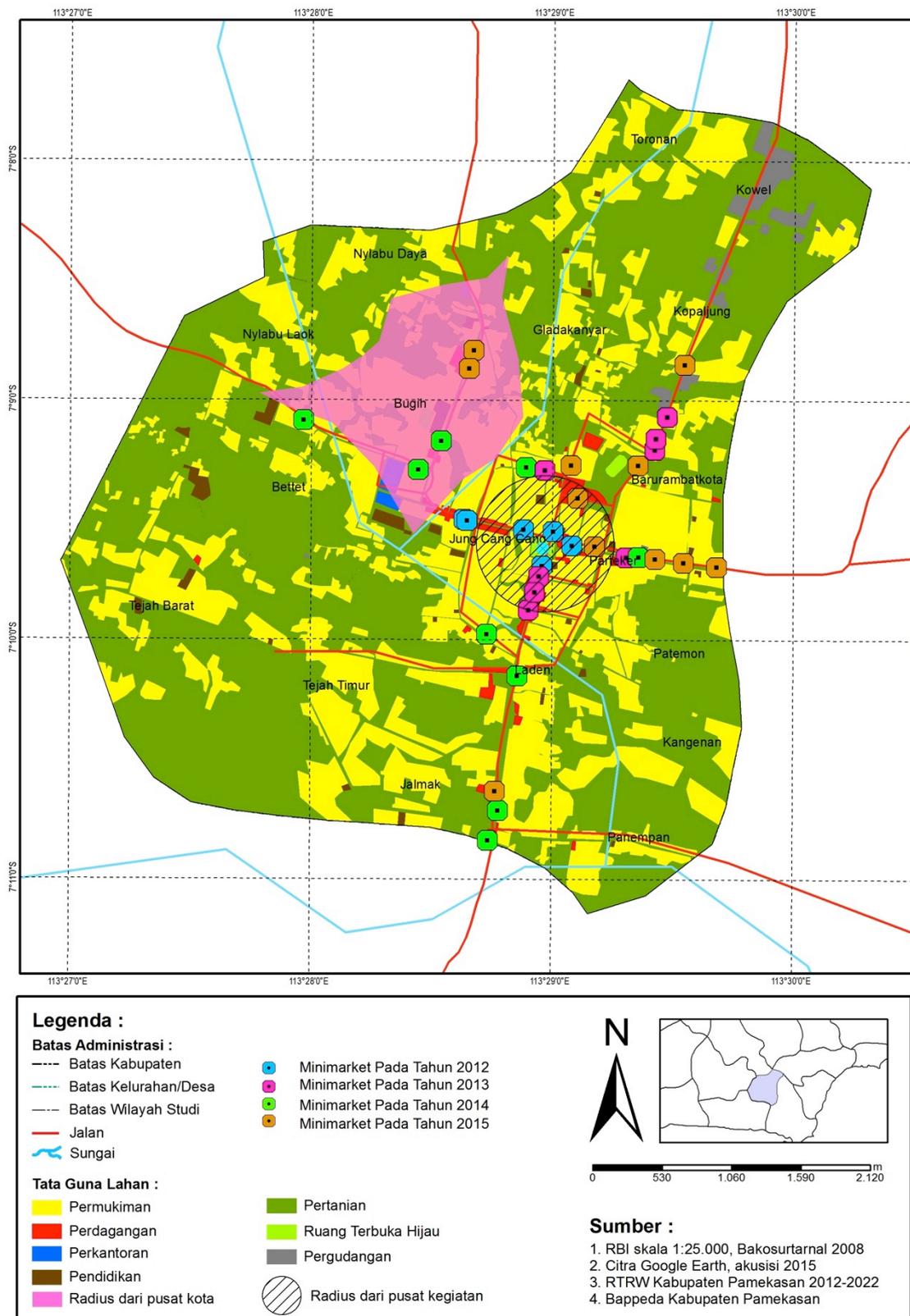
- Pada periode 1, yaitu tahun 2012 sampai tahun 2013 sebelum adanya Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan No. 22 Tahun 2013, minimarket terlihat lokasinya berada di jalan utama dekat dengan pusat kegiatan dimana untuk konsentrasi konsumen yang cukup tinggi, dikarenakan pusat kegiatan merupakan pusat aktivitas, pusat kegiatan ekonomi dan kegiatan pendidikan dimana banyak orang melakukan aktivitas sehingga besar kemungkinan minimarket menggaet konsumen. Berada pada jalur lingkaran dalam dikarenakan pada jalur lingkaran luar merupakan jalan untuk memecah kendaraan besar supaya tidak masuk kota, jarak antar minimarket juga cukup berdekatan karena belum ada peraturan terkait lokasi minimarket.

- Pada periode 2, yaitu tahun 2014 sampai tahun 2015 setelah terbentuknya Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan No. 22 Tahun 2013 melalui pasal 4 dan Pasal 5 dimana mengatur tentang kriteria lokasi yang dibutuhkan serta jarak terhadap pasar tradisional dan toko kecil lokasi minimarket semakin banyak yang dibangun menjauhi pusat kegiatan. Dan minimarket cenderung dibangun dekat dengan permukiman dengan kepadatan penduduk tinggi serta tingkat kesejahteraannya tinggi, tetap berada pada jalan kolektor tetapi sudah tidak pada jalur lingkaran dalam, lokasinya lebih tertata dibandingkan sebelum dibentuknya peraturan terkait minimarket.

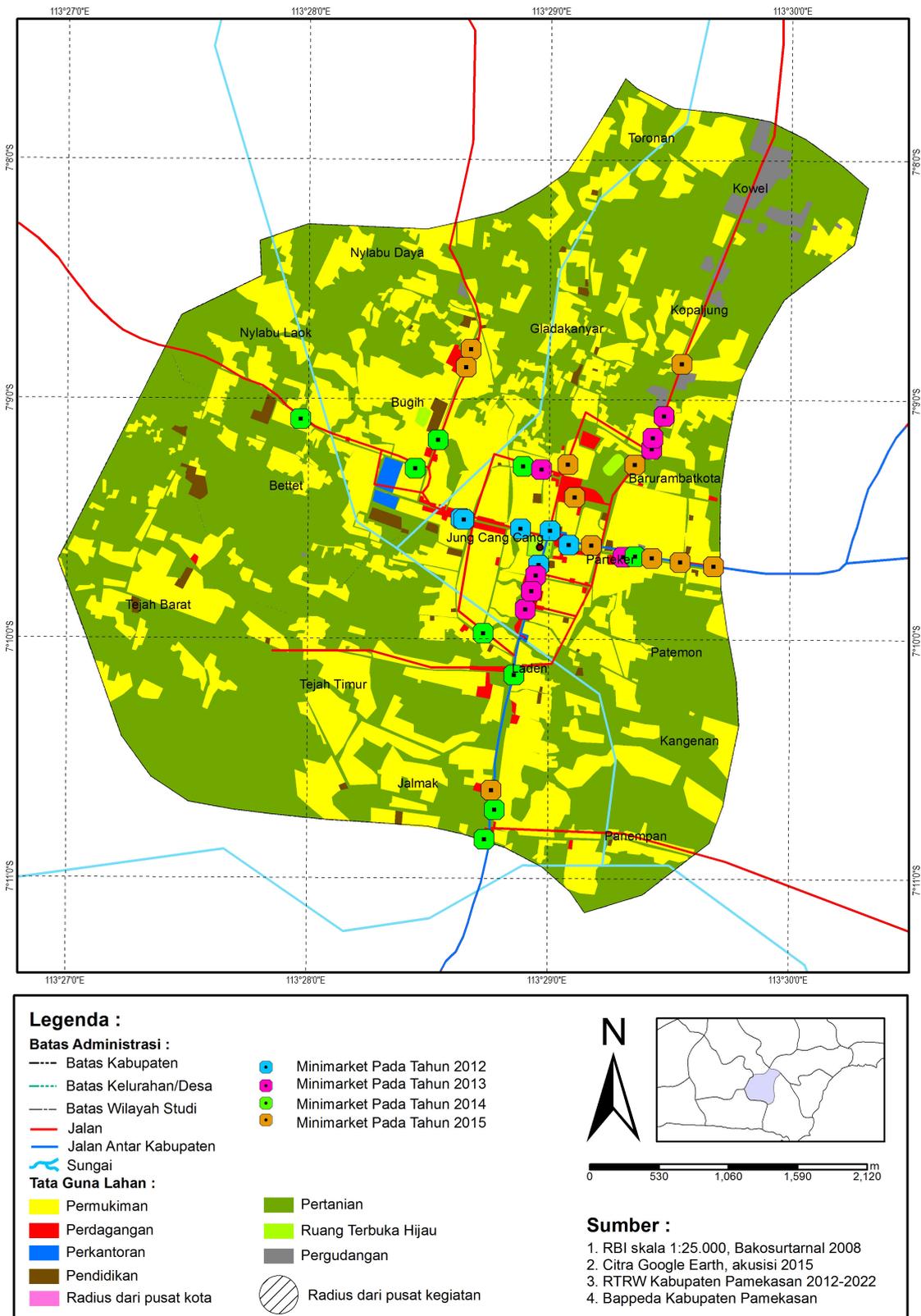
Terlihat pola pertumbuhan minimarket pada awalnya, lokasi minimarket cenderung berada dekat dengan pusat kota dan berada pada jalan kolektor yang menghubungkan antar kabupaten, semakin lama minimarket berkembang tidak hanya dekat dengan pusat kota dan mulai mendekati permukiman yang kepadatan penduduknya tinggi dikarenakan pola belanja masyarakat mulai berubah merasa lebih praktis dan efisien jika berbelanja di minimarket, terjadi tumpang tindih radius pelayanan dimana jarak konsumen dengan minimarket menurut Hery Taufik, 2013 yaitu 500 meter, sehingga terjadi tumpang tindih antar minimarket dikarenakan pemilik minimarket dalam pola pertumbuhannya tidak melihat faktor radius pelayanan melainkan faktor konsumen bisa dilihat pada Gambar 4..

Meskipun memiliki pola yang sama yaitu cenderung mengelompok, namun arah konsentrasi antara minimarket menunjukkan arah yang berbeda, dimana sebaran minimarket cenderung mendekati penduduk dengan tingkat ekonomi yang stabil terletak di Kelurahan Barurambat Kota dan Jung Cang Cang. Jika dilihat dari persebarannya, minimarket berlokasi di jalan kolektor. Persebaran minimarket mengikuti persebaran jumlah penduduk dan akses jalan kolektor yang dekat dengan pusat kota.

Pola tersebut menunjukkan bahwa aktivitas minimarket, sebagai sektor jasa cenderung untuk mendekati populasi/pasar, yang dalam hal ini direpresentasi dekat dengan area permukiman. Dari *central place theory*, suatu aktivitas jasa, akan selalu bicara tentang *threshold* dan *range of goods*. *Threshold* bicara tentang batas minimum populasi untuk mendukung fungsi dan *range of goods*, bicara tentang jarak maksimum konsumen bepergian untuk memperoleh barang, yang dicirikan dengan tingkat kepadatan penduduk, menguatkan akan konsep *threshold* tersebut, dimana minimarket cenderung akan melihat populasi, karena populasilah yang menciptakan pasar (*threshold*) dan minimarket akan cenderung untuk dekati konsumen (konsep *range of goods*), khususnya untuk minimarket cenderung untuk mempertimbangkan jarak dalam membeli barang.

