

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan dalam segala bidang kehidupan, salah satunya adalah di bidang perekonomian. Dewasa ini perkembangan perekonomian di Indonesia semakin meningkat seiring dengan semakin majunya sistem informasi yang bergerak cepat sesuai dengan perkembangan zaman. Semakin pesatnya laju pembangunan, pertumbuhan ekonomi Indonesia setiap tahunnya mengalami peningkatan dimana peningkatan tersebut perlu dibarengi pula dengan penambahan sarana dan prasarana sebagai penunjang tercapainya kemakmuran bagi penduduk Indonesia.

Peraturan daerah Kabupaten Klaten tahun 2011 mengenai rencana tata ruang wilayah menunjukkan bahwa, Kabupaten Klaten dilihat dari letaknya merupakan kawasan strategis dari sudut perkembangan pertumbuhan ekonomi, strategis dalam arti lokasi yang berdekatan dengan dengan kota-kota besar seperti : Yogja, Solo, Boyolali dan Wonogiri. Sehingga beberapa kecamatan seperti Klaten kota, Delanggu, Prambanan, Wedi, Pedan, dan Jatinom diprioritaskan untuk kegiatan utama perdagangan dan permukiman perkotaan.

Kabupaten Klaten memiliki pertumbuhan penduduk tergolong besar, yaitu mencapai 1,1 persen dari 1,2 juta jiwa atau mencapai 20.000 jiwa per tahunnya yang mempengaruhi perkembangan ritel di daerah tersebut. Pertumbuhan ritel tahun 2015 mengalami kenaikan sebesar 4,02% (*bisnis.com*) yang mengakibatkan perubahan format dalam cara masyarakat membelanjakan uangnya. Jumlah penduduk yang tinggi akan semakin tinggi pula tingkat kebutuhannya serta masyarakat modern lebih memilih untuk berbelanja di tempat yang nyaman dan memiliki fungsi yang lengkap. Kegiatan ritel

merupakan kegiatan menjual barang dan jasa yang pada dasarnya adalah penyedia jasa kepada konsumen. Secara sederhana, hal tersebut bisa dirumuskan dengan “*memberi apa yang diinginkan dan dibutuhkan oleh pelanggan saat berbelanja*”. Persaingan antar peritel dan tuntutan pelanggan memaksa perusahaan untuk memiliki perbedaan dalam aspek pelayanannya.

Selama tahun 2015, di Kabupaten Klaten tercatat 827 usaha pemegang tanda daftar perusahaan. Jumlah ini mengalami peningkatan sebesar 34,04% bila dibandingkan terhadap tahun 2014. Jumlah pemegang surat ijin usaha perdagangan tahun 2015 sebanyak 781 usaha, naik sebesar 16,92% bila dibandingkan terhadap tahun 2014. Apabila dilihat dari skala usaha, maka usaha kecil mengalami peningkatan sebesar 74,22% tetapi jika dilihat dari jenis usaha, maka pemegang SIUP kebanyakan bergerak di bidang perdagangan barang yaitu sebesar 718. Bidang ritel sendiri khususnya alfamart dan indomaret di Kabupaten Klaten berjumlah 42.(Dinas Penanaman modal dan Perijinan Terpadu).

Perkembangan ritel di Kabupaten Klaten merupakan hal perlu dikaji serta dipantau agar peruntukkan untuk penggunaan lahannya terutama ritel *Chain Store* sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) Kabupaten Klaten. Hal ini menjadi penting, karena manfaat dari RTRW yakni mewujudkan keterpaduan pembangunan dalam wilayah, mewujudkan keserasian pembangunan wilayah kota dengan wilayah sekitarnya, dan menjamin terwujudnya tata ruang wilayah provinsi yang berkualitas.