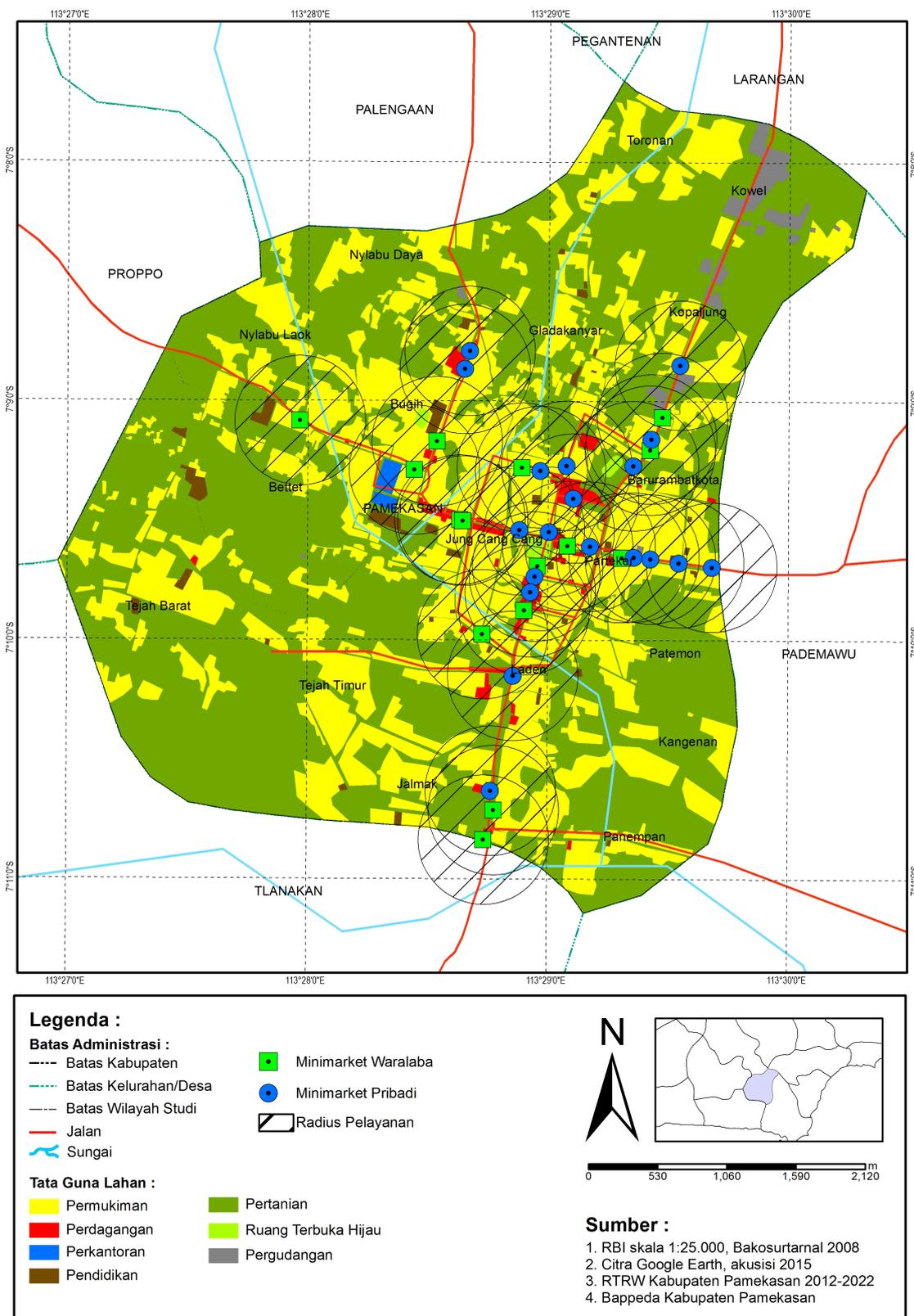


Gambar 4. 4 Peta Minimarket Menurut Periode



Gambar 4. 5 Peta Minimarket Berada Pada Jalan Antar Kabupaten





Gambar 4. 6 Peta Radius Pelayanan Minimarket

Aktivitas perdagangan dan jasa tersebar secara merata di seluruh koridor. Kegiatan perdagangan dan jasa yang terdapat di setiap koridor cukup beragam, terdapat rumah makan, bank, SPBU, dan kegiatan perdagangan retail berupa minimarket. Perdagangan minimarket di wilayah Kecamatan Pamekasan terdiri dari Alfamart dan Indomaret. Dalam studi kasus kali ini pengamatan dilakukan dengan lebih terfokus pada kegiatan perdagangan minimarket waralaba dan pribadi. Pada Kecamatan Pamekasan terdapat 34 unit minimarket yang terletak di lokasi sebagai berikut :

1. Jalan Trunojoyo terdapat 7 unit minimarket



Gambar 4. 7 Minimarket di Jalan Trunojoyo

Karakteristik tata guna lahan di Jalan Trunojoyo didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa, seperti misalnya, bank, minimarket, salon, optik, restoran, toko elektronik, toko sepeda, toko roti, SPBU, tempat cuci mobil toko bahan bangunan dan sebagainya. Jalan Trunojoyo sendiri merupakan jalan utama yang menghubungkan Kabupaten Pamekasan dengan kabupaten yang lain sehingga intensitas kendaraan yang lewat sangat tinggi, dan dilokasi ini terdapat 7 minimarket. Selain perdagangan dan jasa di jalan Trunojoyo juga dekat dengan alun-alun Pamekasan dimana banyak orang yang melakukan aktifitas, serta dilokasi tersebut selain perdagangan jasa, juga terdapat kantor pemerintahan, dan permukiman, lokasi minimarket Jalan Trunojoyo (**Gambar 4.7**).

2. Jalan Jokotole terdapat 8 unit minimarket



Gambar 4. 8 Minimarket di Jalan Jokotole

Karakteristik tata guna lahan di Jalan Jokotole hampir sama dengan Jalan Trunojoyo, tetapi dilokasi ini didominasi kantor pemerintahan dan pendidikan, seperti misalnya kantor BAPPEDA Pamekasan, kantor PU, kantor BPBD, kantor DISPERINDAG, SMPN 2 Pamekasan, SMAN 2 Pamekasan, MAN 1 Pamekasan, SMP Nurul Hikmah. Selain kantor pemerintahan dan pendidikan di Jalan Jokotole juga terdapat perdagangan dan jasa serta permukiman. Jalan Jokotole merupakan jalan utama yang menghubungkan Pamekasan dengan Kabupaten Sumenep sehingga intensitas kendaraan yang lewat sangat tinggi, dan dilokasi ini terdapat 8 minimarket, lokasi minimarket Jalan Jokotole bisa dilihat pada (**Gambar 4.8**).

3. Jalan R. Abdul Azis terdapat 1 unit minimarket



Gambar 4. 9 Minimarket di Jalan R. Abdul Azis

Karakteristik tata guna lahan di Jalan R. Abdul Azis juga didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa, seperti misalnya, minimarket, salon, 71ptic, toko elektronik, toko roti, tempat cuci mobil toko bahan bangunan dan sebagainya, selain

perdagangan dan jasa di Jalan R. Abdul Azis juga terdapat pelayanan umum berupa kantor pajak, pendidikan yaitu SMPN 1 Pamekasan serta permukiman, jumlah minimarket dilokasi ini hanya ada 1 unit, lokasi minimarket Jalan R. AbdulAzis bisa dilihat pada (**Gambar 4.9**).

4. Jalan Kabupaten terdapat 2 unit minimarket



Gambar 4. 10 Minimarket di Jalan Kabupaten

Karakteristik tata guna lahan di Jalan Kabupaten didominasi pusat pemerintahan dikarenakan di kantor Bupati Pamekasan dan Pemda ada dilokasi tersebut, selain pusat pemerintahan juga ada permukiman, pendidikan, perdagangan dan jasa. Minimarket yang terdapat di Jalan Kabupaten ada 2 unit dimana jarak anatar minimarket kurang lebih 7 meter dan diseborang minimarket juga terdapat pasar tradisional yaitu pasar gaden. Hal ini melanggar perda No. 22 Tahun 2009 tentang jarak minimal minimarket. Hal ini bisa menjadi bahan evaluasi untuk pemerintah daerah dikarenakan sampai saat ini minimarket tersebut tetap beroperasi, pemerintah daerah bisa lebih ketat untuk mengeluarkan ijin usaha, lokasi minimarket Jalan Kabupaten bisa dilihat pada (**Gambar 4.10**).

5. Jalan Pintu Gerbang terdapat 3 unit minimarket



Gambar 4. 11 Minimarket di Jalan Pintu Gerbang

Karakteristik tata guna lahan di Jalan Pintu Gerbang juga didominasi oleh permukiman penduduk, selain itu juga terdapat sarana pendidikan yaitu SMAN 3 Pamekasan dan SMAN 4 Pamekasan. Minimarket yang ada dilokasi ini hanya 1 unit. Di Jalan Pintu Gerbang juga terdapat pasar tradisional, jarak minimarket dengan pasar tradisional sudah sesuai dengan perda No. 22 Tahun 2009. Di lokasi ini juga ada kegiatan perdagangan maupun jasa yang menunjang seperti misalnya, tempat cuci mobil, toko bahan bangunan, SPBU, warnet dan sebagainya. Dari 3

minimarket di Jalan Pintu Gerbang 2 diantaranya tidak sesuai dengan standar dikarenakan berhadapan langsung dengan pasar tradisional, lokasi minimarket Jalan Pintu Gerbang bisa dilihat pada (**Gambar 4.11**).

6. Jalan Dirgahayu terdapat 2 unit minimarket



Gambar 4. 12 Minimarket di Jalan Dirgahayu

Karakteristik tata guna lahan di Jalan Dirgahayu juga didominasi oleh permukiman penduduk serta sarana penunjang untuk permukiman penduduk seperti perdagangan dan jasa, pelayan umum, pendidikan. Kegiatan perdagangan dan jasa, seperti misalnya, minimarket, tempat cuci mobil toko bahan bangunan, SPBU. Kegiatan pelayanan umum di Jalan Dirgahayu terdapat kantor DISHUTBUN Pamekasan. Kegiatan pendidikan terdapat SMKN 1 Pamekasan. Di Jalan Dirgahayu juga terdapat PKL yang hanya berjualan makanan dari sore sampai malam. Untuk keberadaan PKL di Jalan Dirgahayu sesuai dengan arahan RTRW Kabupaten Pamekasan dimana untuk sentra PKL yang berjualan makanan khas madura berada di Jalan Niaga dan Jalan Dirgahayu, lokasi minimarket Jalan Dirgahayu bisa dilihat pada (**Gambar 4.12**).

7. Jalan Stadion terdapat 5 unit minimarket



Gambar 4. 13 Minimarket di Jalan Stadion

Karakteristik tata guna lahan di Jalan Stadion didominasi oleh permukiman, dilokasi ini juga terdapat kegiatan perdagangan dan jasa, seperti misalnya,

minimarket, swalayan, optik, toko elektronik, toko roti, selain itu di Jalan Stadion terdapat Kantor Polres Pamekasan, terminal, stadion sepak bola. Untuk jumlah minimarket yang ada di Jalan Stadion 5 unit minimarket, lokasi minimarket Jalan Stadion bisa dilihat pada (**Gambar 4.13**).

8. Jalan Gladak Anyar terdapat 2 unit minimarket



Gambar 4. 14 Minimarket di Jalan Gladak Anyar

Karakteristik tata guna lahan di Jalan Gladak Anyar didominasi oleh pendidikan yaitu SDN Gladak Anyar, SMP Muhammadiyah, SD AL-Irsyad. dilokasi ini juga terdapat kegiatan perdagangan dan jasa, seperti misalnya, minimarket, apotek, bengkel, toko kelontong. Untuk jumlah minimarket yang ada di Jalan Gladak Anyar hanya 2 unit, lokasi minimarket Jalan Gladak Anyar bisa dilihat pada (**Gambar 4.14**).

9. Jalan Kesehatan terdapat 1 unit minimarket



Gambar 4. 15 Minimarket di Jalan Kesehatan

Karakteristik tata guna lahan di Jalan Kesehatan didominasi oleh sarana pelayanan umum dan keamanan yaitu klinik dokter, Kodim 0516. dilokasi ini juga terdapat kegiatan perdagangan dan jasa, seperti misalnya, minimarket, apotek, bengkel, toko kelontong. Untuk jumlah minimarket yang ada di Jalan Kesehatan hanya 1 unit, lokasi minimarket Jalan Kesehatan bisa dilihat pada (**Gambar 4.15**).

10. Jalan Agus Salim terdapat 2 unit minimarket



Gambar 4. 16 Minimarket di Jalan Agus Salim

Karakteristik tata guna lahan di Jalan Agus Salim hampir sama seperti di Jalan Kesehatan yang didominasi oleh sarana pelayanan umum dan keamanan yaitu klinik dokter, Kodim 0516. dilokasi ini juga terdapat kegiatan perdagangan dan jasa, seperti misalnya, minimarket, apotek, bengkel, warnet. Untuk jumlah minimarket yang ada di Jalan Kesehatan hanya 2 unit, lokasi minimarket Jalan Agus Salim bisa dilihat pada (**Gambar 4.16**).

11. Jalan Diponegoro terdapat 1 unit minimarket



Gambar 4. 17 Minimarket di Jalan Diponegoro

Karakteristik tata guna lahan di Jalan Diponegoro didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa, seperti misalnya Kantor Telkom, minimarket, salon, optik, toko elektronik, toko bahan bangunan dan sebagainya. Jalan Diponegoro sendiri merupakan jalan yang diapit oleh Jalan Trunojoyo, Jalan Kabupaten, dan Jalan Agus Salim sehingga Jalan Diponegoro hanya untuk jembatan saja. serta dilokasi tersebut selian perdagangan jasa, juga terdapat permukiman, lokasi minimarket Jalan Diponegoro bisa dilihat pada (**Gambar 4.17**).