Analisis perkembangan ritel dengan RTRW dapat dilakukan dengan bantuan Sistem Informasi Geografi untuk menghasilkan informasi baru seputar perkembangan ritel dan kesesuaiannya dengan RTRW di Kabupaten Klaten. Fungsi Sistem Informasi Geografi dalam penelitian ini yakni untuk membantu dalam proses akuisisi data meliputi: digitasi, editing, konfersi format data dan

pemberian atribut. Fungsi selanjutnya yakni pengelolaan *database*, pengukuran keruangan dan analisis seperti proses *overlay*, dan fungsi yang terakhir yakni untuk penayangan grafis dan visualisasi.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana persebaran lokasi ritel *Chain Store* di Kabupaten Klaten?
2. Bagaimana kesesuaian antara ritel *Chain Store* dengan RTRW Kabupaten Klaten ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dapat diketahui tujuan dari penelitian ini, yakni sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi persebaran lokasi ritel *Chain Store* di Kabupaten Klaten.
2. Menganalisis kesesuaian dan ketidaksesuaian ritel *Chain Store* dengan RTRW Kabupaten Klaten.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat, antara lain yakni :

1. Memberikan gambaran mengenai kesesuaian ritel di Kabupaten Klaten.
2. Sebagai masukan kepada pemerintah dan pelaku bisnis ritel *Chain Store* dalam pengadaan lokasi untuk kegiatan ritel khususnya di Kabupaten Klaten.

1.5 Telaah Pustaka dan Penelitian Sebelumnya

1.5.1 Telaah Pustaka

1.5.1.1 Perkotaan

Otonomi Daerah menyebutkan bahwa kawasan perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi (UU No 22/ 1999). Peraturan Mendagri RI No. 4/ 1980 yang menyebutkan bahwa kota adalah suatu wadah yang memiliki batasan administrasi wilayah seperti kota madya dan kota administratif. Kota juga berarti suatu lingkungan kehidupan perkotaan yang mempunyai ciri non agraris, misalnya ibukota kabupaten, ibukota Kecamatan yang berfungsi sebagai pusat pertumbuhan. Definisi klasik kota menurut Rapoport dalam Zahnd (1999) adalah suatu permukiman yang relatif besar, padat dan permanen, terdiri dari kelompok individu - individu yang heterogen dari segi sosial.

Kota/perkotaan merupakan objek yang mempunyai unsur sosial yang dapat mempengaruhi kegiatan pada pembangunan berkelanjutan (*sustainable*). Kota sebagai tempat terpusatnya kegiatan masyarakat yang akan terus berkembang dengan kompleks, kota tidak lagi mempunyai fungsi tunggal (*single use*) dalam pemenuhan kebutuhan masyarakatnya namun memiliki kecenderungan multi fungsi (*mixed use*) dengan fungsi kegiatan yang berorientasi pada kepentingan pasar dan kepentingan publik. Kota dapat diartikan sebagai suatu lokasi dengan konsentrasi penduduk/permukiman, kegiatan sosial ekonomi yang heterogen dan intensif (bukan ekstraktif seperti pertanian), pemusatan, koleksi dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan sosial ekonomi yang ditetapkan secara administratif. Jika kota adalah suatu wilayah yang ditetapkan secara administratif, perkotaan tidak

terbatas pada penetapan administratif, namun berdasarkan ciri-ciri perkotaan yang dimiliki oleh suatu wilayah.

Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi. Jumlah penduduk di kota juga lebih padat, yang mengakibatkan kebutuhan akan lahan di kota semakin meningkat sehingga nilai lahan menjadi lebih tinggi (UU Penataan ruang No.26 tahun 2007).

Kriteria kawasan perkotaan menurut Rapopot meliputi:

1. Memiliki karakteristik kegiatan utama budidaya bukan pertanian atau mata pencaharian penduduk terutama di bidang industri, perdagangan dan jasa.
2. Memiliki karakteristik sebagai pemusatan dan distribusi pelayanan barang dan jasa didukung prasarana dan sarana termasuk pergantian modal.

Rapopot juga mengklasifikasikan kota dan penggunaan lahannya seperti berikut:

1. Pusat pemerintahan: lahan digunakan untuk bangunan kantor-kantor pemerintahan mulai dari tingkat kelurahan sampai kantor presiden.
2. Pusat perdagangan: lahan digunakan untuk bangunan pasar-pasar, mulai dari pasar tradisional sampai pusat-pusat pertokoan dan mal.
3. Pusat perindustrian: lahan digunakan untuk pabrik, gudang.
4. Pusat pendidikan: lahan digunakan untuk bangunan sekolah, mulai dari TK sampai perguruan tinggi, lengkap dengan sarana olahraga.
5. Pusat kesehatan: lahan digunakan untuk bangunan rumah sakit, puskesmas, laboratorium.
6. Pusat rekreasi: lahan digunakan untuk sarana rekreasi.

1.5.1.2 Ritel

Eceran atau disebut pula ritel (*retail*) adalah salah satu cara pemasaran produk meliputi semua aktivitas yang melibatkan penjualan barang secara langsung ke konsumen akhir untuk penggunaan pribadi dan bukan bisnis (Sopiah dan Syihabudhin 2008). Organisasi ataupun seseorang yang menjalankan bisnis ini disebut pula sebagai pengecer. Pengecer melakukan pembelian barang ataupun produk dalam jumlah besar dari produsen, ataupun pengimport baik secara langsung ataupun melalui grosir, untuk kemudian dijual kembali dalam jumlah kecil.

Keuntungan bisnis ritel:

Beberapa keuntungan dari bisnis/usaha ritel yang disebutkan oleh Sopiah dan Syihabudhin adalah sebagai berikut:

1. Modal yang diperlukan cukup kecil dengan rentabilitas besar.
2. Pedagang – pedagang eceran kecil menganggap bahwa pendapatan dari usaha tersebut merupakan pendapatan tambahan atau terkadang hanya keinginan untuk mengisi waktu luang.
3. Tempat pedagang – pedagang eceran kecil biasanya paling strategis. Biasanya mendekati tempat usahanya dengan tempat berkumpul konsumen (*the centre of consumers*).

Klasifikasi Bisnis ritel

Berikut ini adalah pembagian industri ritel yang dikemukakan oleh Sopiah dan Syihabudhin (2008) berdasarkan pengelompokan pada ciri-ciri tertentu disertai pengertian atau definsi :

1. *Discount Stores* / Toko Diskon

Discount store adalah toko pengecer yang menjual berbagai barang dengan harga yang murah dan memberikan pelayanan yang minimum.

2. *Specialty Stores* / Toko Produk Spesifik

Specialty store adalah merupakan toko eceran yang menjual barang-barang jenis lini produk tertentu saja yang bersifat spesifik. Contoh *specialty stores* yaitu toko buku Gramedia, toko musik Disctarra, toko obat Guardian, dan banyak lagi contoh lainnya.

3. *Department Stores*

Department store adalah suatu toko eceran yang berskala besar yang pengeloannya dipisah dan dibagi menjadi bagian departemen-departemen yang menjual macam barang yang berbeda-beda. Contohnya seperti Ramayana, Robinson, Rimo, dan sebagainya.

4. *Convenience Stores*

Convenience store adalah toko pengecer yang menjual jenis item produk yang terbatas, bertempat di tempat yang nyaman dan jam buka panjang. Contoh minimarket Alfa dan Indomaret.

5. *Catalog Stores*

Catalog store adalah suatu jenis toko yang banyak memberikan informasi produk melalui media katalog yang dibagikan kepada para konsumen potensial. Toko katalog biasanya memiliki persediaan barang yang banyak.

6. *Chain Stores*

Chain Store adalah toko pengecer yang memiliki lebih dari satu gerai dan dimiliki oleh perusahaan yang sama.

7. *Supermarket*

Supermarket adalah toko eceran yang menjual berbagai macam produk makanan dan juga sejumlah kecil produk non makanan dengan sistem konsumen melayani dirinya sendiri/swalayan contohnya yaitu Hero.