Tabel 4.5 di bawah ini menunjukkan lokasi minimarket terkait variabel jarak dari pusat kota, hirarki jalan, jarak ke permukiman, visibilitas. Pengertian visibilitas adalah mudah terlihatnya minimarket melalui papan penanda minimarket, untuk visibilitas mengacu ke teori *urban design* Hamid Shirvani terkait papan penanda (*signage*) dimana menurut teori tersebut papan penanda yang baik bebas dari halangan tumbuhan maupun bangunan, pada **Tabel 4.5** dibawah ini skoring variabel visibilitas dibagi menjadi 3 kriteria.

Tabel 4. 5 Lokasi Minimarket Terhadap Variabel

Lokasi Minimarket	Jarak ke Pusat Kota	Hirarki jalan	Jarak dari permukiman	Visibilitas	Luas lahan
Indomaret A Jalan Trunojoyo	4 km	Kolektor	2 m	2	63 m ²
Indomaret B Jalan Trunojoyo	4.6 km	Kolektor	2 m	3	78 m ²
Indomaret C Jalan Trunojoyo	5.2 km	Kolektor	2 m	3	64 m ²
Alfamart Jalan Jokotole	2.5 km	Kolektor	2 m	2	60 m ²
Indomaret Jalan Jokotole	3.3 km	Kolektor	2 m	2	98 m ²
Indomaret Jalan Jokotole	3.8 km	Kolektor	2 m	3	70 m ²
Alfamart Jalan R. Abdul Aziz	1.3 km	Kolektor	2 m	2	52 m ²

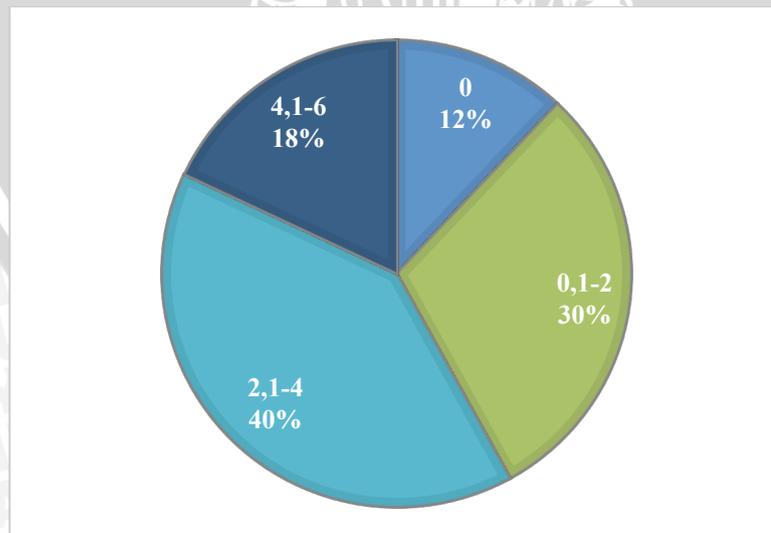
Lokasi Minimarket	Jarak ke Pusat Kota	Hirarki jalan	Jarak dari permukaan	Visibilitas	Luas lahan
Alfamart Jalan Kabupaten	0 km	Kolektor	4 m	2	83 m ²
Indomaret Jalan Kabupaten	0 km	Kolektor	10 m	3	60 m ²
Alfamart Jalan Pintu Gerbang	0 km	Kolektor	5 m	3	63 m ²
Indomaret A Jalan Dirgahayu	0 km	Kolektor	2 m	3	76 m ²
Indomaret B Jalan Dirgahayu	0.5 km	Kolektor	5 m	2	70 m ²
Indomaret Jalan Stadion	2.4 km	Kolektor	13 m	2	52 m ²
Indomaret jalan Gladak Anyar	1 km	Kolektor	4 m	1	54 m ²
Toko Basmalah Jalan Trunojoyo	5.2 km	Kolektor	4 m	2	42 m ²
Toko Apollo Jalan Trunojoyo	3.5 km	Kolektor	14 m	2	130 m ²
Toko Wira Jalan Trunojoyo	4.3 km	Kolektor	4 m	2	57 m ²
Toko King Jalan Trunojoyo	3.5 km	Kolektor	10 m	1	38 m ²
Toko Jokotole Jalan Jokotole	3.1 km	Kolektor	10 m	1	53 m ²
Toko ABC Jalan Jokotole	3.1 km	Kolektor	10 m	2	300 m ²
Toko Sinar Anugerah Jalan Jokotole	2.8 km	Kolektor	10 m	2	62 m ²
Toko Golden Sweet 2 Jalan Jokotole	4.3 km	Kolektor	10 m	3	160 m ²
Toko Chair 5 Jalan Jokotole	4.3 km	Kolektor	10 m	2	40 m ²
Toko Kurnia Agung Jalan Stadion	2.4 km	Kolektor	5 m	1	37 m ²
Toko Golden Sweet 1 Jalan Stadion	2 km	Kolektor	10 m	3	260 m ²
Toko Chair 3 Jalan Stadion	4 km	Kolektor	8 m	1	30 m ²
Alfamart B jalan Stadion	3.4 km	Kolektor	8 m	3	60 m ²
Toko Zamzam Jalan Pintu Gerbang	0 km	Kolektor	2 m	2	47 m ²
Toko Al-muna Jalan Pintu Gerbang	0 km	Kolektor	5 m	2	44 m ²
Toko Surya Jalan Agus Salim	1.8 km	Kolektor	15 m	2	124 m ²
Toko Aries Jalan Agus Salim	2 km	Kolektor	2 m	1	41 m ²
Toko Sinar Barokah Jalan Gladak Anyar	1 km	Kolektor	4 m	1	31 m ²
Toko Kurnia Jalan Kesehatan	2 km	Kolektor	8 m	1	42 m ²
Toko Sudimampir Jalan Diponegoro	1.4 km	Kolektor	10 m	1	36 m ²

Sumber : Hasil Analisis, 2015

Keterangan Skor Visibilitas : 1 (Buruk), 2 (Cukup), 3 (Baik)

Berdasarkan **Tabel 4.4** tersebut dapat diketahui kecenderungan lokasi minimarket sebagai berikut:

1. Jarak ke pusat kota



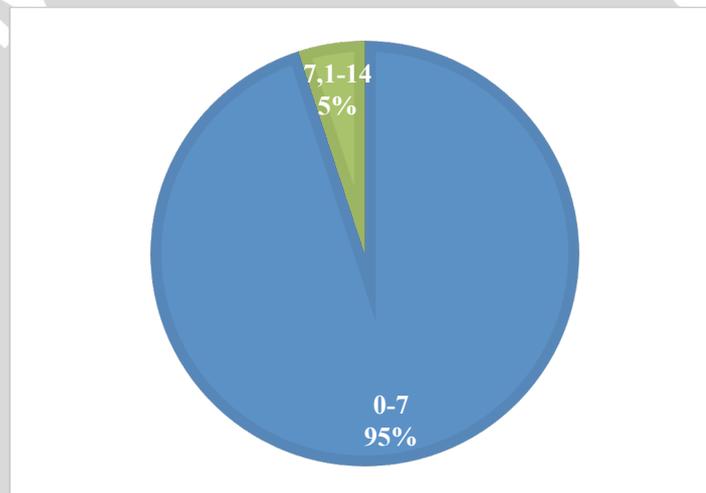
Gambar 4. 18 Persentase Lokasi Minimarket ke Pusat Kota

Dapat dilihat pada **Gambar 4.18** bahwa 12% lokasi minimarket berada di pusat kota, 30% berada pada *range* 0,1-2 km dari pusat kota, 40% berada di *range* 2,1-4 km dari pusat kota, 18% berada pada *range* 4,1-6 km dari pusat kota. Dimana kecenderungan lokasi minimarket berada pada *range* 2,1-4 dari pusat kota. Menurut RTRW Kabupaten Pamekasan 2012-2032, pusat kota yang berada pada Kecamatan Pamekasan berada pada Kelurahan Bugih dikarenakan pusat pemerintahan berada pada Kelurahan Bugih.

2. Hirarki jalan

Pada **Tabel 4.5** dapat diketahui 100% lokasi minimarket berada pada hirarki jalan kolektor . Kecenderungan lokasi minimarket berada pada jalan kolektor untuk mempermudah aksesibilitas konsumen dan pendistribusian barang.

3. Jarak dari permukiman



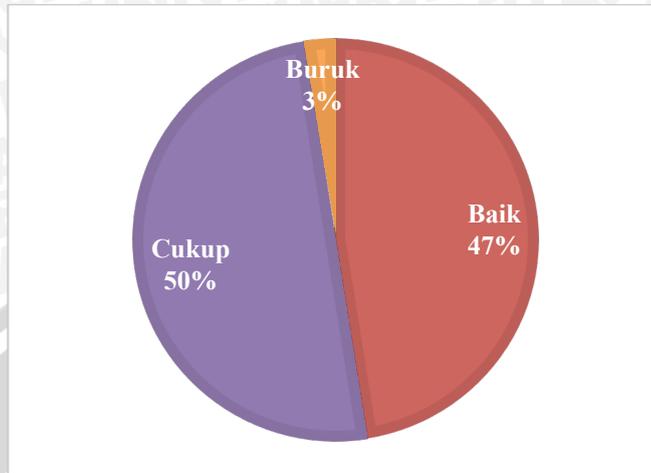
Gambar 4. 19 Presentase Jarak Lokasi Minimarket ke Permukiman

Pada **Gambar 4.19** dapat diketahui 95% lokasi minimarket berada pada range 0-7 m jaraknya dari permukiman dan 5% berada pada range 7,1-14 m. Lokasi minimarket yang dekat dengan permukiman memperbesar peluang dalam menggaet konsumen dikarenakan menurut Setyawarman (2009). Konsumen melakukan pergerakan menuju lokasi minimarket paling jauh 500 m dari permukiman.

4. Visibilitas

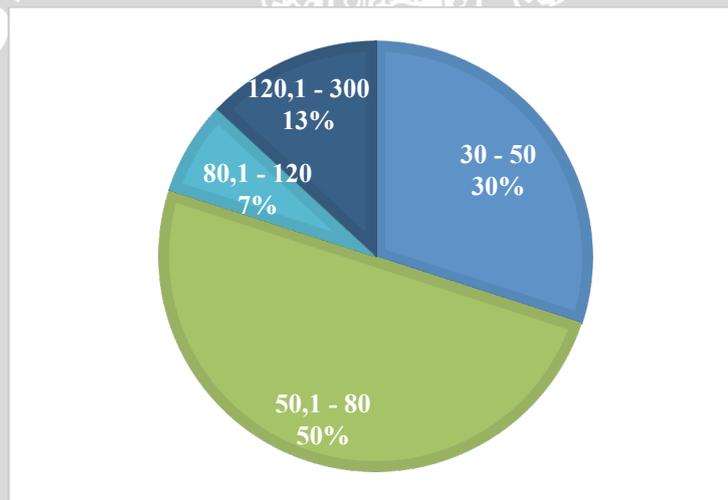
Pada **Gambar 4.20** diketahui bahwa tingkat visibilitas minimarket yaitu 47,5% visibilitas dari minimarket sudah baik, 50% cukup dan 2,5% buruk. Kriteria visibilitas minimarket dikatakan baik ketika minimarket tersebut mudah terlihat oleh konsumen dari berbagai sudut dan papan penanda minimarket tidak terhalang tumbuhan maupun bangunan, visibilitas dikatakan cukup ketika papan penanda minimarket terlalu pendek sehingga hanya terlihat dari jarak 150 m berdasarkan

lokasi minimarket, dan dikatakan buruk ketika minimarket tersebut tidak mempunyai papan penanda dan papan penanda minimarket tertutup tumbuhan maupun bangunan sehingga konsumen sulit untuk melihatnya.