8. *Hypermarkets/ Hipermarket*

Hipermarket adalah toko eceran yang menjual jenis barang dalam jumlah yang sangat besar atau lebih dari 50.000 item dan melingkupi banyak jenis produk. Hipermarket adalah gabungan antara retailer toko diskon dengan

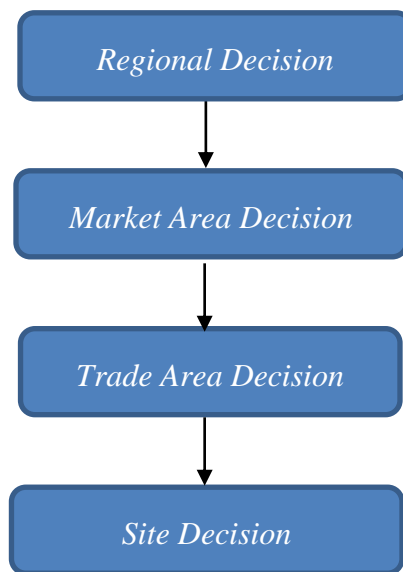
hypermarket. Contohnya antara lain hipermarket *giant*, hipermarket *hypermart* dan hipermarket *carrefour*.

Teori Pertimbangan Pemilihan Lokasi ritel

Sebuah studi mengungkapkan bahwa faktanya ritailer memiliki kriteria tertentu yang digunakan untuk mencari lokasi baru untuk sebuah toko. Berikut ini merupakan hasil studi para pakar dalam menentukan variabel-variabel yang berpengaruh dalam penentuan lokasi, antara lain :

a. Davidson et al (1980)

Davidson mengemukakan bahwa terdapat empat faktor penting dalam pemilihan lokasi perdagangan, yaitu pertimbangan wilayah, pertimbangan cakupan pasar, pertimbangan area perdagangan, dan pertimbangan tapak.



Gambar 1.1 Diagram Pertimbangan untuk menentukan lokasi Tapak

Dari diagram yang telah digambarkan, berikut ini adalah penjelasan lebih rinci dari diagram yang diutarakan oleh Davidson et al (1980) :

Pertimbangan Wilayah

Pertimbangan yang digunakan untuk memutuskan lokasi wilayah adalah:

1. Kondisi populasi (ukuran, pertumbuhan, kepadatan, distribusi, dan lahan kosong)
2. Jaringan kota (ukuran, jarak dan hubungan dengan kota disekitarnya)
3. Karakteristik lingkungan (iklim, vegetasi, karakteristik medan)
4. Karakteristik ekonomi (tenaga kerja, industri, trend)
5. Target pasar (jumlah dan prosentase populasi yang dibidik)
6. Budaya lokal
7. Kompetisi
8. Tingkat kejenuhan pusat perbelanjaan
9. Daya Beli

Pertimbangan Kawasan Pasar

Adapun dimensi pertimbangan kawasan pasar yang digunakan untuk memilih lokasi adalah sebagai berikut:

1. Dimensi populasi (ukuran, pertumbuhan, kepadatan, distribusi) dan dimensi target populasi pasar
2. Publik transportasi dan jaringan jalan
3. Karakteristik ekonomi dan daya beli efektif
4. Potensi pasar dalam hal barang
5. Selera konsumen
6. Intensitas persaingan (kejenuhan pasar)
7. Kemampuan distribusi
8. Karakteristik lingkungan
9. Batasan peraturan dan zonasi
10. Iklim bisnis

Pertimbangan Karakteristik Tapak

1. Profil tapak (ukuran dan bentuk)
2. Kebutuhan sewa/harga tanah
3. Rasio parkir
4. Arus pejalan kaki
5. Akses public transportasi
6. Visibilitas
7. Akses menuju area perdagangan

b. Diana (2003)

Diana (2003) dan Mayasari (2009) menyatakan bahwa variabel-variabel penentu berkembangnya lokasi perdagangan meliputi :

1. Jumlah Penduduk Pendukung

Setiap jenis fasilitas perdagangan eceran mempunyai jumlah ambang batas penduduk atau pasar yang menjadi persyaratan dapat berkembangnya kegiatan. Jumlah penduduk pendukung dapat diketahui dari luas daerah pelayanan tetapi luas daerah layanan tidak dapat ditentukan sendiri karena faktor ini bergantung pada faktor fisik yang mempengaruhi daya tarik suatu fasilitas perdagangan.

2. Aksesibilitas

Aksesibilitas berkaitan dengan kemudahan pencapaian suatu lokasi melalui kendaraan umum dan pribadi serta pedestrian. Kemudahan pencapaian lokasi, kelancaran lalu lintas dan kelengkapan fasilitas parkir merupakan syarat penentuan lokasi dan kesuksesan kegiatan perdagangan.

3. Keterkaitan Spasial

Kegiatan perdagangan yang bersifat *generative*, analisa ambang batas penduduk dan pasar menjadi hal yang penting sedangkan pada lokasi perdagangan yang bersifat *susipient*, analisa kaitan spasial dari kegiatan merupakan hal yang penting.

4. Jarak

Kecenderungan pembeli berbelanja pada pusat yang dominan dan berada di tempat yang dekat, maka faktor jarak merupakan pertimbangan penting untuk melihat kemungkinan perkembangan suatu lokasi terutama pusat perdagangan sekunder yang menunjukkan *trade off* antara besarnya daya tarik pusat dan jarak antara pusat.

5. Kelengkapan fasilitas perdagangan.

Kelengkapan fasilitas perdagangan menjadi faktor penentu pemilihan lokasi berbelanja konsumen. Konsumen berbelanja barang-barang tahan lama yang dibeli secara tidak teratur seperti pakaian, alat-alat elektronik pada tempat perdagangan yang memiliki banyak pilihan barang yang dapat diperbandingkan. Pembeli cenderung berbelanja barang-barang tahan lama pada pusat perdagangan yang lebih lengkap, tetapi untuk kebutuhan standar sehari-hari seperti bahan makanan, para konsumen cenderung masih mempertimbangkan jarak yang dekat kalau terdapat fasilitas yang memadai.

c. Jones and Simmon (1993)

Beberapa variabel kunci dalam pemilihan lokasi bagi ritel adalah :

Ukuran tanah yang digunakan, dengan indikator sebagai berikut :

- a. Rata-rata lalu lintas harian dari rute dengan akses langsung terhadap lokasi retail
- b. Jarak terhadap pemberhentian transportasi terdekat
- c. Banyaknya tenaga kerja dalam 10 menit jalan dari lokasi

Sosio ekonomi dan demografi, dengan indikator sebagai berikut :

- a. Jumlah dari rumah tangga
- b. Rata-rata pendapatan
- c. Penentuan rumah tangga yang memiliki anak
- d. Presentase pekerja professional

Persaingan, dengan indikator sebagai berikut :

- a. Jumlah pesaing utama dari radius 1 km
- b. Jumlah pesaing sekunder dalam radius 2 km

Chain Store

Rantai toko atau rantai ritel outlet. Yakni ritel yang terdiri dari berbagai merek dan manajemen pusat, yang biasanya memiliki metode dan praktek bisnis standar. Dalam ritel, makanan, dan banyak kategori layanan, bisnis rantai ritel telah datang untuk mendominasi pasar di berbagai belahan bumi. *Chain Store* biasanya menjual barang yang serupa, artinya toko membeli barang dalam jumlah yang besar dan karenanya dapat menjual dengan harga yang lebih rendah dari pada retail - retail kecil.

Chain Store apabila dilihat dari segi ekonomi dan manajemen yang tersentralisir, memiliki suatu keuntungan yang nyata dalam mengiklankan produk - produk mereka. *Chain Store* juga memiliki departemen - departemen kepegawaian yang bertanggung jawab untuk mempekerjakan dan mentraining para pekerja untuk toko - toko mereka. Kelebihan lainnya adalah *Chain Store* menggunakan komputer - komputer canggih untuk pencatatan keuangan dan tujuan - tujuan lainnya, peralatan dan teknik digunakan dalam pengontrolan *inventory*, pencatatan konsumen, *data payroll*, *forecasting* penjualan dan analisa kredit.