Gambar 4. 20 Presentase Tingkat Visibilitas Lokasi Minimarket

5. Luas lahan



Gambar 4. 21 Presentase Luas Lahan Minimarket

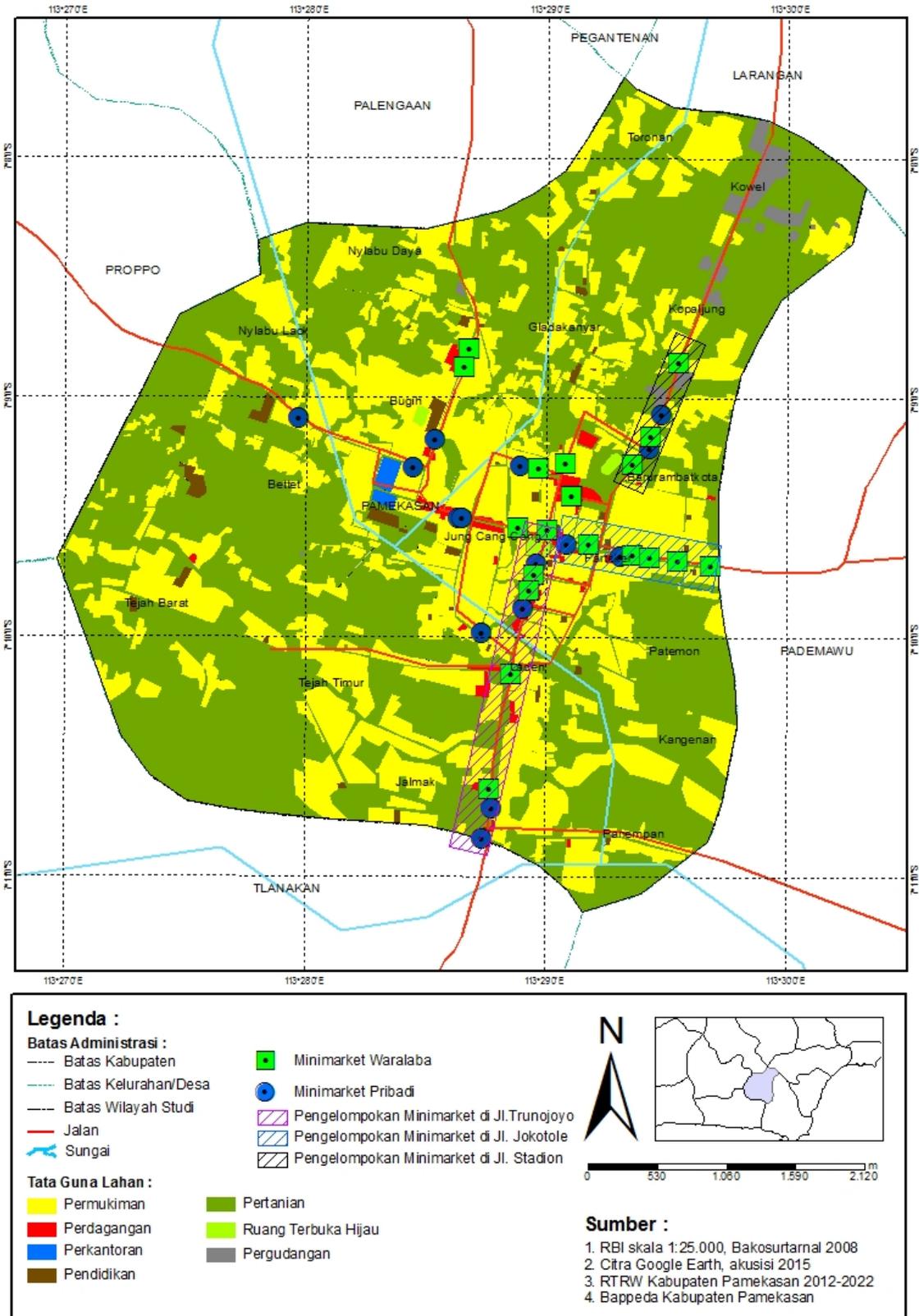
Pada **Gambar 4.21** diketahui luas lokasi yang berada pada range 30 m² - 50 m² sebesar 30%, 50,1 m² – 80 m² sebesar 50%, 80,1 m² – 120 m² sebesar 7%, dan pada range 120,1 m² – 300 m² sebesar 23%. Luas lahan minimarket yang lebih dominan menurut diagram tersebut berada pada range 50,1-80 m².

Diketahui persebaran lokasi minimarket dan toko modern di Kecamatan Pamekasan cenderung berada di jalan kolektor, berada pada range 2-4 km dari pusat kota, sangat dekat dengan permukiman penduduk, visibilitasnya cukup, dan luas lokasinya diantara 50 m² - 80 m². Dari penjabaran di atas diketahui lokasi minimarket mengumpul pada 3 titik yaitu di jalan Trunojoyo, Jalan Joko Tole, dan jalan Stadion. Terdapat fenomena minimarket

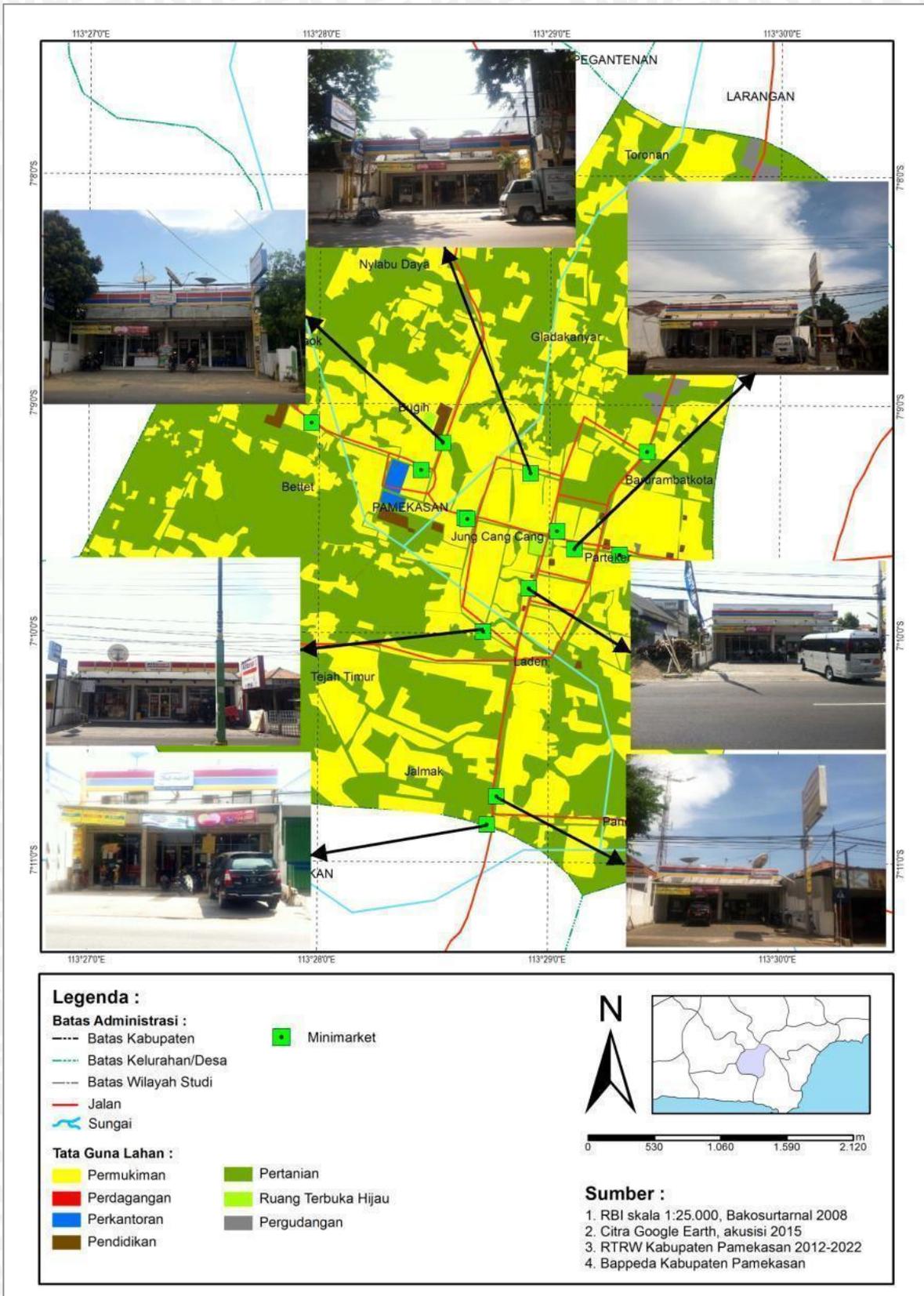
yang berada tepat di depan pasar tradisional dimana tidak sesuai dengan perda Kabupaten Pamekasan terkait minimarket dan toko modern.

Pada **Gambar 4.21** dapat dilihat terkait persebaran lokasi minimarket, dimana terdapat minimarket yang lokasinya berpusat pada 3 titik dan berdekatan dengan minimarket lain, serta lokasinya berada di depan pasar tradisional.