Kelemahan dari *Chain Store* yaitu berupa sentralisasi kontrol menyulitkan mereka untuk merespon terhadap perubahan lokal yang sesuai dengan keinginan dan kebutuhan para konsumen, sentralisasi juga mengakibatkan tekanan pada top manajemen untuk dapat merespon masalah - masalah dan ketidakefisienan di toko - toko anak cabang yang tersebar di berbagai tempat dengan cepat. (Thoyib, 1998)

Tabel 1.1 Jenis *Chain Store* yang Ada di Indonesia

<i>Hypermart</i>	<i>Carrefour</i>	<i>Yogya Supermarket</i>
<i>Indomaret</i>	<i>Alfamart</i>	<i>Circle K</i>
<i>Giant Hypermarket</i>	<i>Hero Supermarket</i>	<i>Alfamidi</i>

Sumber : <http://www.spar-international.com/>

1.5.1.3 Rencana Tata Ruang Wilayah

Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang. Rencana tata ruang wilayah (RTRW) Kabupaten adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten, yang merupakan penjabaran dari RTRW provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategis penataan ruang wilayah kabupaten, rencana struktur ruang wilayah kabupaten, rencana pola ruang wilayah kabupaten, penetapan kawasan strategis kabupaten, arahan penggunaan ruang wilayah kabupaten, dan ketentuan pengendalian penggunaan ruang wilayah kabupaten.

Penataan ruang wilayah kabupaten bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah kabupaten yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan dengan pelaksanaan pembangunan yang berbasis pertanian, industri dan pariwisata. Rencana struktur ruang wilayah kabupaten sendiri terdiri atas, sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan prasarana wilayah. Rencana struktur ruang wilayah kabupaten ini digambarkan dalam sebuah peta dengan tingkat ketelitian minimal 1:50.000.

1.5.2 Penelitian Sebelumnya

Sebelum penelitian ini dilaksanakan, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang memiliki metode ataupun kajian yang sama tentang pemanfaatan ritel dan kesesuaiannya terhadap obyek kajian lain yang dilakukan di daerah penelitian yang berbeda, antara lain:

Penelitian pada tahun 2007 dengan judul “Pemantauan Pemanfaatan Ruang terhadap Rencana Detil Tata Ruang Kota Bantul dengan Pemanfaatan Citra Satelit Ikonos dan Sistem Informasi Geografis (Kasus di Wilayah Kota I, III dan IV)”. Metode yang digunakan yaitu dengan digitasi penggunaan lahan dan jaringan jalan kemudian menjadi peta pemanfaatan lahan ruang aktual. Analisis dengan menggunakan teknik overlay peta Rencana Detail Tata Ruang Kota Bantul sehingga dapat dianalisis evaluasi atau dianalisis keselarasannya menjadi peta keselarasan pemanfaatan ruang kota bantul. Penelitian ini membagikan kelas menjadi tiga, yaitu : selaras, belum terealisasi, dan tidak selaras. Persentase keselarasan dengan kelas selaras sebesar 61,87 %, belum terealisasi sebesar 30, 73 % dan tidak selaras sebesar 7, 40 %. Klas keselarasan belum terealisasi didominasi dari klasifikasi pemanfaatan ruang aktual berupa daerah hijau untuk rencana pemanfaatan ruang lainnya. Dari hasil penelitian ini sekaligus juga menunjukkan bahwa Citra Ikonos yang mana memiliki resolusi menengah dapat digunakan untuk menyadap informasi kekotaan dengan cukup baik, dengan uji akurasi interpretasi citra sebesar 83,19%. (Tyas, 2007)

Penelitian pada tahun 2012 dengan judul “Evaluasi kesesuaian lahan untuk permukiman di Kota Semarang bagian selatan” berdasarkan kondisi fisik lahan serta perubahan penggunaan lahan dalam kurun waktu 10 tahun (1999-2009). Variabel kondisi fisik yang digunakan antar lain topografi, jenis tanah, curah hujan, tingkat erosi, gerakan tanah dan lokasi banjir. Metodologi yang digunakan yaitu pendekatan deskriptif kuantitatif. Metode analisis pada penelitian ini antara lain scoring dan overlay dengan GIS seperti analisis fungsi kawasan dan analisis kesesuaian lahan permukiman berdasarkan kondisi fisik lahan, metode analisis spasial seperti analisis penggunaan lahan permukiman Existing, analisis kuantitatif deskriptif seperti analisis evaluasi penggunaan lahan permukiman. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah tingkatan kesesuaian lahan untuk permukiman di Kota Semarang bagian selatan. Tingkatan ini terbagi menjadi 4 (empat) tingkatan yaitu:

kawasan sangat sesuai untuk permukiman seluas (29,8%), kawasan sesuai untuk permukiman seluas (16,9%), kawasan kurang sesuai untuk permukiman seluas (2,4%), kawasan tidak sesuai untuk permukiman yang berupa kawasan penyangga dan lindung local seluas (50,9%). Lahan yang memiliki tingkat kesesuaian untuk kawasan permukiman pada kategori sangat sesuai merupakan lahan yang memiliki kemiringan lahan <15%, jenis tanah yang tidak atau agak peka terhadap erosi, curah hujan 27,7-34,8 mm/tahun dan tidak dalam lokasi rawan bencana. (Mitra, 2012)

Penelitian yang dilakukan tahun 2013 dengan judul “Pemantauan Keselarasan Pemanfaatan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan Klaten Selatan Tahun 2013”. Metode yang digunakan adalah interpretasi citra yang mana menghasilkan peta penggunaan lahan. Hasil peta penggunaan lahan ini di analisis dengan overlay berdasarkan rencana tata ruang sehingga dapat diketahui kesesuaian lahannya. Hasil dari penelitian ini adalah kesesuaian memiliki tiga pembagian kelas, yaitu sesuai, belum terealisasi dan tidak sesuai, dengan presentase sebesar 70,76% lahan telah sesuai dengan RTRW, 28,23% lahan belum terealisasi di lapangannya dan 1,01% pemanfaatan lahan yang telah ada tidak sesuai dengan RTRW yang telah disusun oleh Pemda. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa citra satelit Quickbird dapat digunakan untuk memantau keselarasan pemanfaatan lahan terhadap RTRW dengan baik, dengan ketelitian interpretasi sebesar 92,9% (Sri, 2013).

Persamaan antara penelitian yang akan dilakukan, dengan ketiga penelitian sebelumnya terletak pada metode penelitian dan metode analisis yang digunakan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian survey lapangan, sedangkan metode analisis yang digunakan adalah metode analisis SIG kualitatif. Perbedaan antara penelitian yang akan dilakukan, dengan ketiga penelitian sebelumnya terletak pada objek kajian yang

digunakan. Objek kajian yang akan dilakukan pada penelitian adalah objek Ritel *Chain Store* yang ada di Kabupaten Klaten. Bahan yang digunakan dalam penelitian memiliki sedikit perbedaan dari penelitian yang ada sebelumnya. Penelitian yang akan dilakukan menggunakan RTRW daerah penelitian.

Ringkasan Penelitian tersebut diatas dapat dilihat dalam Tabel 1.2.

Tabel 1.2. Penelitian Sebelumnya

No	Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Ayu Dyahing Tyas (2007)	Pemantauan Pemanfaatan Ruang terhadap Rencana Detil Tata Ruang Kota Bantul dengan Pemanfaatan Citra Satelit Ikonos dan Sistem Informasi Geografis	Menganalisis pemanfaatan ruang terhadap Rencana Detil Tata Ruang Kota Bantul dengan memanfaatkan Citra Satelit Ikonos dan Sistem Informasi Geografis.	Metode interpretasi citra dan dengan analisis overlay.	Tingkat keselarasan pemanfaatan ruang terhadap Rencana Detil Tata Ruang Kota Bantul.
2.	Mitra Satria (2012)	Evaluasi Kesesuaian Lahan Permukiman di Kota Semarang Bagian Selatan	Untuk mengevaluasi permukiman Existing berdasarkan peta tata guna lahan dalam penggunaan lahan dan kondisi fisik alam untuk melihat kesesuaian lahan permukiman.	Metode pendekatan kuantitatif dengan pendekatan analisis spasial dengan bantuan alat analisis Sistem Informasi Geografis.	Tingkat kesesuaian lahan permukiman dan penyimpangan dalam penggunaan lahan permukiman serta rekomendasi untuk lokasi permukiman yang sesuai.
3.	Sri Rahayu (2013)	Pemantauan keselarasan Pemanfaatan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan Klaten Selatan	Untuk mengetahui keselarasan pemanfaatan lahan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah di daerah penelitian	Metode interpretasi citra dan dengan analisis overlay.	Tingkat keselarasan Pemanfaatan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan Klaten Selatan
4.	Asyan Fadholi (2017)	Analisis Kesesuaian Persebaran Lokasi <i>Retail</i> Dengan RTRW Kabupaten Klaten 2017.	Mengidentifikasi persebaran ritel di Kabupaten Klaten Mengetahui kesesuaian persebaran ritel dengan RTRW Kabupaten Klaten..	Metode analisis diskriptif kualitatif dengan teknik sensus, dan melakukan <i>overlay</i> pada peta akhir sebelum dilakukan analisis.	-Peta kesesuaian Ritel dengan RTRW Kabupaten Klaten. -Peta persebaran ritel Kabupaten Klaten.