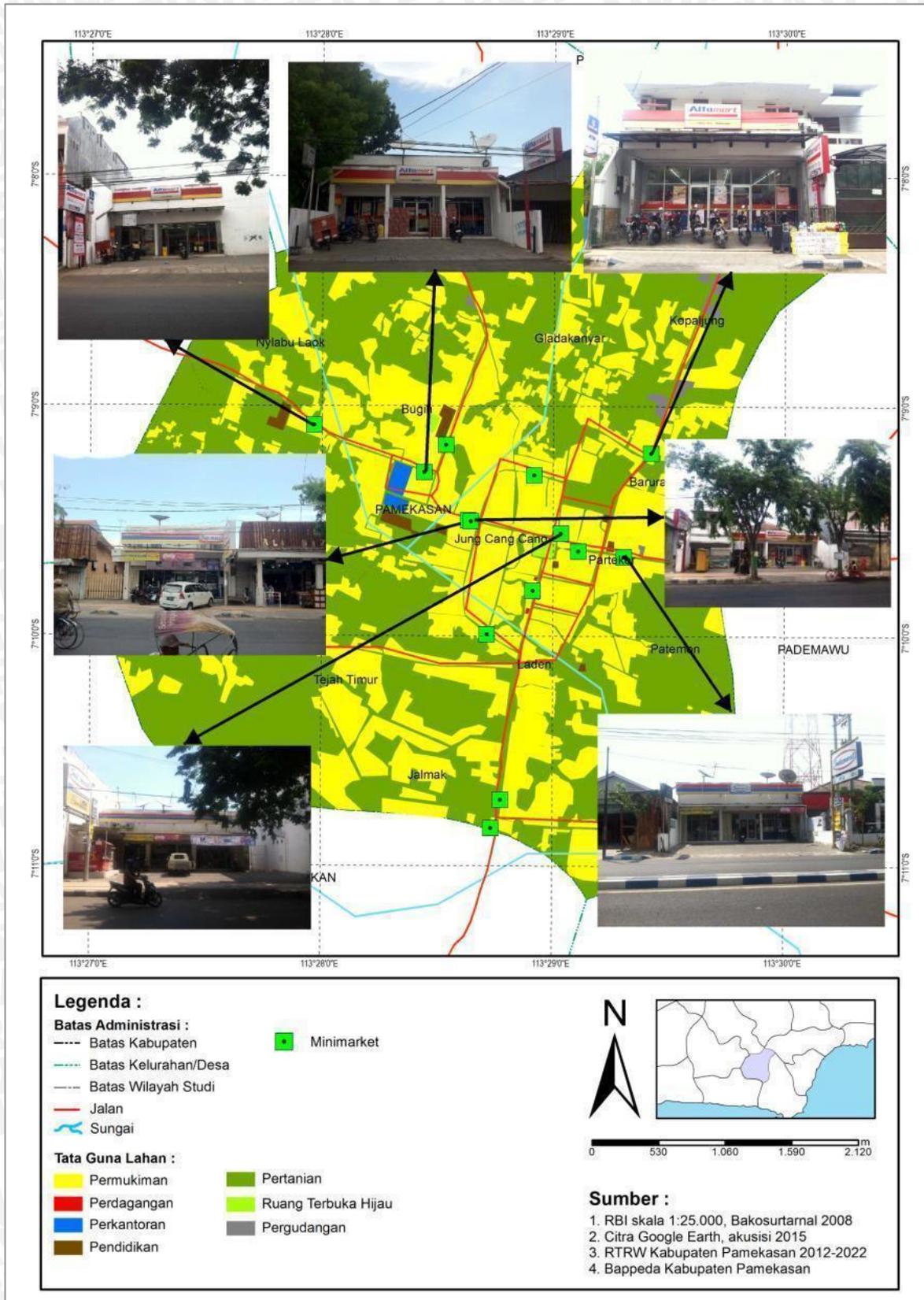




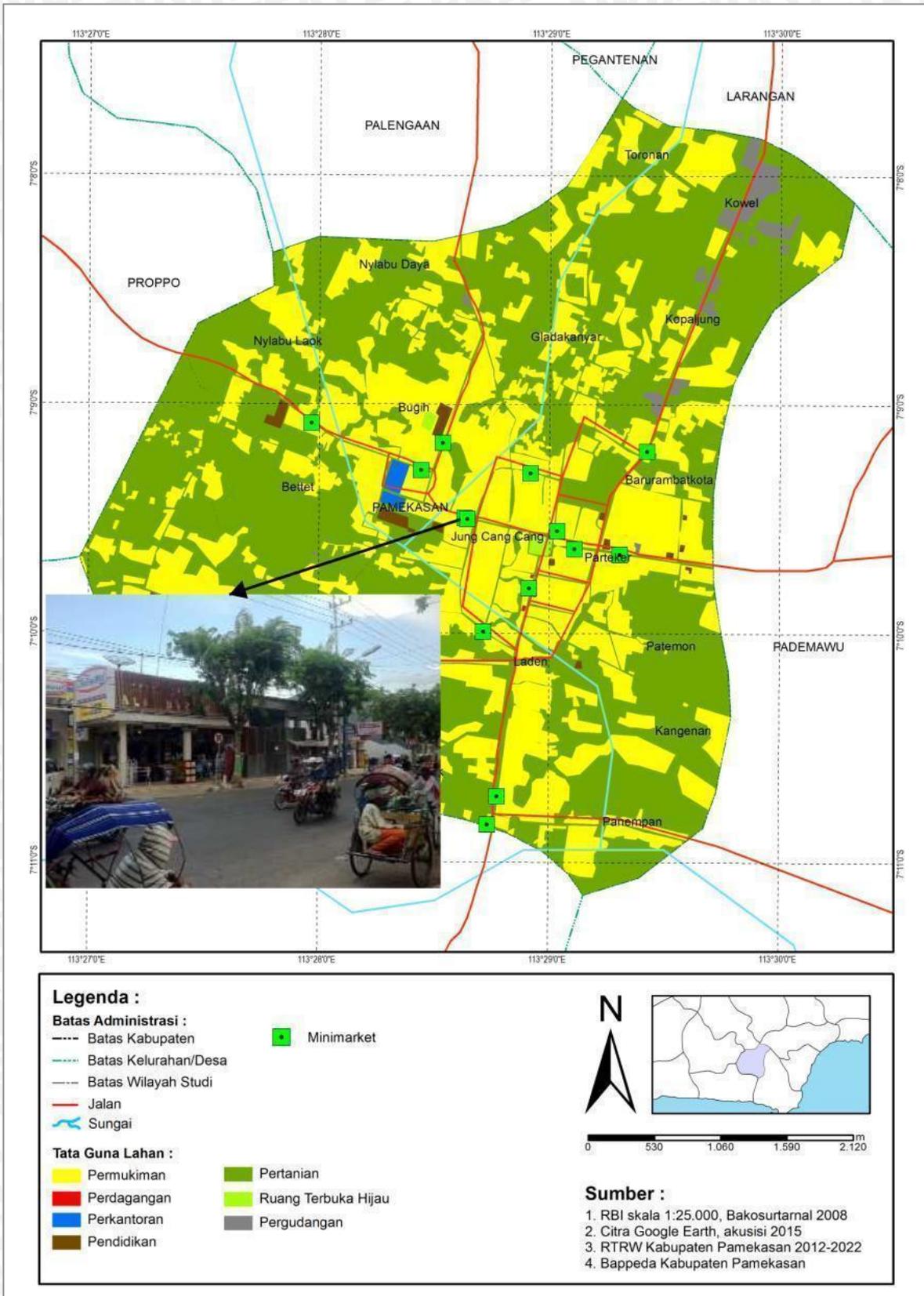
Gambar 4. 22 Peta Pola Sebaran Minimarket



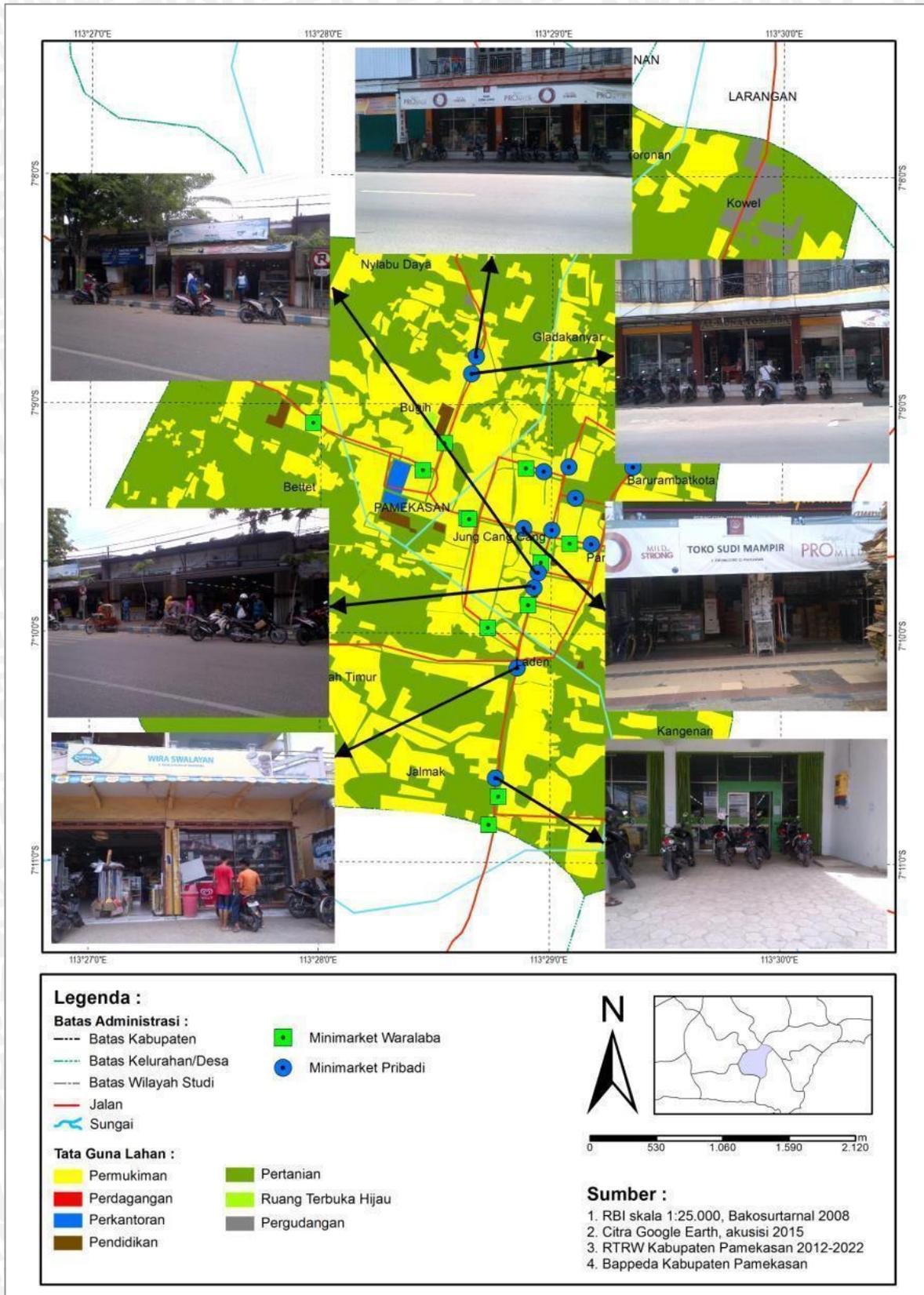
Gambar 4. 23 Foto Mapping Lokasi Minimarket Waralaba 1



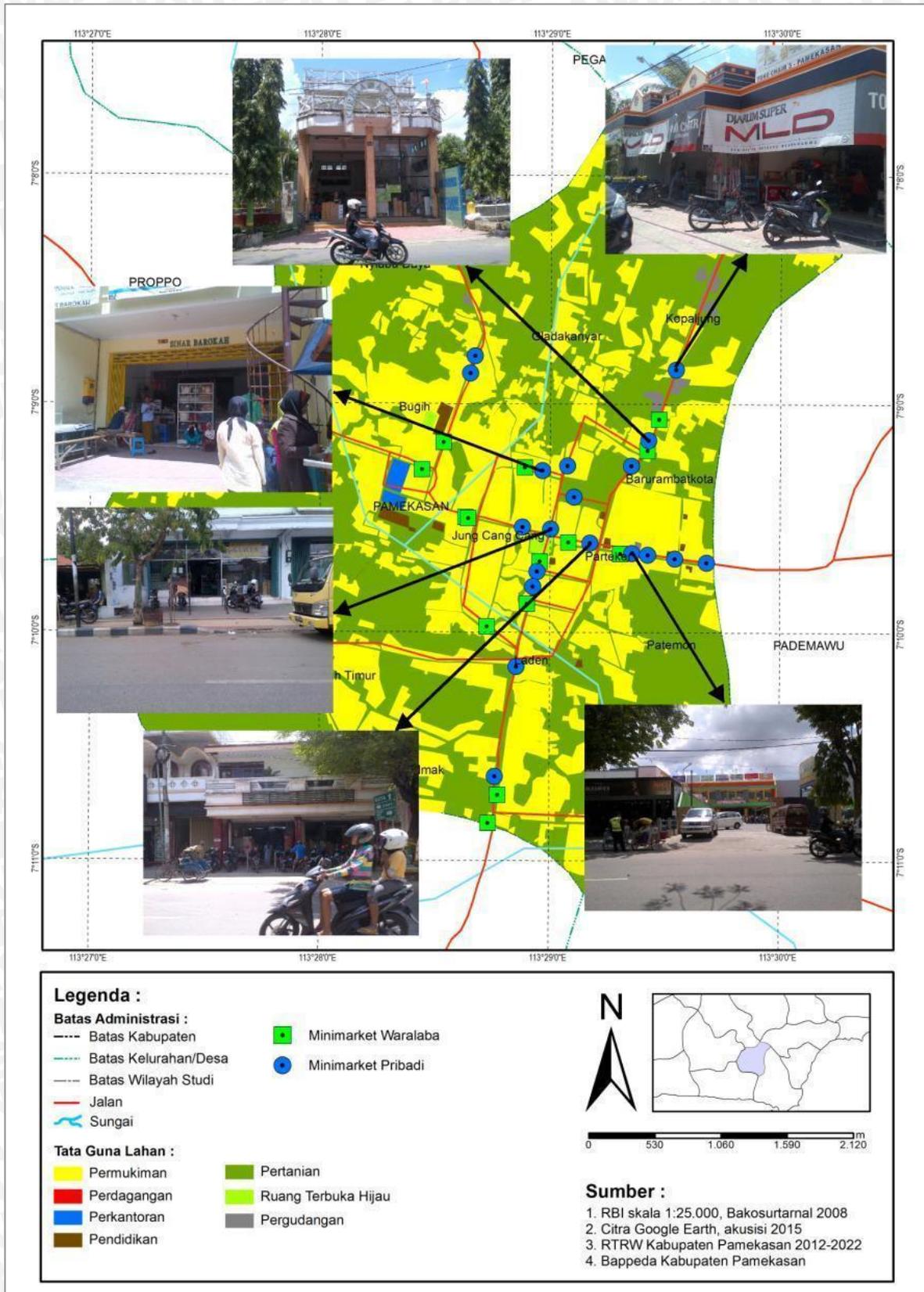
Gambar 4. 24 Foto Mapping Lokasi Minimarket Waralaba 2



Gambar 4. 25 Foto Mapping Lokasi Minimarket Waralaba 3

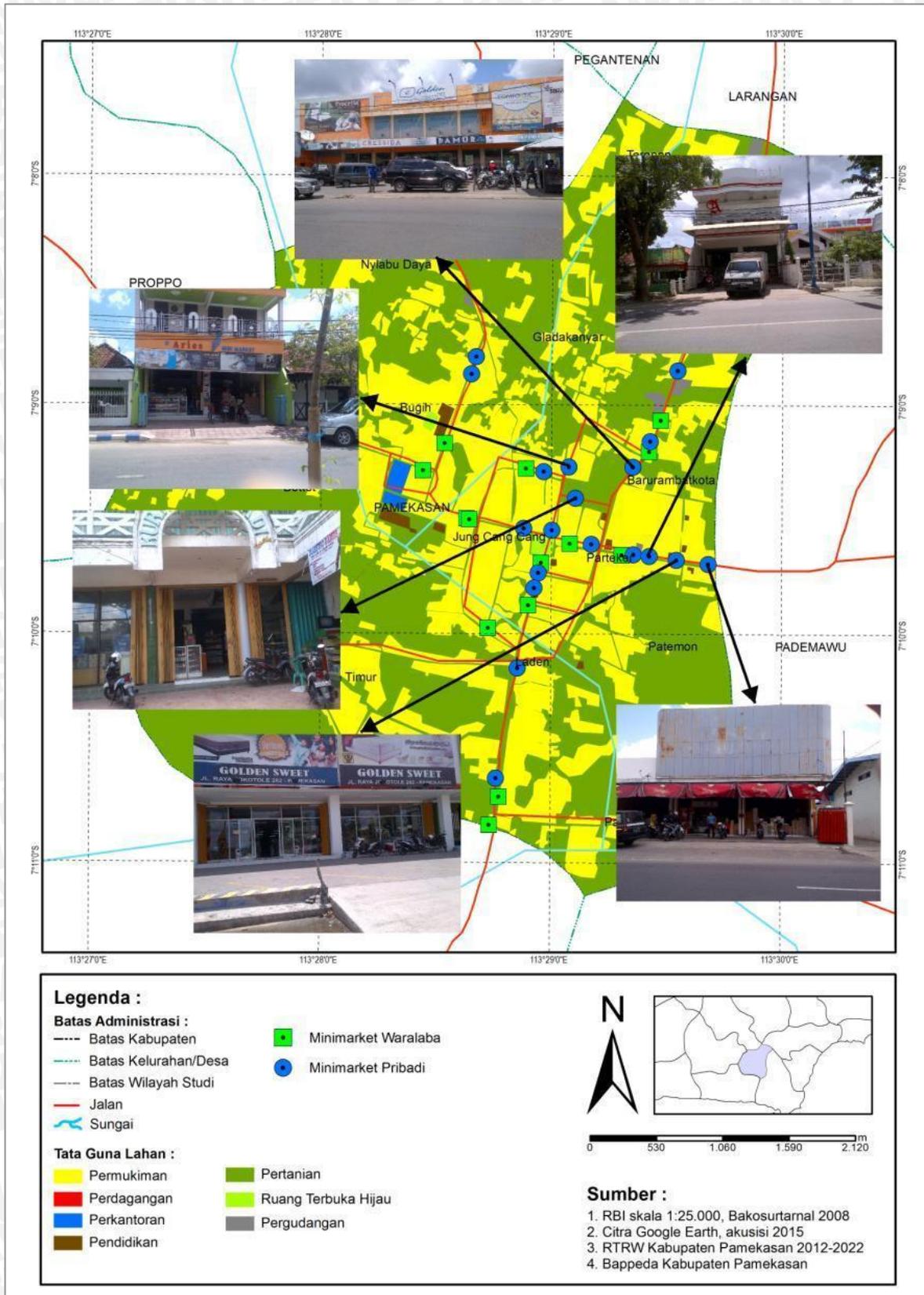


Gambar 4. 26 Foto Mapping Lokasi Minimarket Pribadi 1



Gambar 4. 27 Foto Mapping Lokasi Minimarket Pribadi 2





Gambar 4. 28 Foto Mapping Lokasi Minimarket Pribadi 3

4.4 Analisis Faktor yang Berpengaruh dalam Penentuan Lokasi Minimarket

Data diperoleh dari kuisisioner yang dibagikan kepada 34 responden. Dari hasil pengisian kuisisioner selanjutnya diolah dengan menggunakan analisis faktor dengan bantuan SPSS. Analisis faktor adalah rangkaian prosedur yang digunakan untuk mengurangi dan meringkas data. Hasil uji analisis faktor atas variabel-variabel yang berpengaruh keputusan minimarket untuk membuka usaha baru dapat dijelaskan sebagai berikut.

4.4.1 Uji Validitas

Uji validitas merupakan uji yang dilakukan untuk mengetahui apakah data yang digunakan dalam analisis faktor merupakan data yang valid atau tidak (Anggar, 2012). Apabila data tersebut dinyatakan valid, maka dapat dimasukkan dalam analisis faktor. Namun jika data tersebut dinyatakan tidak valid, maka data tidak dapat dimasukkan dalam analisis faktor. Hasil uji validitas data variabel bebas dapat dilihat pada **Tabel 4.6**.

Tabel 4. 6 Hasil Uji Validitas

Variabel	Sub Variabel	Total	α	Keterangan	
Aksesibilitas	Hirarki jalan	Pearson Correlation	.483**	0,01	Valid
		Sig. (2-tailed)	.004		
		N	34		
Lokasi	Jarak dari pusat kota	Pearson Correlation	.271	0,05	Tidak valid
		Sig. (2-tailed)	.121		
		N	34		
Lokasi	Harga lahan	Pearson Correlation	.578**	0,01	Valid
		Sig. (2-tailed)	.000		
		N	34		
Lokasi	Sewa property	Pearson Correlation	-.004	0,05	Tidak valid
		Sig. (2-tailed)	.984		
		N	34		
Lokasi	visibilitas	Pearson Correlation	.392*	0,05	Valid
		Sig. (2-tailed)	.022		
		N	34		
Lokasi	Luas lahan	Pearson Correlation	.533**	0,01	Valid
		Sig. (2-tailed)	.001		
		N	34		
Sosial ekonomi	Tingkat kesejahteraan penduduk	Pearson Correlation	.571**	0,01	Valid
		Sig. (2-tailed)	.000		
		N	34		
Sosial ekonomi	Kepadatan penduduk	Pearson Correlation	.491**	0,01	Valid
		Sig. (2-tailed)	.003		
		N	34		
pesaing	Jarak terhadap pasar tradisional	Pearson Correlation	.299	0,05	Tidak valid
		Sig. (2-tailed)	.086		
		N	34		
pesaing	Jarak antar minimarket	Pearson Correlation	.426*	0,05	Valid
		Sig. (2-tailed)	.012		
		N	34		

Sumber : Hasil Analisis, 2015

Keterangan : ** = nilai (α) dibawah 0,01

* = nilai (α) dibawah 0,05

Uji Validitas dilakukan dengan membandingkan nilai α dengan nilai sigifikansi tiap sub variabel yang akan dianalisis. Data dapat dikatakan valid dan bisa diolah dalam analisis apabila nilai signifikansi (Sig.) $< \alpha$. Berdasarkan hasil uji validitas pada Tabel 4.6 dapat diketahui bahwa ada 3 sub variabel yang tidak valid sehingga tidak bisa digunakan untuk analisis lebih. Sehingga 7 sub variabel dapat dimasukkan ke dalam analisis selanjutnya.

Setelah dilakukan uji validitas ada 3 variabel yang tidak valid yaitu variabel jarak dari pusat kota disebabkan minimarket yang berada di kecamatan secara keseluruhan berada dipusat kota, variabel sewa property tidak valid karena minimarket tersebut cenderung membeli lahan dan membangun minimarket daripada menyewa property, variabel jarak terhadap pasar tradisional juga tidak valid disebabkan lokasi minimarket cenderung berada dipusat kota dan pasar tradisional cenderung berada dipinggiran kota sehingga variabel tersebut menjadi tidak valid.

4.4.2 Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas adalah uji yang dilakukan untuk mengetahui apakah data yang digunakan sudah cukup reliabel untuk dimasukkan dalam analisis data. Uji reliabilitas dilakukan dengan melihat nilai *Cronbach's Alpha*, jika nilai *Cronbach's Alpha* dari data yang digunakan sudah memiliki nilai $> 0,6$ maka data yang digunakan dapat dikatakan reliabel. Hasil uji reliabilitas dapat dilihat dalam **Tabel 4.7**.

Tabel 4. 7 Hasil Uji Reliabilitas

Cronbach's Alpha	N of Items	Keterangan
.627	7	Reliabel

Sumber : Hasil Analisis, 2015

Berdasarkan hasil uji reliabilitas pada Tabel 4.7 dapat dilihat bahwa nilai *Cronbach's Alpha* dari data yang digunakan adalah sebesar 0,627, nilai tersebut lebih besar dari 0,6, sehingga dapat dikatakan bahwa data yang digunakan sudah reliabel sehingga dapat dilakukan analisis. Kolom *N of Items* menyatakan jumlah variabel yang dimasukkan dalam uji reliabilitas. Jumlah yang dimasukkan sebanyak 7 karena berdasarkan hasil uji validitas didapatkan hasil bahwa 7 sub variabel dinyatakan valid

4.4.3 Penyusunan Matriks Korelasi

Matriks korelasi merupakan matriks yang berisi nilai-nilai korelasi antara variabel-variabel yang dianalisis. Pada bagian *correlation* dapat dilihat besarnya korelasi antar variabel. Dari hasil indikator test terhadap nilai koefisien korelasi antarvaiabel, melalui nilai KMO (*Kaiser Meyer Olkin*) dan *The Barlets Test of Sphericity* diperoleh *Bartlett's*

Tes of Sphericity dengan nilai 39.899. Hal tersebut menunjukkan bahwa matriks korelasi bukan merupakan matriks identitas sehingga dapat dilakukan analisis komponen utama. Namun nilai KMO yang dihasilkan adalah sebesar 0.594 bisa dilihat pada **Tabel 4.8**.

Tabel 4. 8 Nilai KMO dan *Bartlett's Test* Sebelum *Tes Anti Image*

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.594
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	39.899
	df	21
	Sig.	.008

Hasil analisis 2015

Nilai tersebut sudah melebihi dari 0,5 sehingga jatuh dalam kategori layak untuk kepentingan analisis faktor. Jika ingin mengetahui variabel yang berpengaruh (berkorelasi antar variabel lain) dapat dilihat pada **Tabel 4.9**.

Tabel 4. 9 Matriks Korelasi

	Luas Lahan	Hirarki Jalan	Harga Lahan	Visibilitas	Tingkat Kesejahteraan Penduduk	Kepadatan Penduduk	Jarak Antar Mini Market
Luas Lahan		.001	.002	.010	.208	.261	.467
Hirarki jalan	.001		.035	.135	.111	.384	.245
Harga lahan	.002	.035		.075	.153	.006	.144
visibilitas	.010	.135	.075		.333	.430	.482
Tingkat kesejahteraan penduduk	.208	.111	.153	.333		.011	.247
Kepadatan penduduk	.261	.384	.006	.430	.011		.241
Jarak antar mini market	.467	.245	.144	.482	.247	.241	

Sumber : Hasil Analisis, 2015

Keterangan: Nilai dibawah 0,05 saling berkorelasi

Dari hasil matriks korelasi dapat diputuskan bahwa jarak antar minimarket tidak berkorelasi dengan variabel yang lain disebabkan jarak antar minimarket dikondisi eksisting tidak berlaku, karena persaingan yang sangat membuat jarak antar minimarket menjadi tidak berlaku, variabel luas lahan, hirarki jalan, dan harga lahan menjadi saling berkorelasi karena pemilik minimarket dalam menentukan lokasi mempertimbangkan kondisi prasarana lokasi yang akan dibangun minimarket, variabel tingkat kesejahteraan penduduk dan kepadatan penduduk saling berkorelasi disebabkan faktor konsumen menjadi daya tarik minimarket dalam menjalankan bisnisnya. Selain pengecekan terhadap KMO and *Bartlett test*, dilakukan juga pengecekan *Anti Image matriks* untuk mengetahui apakah variabel – variabel secara parsial layak untuk dianalisis dan tidak dikeluarkan dalam pengujian. Berdasarkan tabel nilai MSA, terlihat bahwa dari 7 variabel yang akan

dianalisis bisa dilihat pada tabel 4.8, terdapat 1 variabel yang memiliki nilai MSA $< 0,5$ yaitu variabel variabel kepadatan penduduk. Karena ada variabel yang nilai MSA nya $< 0,5$, maka variabel tersebut tidak dapat dianalisis lebih lanjut. Untuk lebih jelasnya tentang nilai MSA dapat dilihat pada **Tabel 4.10** dibawah ini.

Tabel 4. 10 Nilai MSA Setelah Beberapa Variabel Dihilangkan

No.	Variabel	Nilai MSA
1	Luas lahan	0.643
2	Hirarki jalan	0.583
3	Harga lahan	0.640
4	Visibilitas	0.715
5	Tingkat kesejahteraan penduduk	0.537
6	Kepadatan penduduk	0.588
7	Jarak antar minimarket	0.463

Sumber : Hasil Analisis 2015

Setelah variabel jarak antar minimarket dihilangkan maka akan dilihat kembali nilai KMO (Kaiser Meyer Olkin) dan *The Barlets Test of Sphericity*. Dapat dilihat pada **Tabel 4.11** berikut ini.

Tabel 4. 11 Perbandingan Nilai KMO dan *The Barlest Test Of Sphericity* Sebelum dan Sesudah Beberapa Variabel Dihilangkan

Indikator	Sebelum Tes Anti Image	Sesudah Tes Anti Image
Nilai KMO (Kaiser Meyer Olkin)	0.594	0.666
The Barlets Test of Sphericity	39.899	27.067
Signifikansi	0.008	0.028
Keterangan	Signifikan dengan analisis faktor	Signifikan dengan analisis faktor

Sumber : hasil analisis 2015

Dari hasil **Tabel 4.11** dapat disimpulkan bahwa menghilangkan variabel jarak antar minimarket, dapat meningkatkan nilai KMO (Kaiser Meyer Olkin). Nilai KMO meningkat dari 0.596 menjadi 0.666 yang artinya bahwa variabel tersebut layak untuk direduksi dan tidak bisa dianalisis lebih lanjut.

Setelah variabel jarak antar minimarket dikeluarkan, maka nilai KMO meningkat menjadi 0,666 dan tingkat signifikansi 0,028 (Lihat Tabel 4.10). Pengurangan variabel yang tidak layak meningkatkan nilai KMO sehingga cukup beralasan untuk melakukan pengurangan tersebut. Hal ini dapat menunjukkan bahwa keenam variabel lebih baik untuk dilakukan analisis faktor.