Sumber : Ruang Referensi Fakultas Geografi UMS dan Jurnal

1.6 Kerangka Penelitian

Ritel merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena ritel dapat memenuhi kebutuhan primer maupun kebutuhan lainnya dan dapat memberikan nilai ekonomis bagi banyak orang yang bermata pencaharian di bidang perdagangan, akan tetapi keberadaan lahan perdagangan mulai meningkat dikarenakan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, sehingga timbul kesempatan untuk mengambil keuntungan untuk membangun usaha disektor perdagangan ataupun jasa.

Kabupaten Klaten yang merupakan salah satu tujuan bagi para kaum urban membuat peluang bisnis semakin besar, disamping itu Kabupaten Klaten berada diantara kota besar seperti Yogyakarta, Solo, dan Boyolali yang kemungkinan berkembangnya akan pesat khususnya dibidang ritel. Para pelaku bisnis mulai mendirikan bisnis ritel yang akan memenuhi kebutuhan akan barang dan jasa di kota ini.

Perkembangan bisnis ritel di Kabupaten Klaten yang demikian pesat menimbulkan kekhawatiran akan penyalahgunaan lahan. Penelitian ini ingin menganalisis bagaimana kesesuaian antara perkembangan ritel di Kabupaten Klaten dengan RTRW Kabupaten Klaten, sehingga diharapkan dapat menjadi pertimbangan untuk meminimalisir alih fungsi peruntukkan lahan yang tidak tepat.

1.7 Batasan Operasional

Jasa : Seluruh aktivitas ekonomi dengan output selain produk dalam pengertian fisik, dikonsumsi dan diproduksi pada saat bersamaan, memberikan nilai tambah dan secara prinsip tidak berwujud (*intangible*) bagi pembeli pertamanya (Zeithaml dan Bitner dalam Hurriyati, 2005).

- Kesesuaian lahan** : Pengembangan tingkat kecocokan sebidang lahan suatu penggunaan tertentu (Sitorus, 1985).
- Kota** : Secara morfologi merupakan kenampakan kota secara fisik yang antara lain tercermin pada sistem jalan-jalan yang ada blok - blok bangunan daerah hunian atau bukan dan juga bangunan-bangunan individual (Yunus, 2005).
- Perdagangan** : Kegiatan ekonomi yang mengaitkan antara para produsen dan konsumen. Sebagai kegiatan distribusi, perdagangan menjamin peredaran, penyebaran, dan penyediaan barang melalui mekanisme pasar (Marwati Djoened,2002).
- Ritel** : Semua aktivitas yang dilakukan untuk menjual barang atau jasa kepada konsumen akhir bagi penggunaan pribadi dan bukan untuk bisnis (Kotler, 2006).
- Ritel Chain Store** : Toko pengecer yang memiliki lebih dari satu gerai dan dimiliki oleh perusahaan yang sama. (Sopiah. 2008).
- RTRW** : Pedoman penyusunan Rencana Tata Ruang Kota yang dimaksudkan sebagai acuan dalam kegiatan penyusunan rencana tata ruang wilayah kota oleh pemerintah daerah kota dan para pemangku kepentingan lain. (Permen PU No 17/PRT/M/2009).