4.4.4 Ekstraksi Faktor

Penentuan atau pemilihan teknik analisis faktor yang akan digunakan dalam analisis adalah didasarkan pada kemampuan teknik tersebut dalam menjelaskan data yang ada serta tingkat keakuratan model analisis. Dalam penelitian ini metode yang digunakan

untuk mengekstraksi dalam analisis faktor ini adalah dengan teknik *Principle Component Analysis* (PCA). Penentuan jumlah faktor didasarkan pada nilai eigen value yang lebih besar dari 1 (Ghozali, 2006:271). Jumlah faktor yang didasarkan pada kriteria tersebut adalah sebanyak 2 faktor.

Tabel 4. 12 Penentuan Jumlah Faktor Berdasarkan Nilai Eigen

Faktor	Initial Eigenvalues			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.221	37.025	37.025	2.070	34.500	34.500
2	1.093	18.209	55.233	1.244	20.2733	55.233
3	.880	14.662	69.895			
4	.774	12.901	82.796			
5	.656	10.941	93.737			
6	.376	6.263	100.000			

Sumber : Hasil Analisis, 2015

Berdasarkan **Tabel 4.12** Penentuan Jumlah Faktor Berdasarkan Nilai Eigen menunjukkan besarnya persentase keragaman total yang mampu diterangkan oleh keragaman faktor-faktor yang terbentuk. Dalam tabel 4.11 tersebut juga terdapat nilai eigenvalue dari 2 faktor yang terbentuk. Faktor 1 memiliki *eigenvalue* sebesar 2,221 dan untuk faktor 2 memiliki *eigenvalue* sebesar 1.093. Untuk menentukan berapa komponen/faktor yang dipakai agar dapat menjelaskan keragaman total maka dilihat dari besar nilai *eigenvalue*-nya, faktor dengan *eigenvalue* >1 adalah faktor yang dipakai. Kolom *cumulative* menunjukkan persentase kumulatif varians yang dapat dijelaskan oleh faktor. Besarnya keragaman yang mampu diterangkan oleh Faktor 1 sebesar 34.500 persen dan faktor 2 sebesar 55.233 persen sehingga 2 faktor ini mewakili variabel yang lain sebesar 89.733 persen. Berdasarkan alasan nilai *eigenvalue* faktor yang lebih dari 1 dan besarnya persentase kumulatif faktor tersebut sebesar 89.733 persen, dapat disimpulkan bahwa faktor tersebut sudah cukup mewakili keragaman variabel – variabel asal.

Hasil dari penentuan jumlah faktor, terbentuk 2 faktor dalam penelitian ini. Hasil dari tes *anti image* terdapat 6 variabel yang sudah memiliki nilai $\geq 0,5$ sehingga proses ekstraksi faktor dapat dilakukan. Dikarenakan faktor yang terbentuk 2 sehingga perlu dilakukan rotasi faktor selanjutnya. Nilai ekstraksi faktor dari tiap variabel terdapat pada **Tabel 4.13**.

Tabel 4. 13 Nilai Ekstraksi Sebelum di Rotasi

Variabel	Nilai Ekstraksi
Luas Lahan	0.822
Hirarki jalan	0.713
Harga lahan	0.722
Visibilitas	0.558
Tingkat kesejahteraan penduduk	0.490
Kepadatan penduduk	0.774

Sumber : Hasil Analisis, 2015

Berdasarkan **Tabel 4.13**, diketahui nilai ekstraksi dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Nilai ekstraksi dari variabel luas lahan terdapat angka 0,822. Artinya, sebesar 82,2% variabel tersebut dapat dijelaskan oleh faktor yang terbentuk.
2. Nilai ekstraksi dari variabel hirarki jalan terdapat angka 0,713. Artinya, sebesar 71,3% variabel tersebut dapat dijelaskan oleh faktor yang terbentuk.
3. Nilai ekstraksi dari variabel harga lahan terdapat angka 0,722. Artinya, sebesar 72,2% variabel tersebut dapat dijelaskan oleh faktor yang terbentuk.
4. Nilai ekstraksi dari variabel visibilitas terdapat angka 0,558. Artinya, sebesar 58,8% variabel tersebut dapat dijelaskan oleh faktor yang terbentuk.
5. Nilai ekstraksi dari variabel tingkat kesejahteraan penduduk terdapat angka 0,490. Artinya, sebesar 49% variabel tersebut dapat dijelaskan oleh faktor yang terbentuk.
6. Nilai ekstraksi dari variabel kepadatan penduduk terdapat angka 0,774. Artinya, sebesar 77,4% variabel tersebut dapat dijelaskan oleh faktor yang terbentuk.

4.4.5 Rotasi Faktor

Ekstraksi faktor dipergunakan untuk menyatakan variabel-variabel baku dari faktor. Variabel yang memiliki faktor *loading* diatas 0,5 menunjukkan bahwa antara faktor dan variabel memiliki korelasi. Faktor *loading* dari masing-masing variabel dapat digunakan untuk menginterpretasikannya, namun masih sulit untuk diinterpretasikan karena masih mempunyai korelasi dengan berbagai variabel. Karena alasan itulah maka diperlukan suatu rotasi faktor untuk menyederhanakan hasil tersebut serta agar mudah untuk diinterpretasikan.

Rotasi faktor yang digunakan adalah rotasi *varimax*. Rotasi *varimax* dipilih karena memberikan hasil yang lebih baik dibandingkan dengan teknik rotasi yang lain. Dengan rotasi *varimax* ini 2 faktor hasil analisis dapat dicerminkan oleh variabel-variabel dalam analisis. Lebih lanjut dalam analisis ini variabel yang akan digunakan adalah variabel yang mempunyai faktor *loading* minimum 0,5 bisa dilihat pada **Tabel 4.14**.

Tabel 4. 14 Nilai Ekstraksi Setelah di Rotasi

Variabel	component	
	1	2
Luas Lahan	.885	.047
Hirarki jalan	.650	.296
Harga lahan	.643	.338
Visibilitas	.671	-.180
Tingkat kesejahteraan penduduk	.181	.598
Kepadatan penduduk	-.065	.806

Sumber : Hasil Analisis, 2015

Berdasarkan dari tabel 4.13 diketahui yang masuk dalam faktor 1 adalah variabel yang memiliki faktor *loading* diatas 0,5 yaitu variabel luas lahan, variabel hirarki jalan, variabel harga lahan, variabel visibilitas, dari susunan variabel tersebut maka faktor 1 dinamakan faktor karakteristik lokasi, sedangkan pada faktor 2 meliputi variabel tingkat kesejahteraan penduduk dan kepadatan penduduk, dari susunan variabel tersebut maka faktor ini disebut faktor konsumen.

4.4.6 Interpretasi Faktor

Hasil dari rotasi faktor diketahui terbentuk 2 faktor yaitu faktor karakteristik lokasi serta faktor konsumen dan pesaing. Faktor yang berpengaruh dalam penentuan lokasi minimarket adalah variabel yang mempunyai faktor *loading* 0,5. Kedua faktor tersebut dijelaskan sebagai berikut.

1. Faktor karakteristik lokasi

Faktor karakteristik lokasi memiliki susunan variabel luas lahan dengan faktor *loading* 0,865, variabel hirarki jalan dengan faktor *loading* 0,650, faktor harga lahan dengan faktor *loading* 0,643, dan variabel visibilitas dengan faktor *loading* 0,671, dimana akan dijelaskan lebih lanjut.

a. Luas lahan

Luas lahan merupakan variabel yang penting dalam menentukan lokasi minimarket dikarenakan luas lahan menentukan sarana penunjang minimarket, sehingga konsumen nyaman membeli dilokasi tersebut. Sarana penunjang yang sangat penting untuk minimarket adalah lahan parkir, dimana konsumen yang menuju ke lokasi minimarket pasti membawa kendaraan sehingga membutuhkan tempat untuk menaruh kendaraannya. Diketahui dari hasil observasi dilapangan minimarket yang memiliki lahan parkir sempit maupun yang tidak memiliki lahan parkir dan harus menggunakan bahu jalan kalah bersaing dengan minimarket yang memiliki lahan parkir luas dimana konsumen selalu mencari minimarket yang memiliki lahan parkir luas. Ada beberapa minimarket yang melihat fenomena tersebut sehingga mereka mencari lokasi baru untuk mendirikan minimarket di lahan yang lebih luas daripada sebelumnya seperti Toko ABC, Toko Jokotole, Toko Surya, dan beberapa minimarket tidak lagi beroperasi dikarenakan lokasi parkirnya sempit seperti Toko Kurnia yang awalnya memiliki 6 cabang sekarang hanya tersisa 2. Oleh sebab itu luas lahan menjadi faktor yang berpengaruh dalam penentuan lokasi minimarket.

b. Hirarki jalan

Hirarki jalan merupakan salah satu variabel yang dapat mempengaruhi tingkat aksesibilitas untuk menuju ke lokasi minimarket. Semakin tinggi kelas jalan maka tingkat aksesibilitas di lokasi tersebut memiliki peluang yang besar pula untuk mendapatkan konsumen. Dalam penentuan lokasi minimarket berdasarkan tingkat fungsi dari suatu jalan menjadi penting dalam mempertimbangkan kemudahan aksesibilitas konsumen dan distribusi barang menuju minimarket. Berdasarkan Permendag No 70 Tahun 2013 untuk mendirikan minimarket tidak boleh di kelas jalan lingkungan. Dari hasil observasi lapangan lokasi minimarket di Kecamatan Pamekasan secara keseluruhan berada pada kelas jalan kolektor, sehingga konsumen mudah untuk menuju lokasi minimarket serta mempermudah pendistribusian barang. Oleh karena itu faktor hirarki jalan berpengaruh dalam penentuan lokasi minimarket.

c. Harga lahan

Harga lahan menjadi bahan pertimbangan pemilik minimarket dalam menentukan lokasi dikarenakan harga lahan yang tinggi dapat mengurangi pendapatan pemilik usaha, pada dasarnya pemilik usaha menginginkan keuntungan yang besar dan biaya yang dikeluarkan sedikit. Dari hasil observasi lapangan, minimarket cenderung memusat diluar pusat kota disebabkan harga lahan yang lebih murah daripada dipusat kota, untuk minimarket yang berada dipusat kota cenderung menyewa property disebabkan biaya yang dikeluarkan lebih sedikit daripada membangun dilokasi pusat kota. Kecenderungan minimarket waralaba yang berada di Kecamatan Pamekasan lebih memilih menyewa property dan lokasinya berada di pusat kota sedangkan minimarket pribadi lebih cenderung mendirikan bangunan dan lokasinya cenderung berada diluar pusat kota yang harga lahannya lebih rendah, hal tersebut menjadi bahan pertimbangan dalam mendapatkan keuntungan. Pusat kota Kecamatan Pamekasan berdasarkan RTRW Kabputane Pamekasan 2012-2032 berada pada Kelurahan Bugih dan harga lahan di Kelurahan Bugih berdasarkan harga pasar Rp. 5.000.000 permeternya dan diluar Kelurahan Bugih dibawah Rp.5.000.000 permeternya. Oleh karena itu faktor harga lahan berpengaruh dalam penentuan lokasi minimarket.

d. Visibilitas

Visibilitas lokasi menjadi bahan pertimbangan pemilik minimarket dalam menentukan lokasi minimarketnya dikarenakan lokasi yang mudah terlihat lebih mudah mendapatkan konsumen daripada minimarket yang lokasinya susah terlihat dikarenakan konsumen ketika melakukan perjalanan dengan kendaraan dan mengharuskan berbelanja ke minimarket yang pertama dicari adalah papan penanda minimarket jika papan penandanya baik dari jauh sudah terlihat sehingga memberikan peluang konsumen untuk mengurangi kecepatan kendaraannya untuk menepi menuju minimarket. Supaya konsumen lebih mudah melihat lokasi minimarket, pemilik minimarket harus memiliki papan penanda yang baik dimana papan penanda tersebut harus bebas dari halangan tumbuhan maupun bangunan.

2. Faktor konsumen

Faktor konsumen dan pesaing memiliki susunan variabel tingkat kesejahteraan penduduk dengan faktor *loading* 0,598, variabel kepadatan penduduk dengan faktor *loading* 0,806, dimana akan dijelaskan lebih lanjut.

a. Tingkat kesejahteraan penduduk

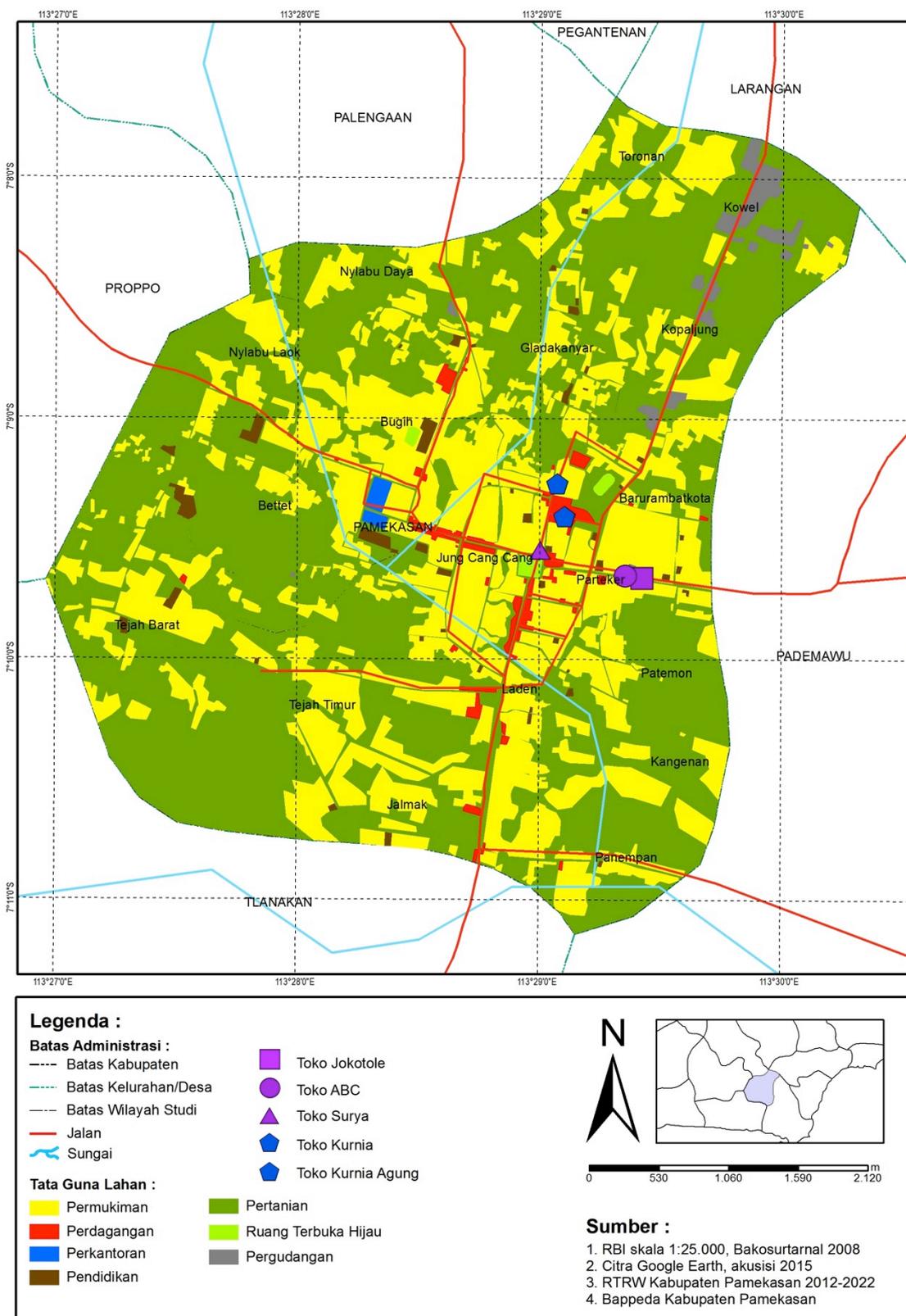
Tingkat kesejahteraan penduduk menjadi bahan pertimbangan bagi pemilik minimarket di Kecamatan Pamekasan dikarenakan pola belanja masyarakat untuk yang tingkat kesejahteraannya menengah kebawah masih cenderung enggan membeli bahan sehari-hari di minimarket, mereka cenderung lebih memilih toko kelontong atau warung dimana mereka mempertimbangkan harga yang harus dikeluarkan, karena antara toko kelontong dan minimarket di Kecamatan Pamekasan lebih murah toko kelontong. Oleh karena itu tingkat kesejahteraan penduduk menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan lokasi minimarket di Kecamatan Pamekasan.

b. Kepadatan penduduk

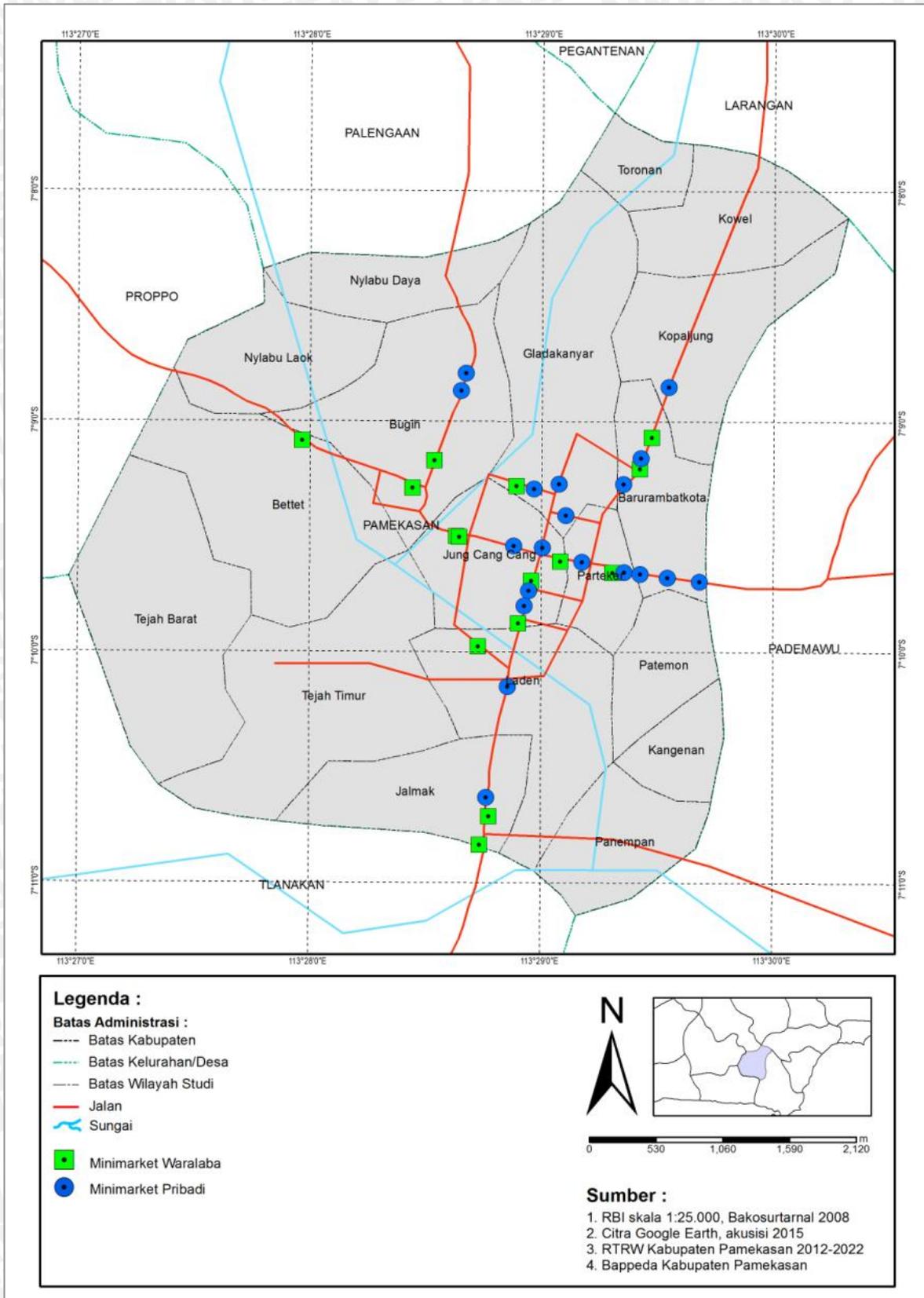
Kepadatan penduduk juga menjadi pertimbangan pemilik minimarket dalam menentukan lokasi usahanya dikarenakan semakin dekat dengan permukiman yang kepadatan penduduknya tinggi maka semakin besar pula peluang minimarket tersebut untuk mendapatkan konsumen. Oleh karena itu jika pemilik usaha minimarket menginginkan untung besar lokasi minimarketnya terjangkau dari lokasi permukiman yang kepadatan penduduknya tinggi. Kepadatan penduduk menentukan bisnis minimarket

berjalan, jika minimarket membangun pada lokasi yang kepadatan penduduknya rendah maka peluang mendapatkan konsumen menjadi kecil dan otomatis bisnisnya mengalami kerugian, berbeda dengan minimarket yang membangun pada lokasi dengan kepadatan penduduk tinggi, peluang untuk mendapatkan konsumen menjadi lebih besar dan bisnisnya akan untung.

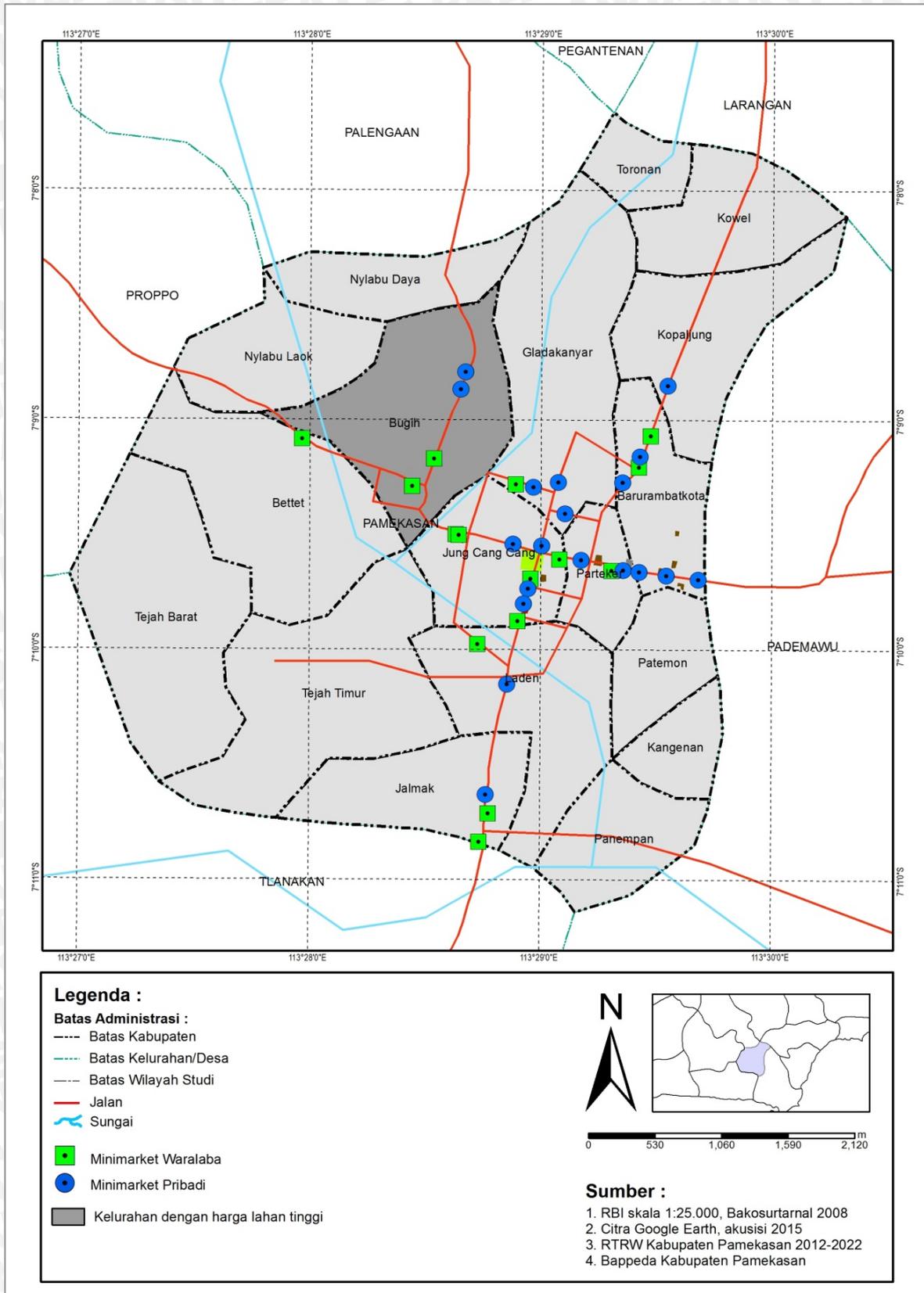




Gambar 4. 29 Peta Lokasi Minimarket Hasil Interpretasi Faktor Luas Lahan



Gambar 4. 30 Peta Lokasi Minimarket Berdasarkan Hirarki Jalan



Gambar 4. 31 Peta Lokasi Kelurahan dengan Harga Lahan Tinggi

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

